

REVISTA **Condomínio**

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 11 - Nº 47
Setembro - 2025

EDIÇÃO
DIGITAL

ZAMPIERI Pod+

ZAMPIERIPOD+

Primeiro **podcast imobiliário de Alagoas** chega
como marco de inovação e pioneirismo

Pág. 04

Veículos elétricos

Corpo de Bombeiros adota diretrizes para pontos de recarga em condomínios

Pág. 11

Lagoa da Anta

Projeto de megatorres acende debate sobre a preservação da região

Pág. 18

Conami 2025

Recife será palco do maior congresso imobiliário do Brasil

Pág. 24

Expediente

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 11 - Nº 47 - Agosto - 2025

DIRETOR

Nilo Zampieri Jr.

Reg.: MTE 1718/ AL

EDITOR

Breno Leal

Reg.: MTE 1911/AL

Sinval Autran

Estagiário

André Rodarte

Estagiário

DESIGNER GRÁFICO/EDITORIAL

Raul Nunes

DIRIGIDO A

Condomínios residenciais e comerciais, condôminos, síndicos, incorporadoras, administradoras de imóveis e de condomínios, fornecedoras, shoppings, flats, condo-hotéis, mercado imobiliário e público em geral

1,5 MILHÃO DE ACESSOS
Nos últimos 30 dias

REDES SOCIAIS

Instagram e Facebook
@revistacondominioal

HOSPEDAGEM

www.painelurbano.com.br

Não nos responsabilizamos por conceitos e ideias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida a reprodução total ou parcial, sem prévia autorização por escrito da REVISTA CONDOMÍNIO & MERCADO IMOBILIÁRIO - AL. Reservamo-nos ao direito de não aceitar publicidade sem fundamentar motivação de recusa.

Editorial

Vem aí o ZampieriPod+. A Revista Condomínio & Mercado Imobiliário tem o prazer de apresentar o primeiro podcast do estado de Alagoas direcionado ao mercado imobiliário! Lançado pela Zampieri Imóveis, empresa reconhecida por sua trajetória de mais de três décadas de atuação e por seu DNA de pioneirismo, o novo podcast vem para aproximar o setor de condomínios ao público em geral. A proposta é unir informação de qualidade com linguagem acessível, valorizando histórias reais e trazendo clareza a temas que muitas vezes ficam restritos a especialistas.

Nesta edição da RC&MI você acompanha os desdobramentos da saga sobre carros elétricos em condomínios. Após a publicação da Diretriz Nacional sobre Ocupações de Garagens e Locais com Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE) pelo Corpo de Bombeiros, que estabelece os parâmetros de segurança contra incêndio e requisitos técnicos para edificações residenciais e comerciais que desejam instalar carregadores de veículos elétricos ou híbridos, o debate recebeu uma dimensão mais específica. Entenda os parâmetros legais e técnicos acerca do assunto.

Velha conhecida e tradicional ponto de lazer dos maceioenses, a Lagoa da Anta pode estar sob risco. Nos últimos meses a pressão imobiliária sobre a região vem crescendo bastante, principalmente com o anúncio da construção de cinco edifícios de alto padrão, com 15 andares cada. Nesta 47ª edição da RC&MI, confira os detalhes do projeto e como o ecossistema da lagoa tem sido ameaçado pela urbanização desordenada.

A expressão “o cão é o melhor amigo do homem” se consolidou ao longo dos séculos como símbolo da relação de confiança, lealdade e afeto construída entre humanos e cães. Hoje, os pets ocupam um espaço que vai além da companhia: estão presentes em lares, condomínios, praças e até em rotinas terapêuticas, sendo parte de várias famílias. No entanto, à medida que essa convivência se intensificou, também surgiram novos desafios relacionados à segurança e à responsabilidade dos tutores, especialmente em áreas urbanas. Esta edição traz um panorama completo sobre a lei que estabelece regras para a circulação de cães de raças consideradas potencialmente agressivas em espaços públicos e de uso comum.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa	4	Circuito AVC	28
ZampieriPod+ é pioneiro no setor		Caminhada reúne saúde e solidariedade na luta contra o AVC	
Pets	6	Fesíndico 2025	31
Uso de flocinheira passa a ser obrigatório		Recife sedia a 15ª edição da Feira de Condomínios do Nordeste	
Veículos elétrico	11	Coluna Jackson Marinho	32
Novas diretrizes para carregadores de carros elétricos		Contratação de fornecedores em condomínios exige mais que bom preço	
Megatorres	18	Coluna Inaldo Dantas	33
Lagoa da Anta pode estar sobre risco		Assembleias Condominiais	
Conami 2025	24	Rápidas	34
Recife será palco do maior congresso imobiliário do Brasil			
FECON-AL	26		
Feira de Condomínios promete movimentar setor			



1,5 milhão de visualizações nos últimos 30 dias.

Painel profissional

↗ 1,5 mi visualizações nos últimos 30 dias.

E a sua marca ainda está de fora da
Revista Condomínio & Mercado Imobiliário?



A Revista Condomínio & Mercado Imobiliário é um canal multiplataforma com força digital comprovada.



Sua empresa tem tudo a ver com o universo condoninial e imobiliário?
Então precisa estar aqui.



- Alcance real.
- Público qualificado.
- Visibilidade garantida.



REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Entre em contato e descubra como
fazer parte da próxima edição.

(82) 99990-0778



Primeiro podcast imobiliário de Alagoas

Chega como marco de inovação e pioneirismo no setor

O mercado imobiliário alagoano acaba de ganhar um novo espaço de diálogo, reflexão e troca de vivências. Trata-se do ZampieriPod+, primeiro podcast do estado direcionado ao mercado imobiliário, lançado pela Zampieri Imóveis, empresa reconhecida por sua trajetória de mais de três décadas de atuação e por seu DNA de pioneirismo. A iniciativa inaugura um canal inovador de conteúdo, que promete ir além da discussão de imóveis para explorar temas que impactam diretamente a vida das pessoas, as cidades e o futuro da convivência em comunidade. Com a proposta de aproximar o setor do público em geral e traduzir assuntos técnicos em conversas acessíveis, com a credibilidade e autoridade de quem entende do mercado, o ZampieriPod+ se apresenta como uma ferramenta de comunicação inédita no segmento. “Sempre acreditamos que o mercado imobiliário

vai muito além da compra e venda e do aluguel de imóveis. Ele envolve sonhos, histórias, desafios e escolhas que moldam o jeito de viver em comunidade. O ZampieriPod+ nasce para dar voz a tudo isso, com autenticidade e profundidade. Queremos criar um espaço de reflexão e aprendizado, que reforce o compromisso da Zampieri com inovação, urbanismo e bem-estar coletivo”, afirma a diretora da empresa, Solange Syllos. A proposta do podcast é unir informação de qualidade com linguagem acessível, valorizando histórias reais e trazendo clareza a temas que muitas vezes ficam restritos a especialistas. Para isso, a produção contará com grandes nomes do setor imobiliário, da arquitetura, da vida condominial e da economia, além de síndicos, advogados, corretores, investidores e moradores que constroem a dinâmica urbana no dia a dia.

Outro diferencial é a participação garantida de um representante da diretoria da Zampieri em todos os episódios, assegurando que o olhar da empresa que, segundo o diretor Nilo Zampieri Jr., está comprometida com a transparência e a credibilidade. “Essa presença reforça a essência do ZampieriPod+, que é abrir diálogo, mas sempre com um ponto de vista fundamentado em experiência prática e responsabilidade”, destaca Nilo.

O ZampieriPod+ foi concebido para provocar reflexões que ultrapassem o universo imobiliário. Os temas abordados trarão à tona aspectos da vida con-

dominial, da mobilidade urbana, da sustentabilidade e do bem-viver nas cidades. A proposta é seguir uma linha editorial que reflita princípios como credibilidade, inovação e pertencimento, construindo pontes entre o mercado e a sociedade, entre especialistas e moradores, entre técnica e sensibilidade.

O estúdio do ZampieriPod+ foi projetado como um espaço acolhedor, que combina design sofisticado e detalhes que estimulam conversas autênticas. Montado no Zampieri Rooftop, o espaço conta ainda com uma área gourmet e foi desenhado para que convidados se sintam confortáveis

Onde acompanhar

O público poderá acompanhar o ZampieriPod+ em diferentes plataformas. Os episódios estarão disponíveis no YouTube (youtube.com/@ZampieriPodMais), no Spotify (ZampieriPod+), e também nas redes sociais oficiais: Instagram (@zampieripodmais) e TikTok (@zampieripodmais). A ideia é ampliar o alcance e atingir desde profissionais do setor até pessoas interessadas em compreender melhor os rumos do mercado, as transformações urbanas e os bastidores que ninguém conta.

O lançamento do ZampieriPod+ representa um marco para Alagoas. É a primeira vez que o estado contará com



um podcast dedicado ao setor imobiliário e condominial, com produção de alto nível, convidados relevantes e uma proposta clara de inovar na forma de comunicar.

Para a Zampieri, trata-se de mais um passo na construção de um legado de pioneirismo e credibilidade. “Queremos que o ZampieriPod+ seja uma referência não apenas no mercado, mas também na vida das pessoas. Um espaço onde se fala de imóveis, sim, mas principalmente de gente, de escolhas, de comunidade. Esse é o espírito da Zampieri e é isso que queremos compartilhar em cada episódio”, conclui Nicole Zampieri, diretora de vendas e locações da empresa.



Uso de focinheira passa a ser obrigatório para determinadas raças em condomínios de AL

A expressão “o cão é o melhor amigo do homem” se consolidou ao longo dos séculos como símbolo da relação de confiança, lealdade e afeto construída entre humanos e cães. As principais linhas de estudo da evolução das espécies, dizem que os primeiros contatos com lobos domesticados aconteceram porque os animais passaram a viver próximos a grupos humanos em troca de alimento e proteção. Essa parceria se fortaleceu e se transformou em uma das mais duradouras da história. Hoje, os cães ocupam um espaço que vai além da companhia: estão presentes em lares, condomínios, praças e até em rotinas terapêuticas, sendo parte de várias famílias. Tanto é que as expressões como “tutores” ou “donos” desses animais foram substituídas por “mãe e pai de pets”. Entretanto, à medida que essa convivência se intensificou, também surgiram novos de-

safios relacionados à segurança e à responsabilidade dos tutores, especialmente em áreas urbanas. Entre 2020 e 2023, o Brasil contabilizou 156 mortes decorrentes de mordidas ou ataques de cães, sendo 51 vítimas apenas no ano de 2023, o que representa um aumento de 27% em relação a 2022, segundo dados do Sistema de Informações sobre Mortalidade do Ministério da Saúde. Foi nesse contexto que o governo de Alagoas sancionou a Lei nº 9.622, de 21 de julho de 2025, que estabelece regras para a circulação de cães de raças consideradas potencialmente agressivas em espaços públicos e de uso comum, incluindo praças, ruas, shoppings, praias e áreas de convivência de condomínios. A legislação determina que os animais circulem com coleira, guia curta de até 1,5 metro e focinheira, além de exigir adestramento básico certificado por profissional habilitado.

Para o deputado estadual Bruno Toledo, autor do projeto, a lei surgiu da necessidade de responder a demandas da sociedade, sem estigmatizar os animais. “Como deputado, sou procurado sempre por pessoas com suas visões de mundo e, claro, sugestões legislativas. Eu, particularmente, não tive nenhuma experiência desagradável, mas muitas pessoas me procuraram. Inclusive, sobre o assunto tive a oportunidade de conversar com alguns advogados que trabalhavam na gestão de condomínios. E estes mencionaram que junto a outras questões, esse é um problema recorrente”.

Além disso, na época da propositura do PL, surgiram várias notícias com registros de ataques de animais à pessoas, seja na rua, seja na área comum dos edifícios. Toledo lembra que, na época, só havia estatísticas nacionais sobre mortes por ataques de cães, sem detalhamento das raças. “Na época da propositura procuramos as estatísticas que listassem quais raças de animais estavam envolvidos, mas somente localizamos uma estatística do Ministério da Saúde que fala sobre mortes causadas por ataque de cães, sem especificar raças. Em 2022 tinham sido registradas 40 mortes”.

O deputado reforçou que o objetivo não é demonizar raças, mas responsabilizar tutores e criar um ambiente seguro. “Lei é importante pois cria o ambiente legal para regulamentar as condutas.

“

Lei é importante pois cria o ambiente legal para regulamentar as condutas. No entanto, há um grande risco de uma lei não ter eficácia. Muito depende das pessoas terem ciência dela e da aplicação das penalidades previstas na lei. Acredito que além da lei, há necessidade de se focar na aplicação das penalidades. Isso fará com que as pessoas sintam os efeitos reais da lei”

Bruno Toledo, Deputado Estadual de Alagoas



Bruno Toledo, Deputado Estadual de Alagoas

No entanto, há um grande risco de uma lei não ter eficácia. Muito depende das pessoas terem ciência dela e da aplicação das penalidades previstas na lei. Acredito que além da lei, há necessidade de se focar na aplicação das penalidades. Isso fará com que as pessoas sintam os efeitos reais da lei”. Quanto ao papel dos síndicos, Toledo explica que eles não são fiscais ou juízes, mas sim gestores da edificação e difusores de informações. “Normalmente, o síndico é mais um condômino que mora ou usa o imóvel, e tem sua vida particular como todos os outros. O papel do síndico que visualizo é o de difundir a informação entre os condôminos e, como qualquer pessoa, denunciar os casos de irregularidades aos órgãos técnicos. A penalidade não é aplicada pelo síndico e sim por um órgão de vigilância sanitária ou de convívio urbano de cada município. Caberá ao município regulamentar”.

Durante a elaboração do projeto, Toledo conversou com criadores e veterinários para definir quais raças deveriam ser incluídas. “Levantamos com criadores e veterinários algumas raças que têm um histórico de ataques relatados por estas pessoas. Também foi levado em conta o porte e tamanho dos animais. O projeto não proíbe a tutoria, nem a circulação destes animais em áreas comuns, mas somente cria regras para que estes usem dispositivos de segurança. Fazendo uma comparação com os carros, não se proíbe a venda ou o uso de carros, mas que os usuários que venham a utilizar carros nas vias públicas usem dispositivos obrigatórios, para sua segurança e terceiros no seu entorno”.

Se, por um lado, o legislador fala em prevenção coletiva, do outro estão os tutores que convivem diariamente com seus animais e que enxergam na lei tanto avanços quanto desafios. Marcus, advogado e tutor do Stark, um American Bully, destaca sua preocupação com a generalização das regras. “Não enxergo necessidade para algumas das raças citadas. Tenho um American Bully e considero a raça como extremamente dócil. No meu próprio quarteirão, além do meu, conheci três moradores que possuem Bully e são todos extremamente amigáveis, por isso, não vejo motivo para obrigatoriedade da focinheira”. Marcus reconhece que seu cachorro nunca usou o equipamento e, portanto, precisará de adaptação, mas insiste que não vê dificuldades no convívio com Stark em um ambiente coletivo. “Nunca tive nenhuma dificuldade preocupante. Meu cachorro é extremamente amigável com quem interage na rua”. Para ele, a criação é um fator determinante no comportamento. “Depende muito da criação do cão. Cães criados em ambientes inapropriados tendem realmente a crescerem se tornando agressivos, independente da raça. Acredito que deveria haver regulação focada nisso, e não em uma que restrinja todos os tutores de forma geral”. O tutor também revela que nunca buscou adestramento formal para Stark, apostando em alternativas como a castração. “Não, não fizemos adestramento. A única coisa feita foi castração pois ele estava muito elétrico dentro de casa, mesmo com três passeios diários”. Seu relato abre espaço para uma reflexão sobre o impacto que a lei terá na vida cotidiana de quem já possui animais dóceis, mas que agora terão de se adequar às regras.



Depende muito da criação do cão. Cães criados em ambientes inapropriados tendem realmente a crescerem se tornando agressivos, independente da raça. Acredito que deveria haver regulação focada nisso, e não em uma que restrinja todos os tutores de forma geral.”

Marcus, advogado e tutor do Stark



A veterinária Katheryne Wanderley, conselheira efetiva do Conselho Regional de Medicina Veterinária de Alagoas (CRMV/AL) participou da sessão especial da Assembleia Legislativa de Alagoas (ALE/AL) que debateu esse assunto, destacando a necessidade de equilibrar segurança e bem-estar animal. “O uso de focinheira em animais não previamente condicionados causa estresse e aumento de ansiedade/excitação, podendo desencadear morte. Outro fator é a necessidade de arfar (realizar equilíbrio de temperatura entre meio interno e externo) e isso é prejudicado com o uso de focinheiras, não tendo a indicação, pelo bem estar do animal, do uso contínuo de focinheiras. Esse condicionamento deve ser direcionado com estímulos positivos e por profissional habilitado”.

Ela ressaltou também que o adestramento básico não serve apenas para controle do tutor, mas promove segurança e comunicação. “O adestramento condiciona o cão a um desempenho comportamental de maior segurança na relação entre as espécies. Um dos principais benefícios é justamente o respeito entre os pets, proporcionando uma boa e segura convivência”. A veterinária enfatiza que qualquer cão, independentemente de estar listado na lei, pode apresentar risco se não for adequadamente socializado e educado. “É possível que um cão de raça não citada na lei apresente mais riscos do que um pit bull, por exemplo. A mecânica de força em um ataque é diretamente proporcional ao porte do cão e a massa muscular. Assim sendo, raças de grande volume muscular e porte necessitam de maior vigilância no condicionamento de socialização. O risco de um ataque agressivo é a junção de fatores internos (genética) e externos (condicionamento, convivência, ambiente e criação). É de suma importância que procurem profissional habilitado para que essas regras não causem outros problemas ao pet e/ou sociedade”.

Se o cão é o melhor amigo do homem, é justo que a amizade venha acompanhada de responsabilidade. A nova lei propõe justamente isso, um modelo de corresponsabilidade, em que os tutores cuidam preventivamente de seus animais e a sociedade ajuda a garantir a segurança coletiva. O simples descumprimento do uso dos dispositivos de segurança nas áreas comuns pode gerar penalidade, seja por denúncia, seja por fiscalização direta. Qualquer pessoa que presencie um animal sem o equipamento adequado pode registrar a ocorrência. Assim como denunciemos barulho excessivo, carros em local proibido ou outras irregularidades, podemos agir para que a convivência entre humanos e cães continue harmoniosa, segura e respeitosa, porque amizade também é responsabilidade.



Dra. Katheryne Wanderley, conselheira efetiva CRMV-AL



O uso de focinheira em animais não previamente condicionados causa estresse e aumento de ansiedade/excitação, podendo desencadear morte.”

Dra. Katheryne Wanderley, conselheira efetiva CRMV-AL



CHEIRO RUIM NO CONDOMÍNIO?

SUA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO PRECISA DE UMA GESTÃO DE VERDADE!

OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E MONITORAMENTO DE ETE É COM A GENTE

TRATAMENTO DE ESGOTO EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E LOTEAMENTOS



SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS:

- Operação, Manutenção e Monitoramento da Estação de Tratamento de Efluentes — ETE
- Tratamento para redução de Ferro, Manganês, Dureza e Nitrato na água potável
- Atendimento as condicionantes da Outorga dos poços
- Monitoramento do consumo do volume de água captada nos poços
- Análises da qualidade da Água destinada ao consumo humano
- Monitoramento dos níveis de Cloro na Água
- Emissão e Renovação do Alvará Sanitário junto a Vigilância Sanitária
- Emissão e renovação da Licença Ambiental
- Atendimento as condicionantes da Licença Ambiental

☎ (82)99965-3586

🌐 3sigma.com.br

Av Menino Marcelo, 9350 Empresarial Humberto Lobo Sala 409 Serraria





A TOMADA DA VEZ

CBM adota novas diretrizes para carregadores de veículos elétricos em condomínios

A discussão sobre a instalação de carregadores de veículos elétricos no condomínio ganhou um desdobramento importante no último mês de agosto quando o Corpo de Bombeiros publicou a Diretriz Nacional sobre Ocupações de Garagens e Locais com Sistemas de Alimentação de Veículos Elétricos (SAVE), inaugurando uma nova perspectiva para o debate. Entre as diversas recomendações do documento, foram estabelecidos os parâmetros de segurança contra incêndio e requisitos técnicos para edificações residenciais e comerciais que desejam

instalar carregadores de veículos elétricos ou híbridos. A diretriz determina que, antes de qualquer instalação, seja feita uma análise detalhada da capacidade da rede elétrica do condomínio, levando em conta não apenas o consumo atual, mas também projeções futuras de demanda. O documento estabelece ainda que só serão aceitos os modos de recarga 3 (wall box) e 4 (rápido), com a exigência de dispositivos de proteção como disjuntores identificados, botões de desligamento de fácil acesso e cortes independentes de energia.



Além disso, as instalações precisam ser executadas por profissionais habilitados, com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), reforçando que não há espaço para improvisos. A norma ainda prevê que cada ponto de recarga esteja devidamente sinalizado e que haja ventilação adequada nas garagens, seja natural ou mecânica, além da necessidade de arquivamento dos laudos e aprovações técnicas.

No que diz respeito à segurança contra incêndio, a diretriz do Corpo de Bombeiros também aborda medidas específicas. As garagens devem contar com sistemas de combate a incêndio compatíveis, como chuveiros automáticos, hidrantes e detectores de fumaça, em conformidade com as normas técnicas. Quando a instalação desses recursos não for viável, será permitido adotar soluções compensatórias, desde que tecnicamente comprovadas e submetidas à aprovação da corporação. Em situações em que a garagem possua apenas uma rota de saída, a norma determina um afastamento mínimo de cinco metros entre essa rota e os carregadores, reduzindo riscos em caso de emergência.



Para os condomínios, a publicação da diretriz representa uma mudança significativa na rotina de gestão. Instalações feitas de forma individual, sem estudo técnico e sem aprovação prévia, passam a ser proibidas e podem acarretar sérias consequências, como riscos de acidentes, responsabilização civil e criminal dos envolvidos e até a cassação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Nesse contexto, caberá aos síndicos conduzir um processo organizado de adaptação, alinhando-se às normas nacionais e às regulamentações que ainda serão definidas por cada estado da federação.

APLICAÇÃO DAS NORMAS

A publicação da Diretriz Nacional SAVE trouxe novos parâmetros para a instalação de carregadores de veículos elétricos em condomínios, mas a sua aplicação não é automática em todos os estados. Segundo o advogado especialista em direito condominial Francisco Vasco, a diretriz tem caráter vinculante como paradigma técnico, mas só passa a ter plena eficácia quando regulamentada por meio das Instruções Técnicas (ITs) de cada Corpo de Bombeiros estadual. Ou seja, ela cria um padrão nacional mínimo, mas deixa para os estados a tarefa de detalhar e implementar as regras. No caso específico de Alagoas, isso significa que o Corpo de Bombeiros Militar (CBMAL) deve editar suas próprias normas alinhadas à diretriz nacional. Até lá, a SAVE já pode servir como referência

em processos de vistoria, licenciamento e análise de projetos, mas sua aplicação prática ainda depende de regulamentação local. “Em Alagoas e demais estados, a SAVE orienta os CBMs, que deverão editar normas próprias de alinhamento. Enquanto isso não ocorre, ela serve como diretriz técnica vinculante, podendo ser invocada em análises de projetos, vistorias e exigências em licenciamentos”, explica o advogado. Essa distinção é importante porque muitos condomínios já buscam se antecipar ao aumento da demanda por carregadores, mas encontram um cenário regulatório em transição. Para o especialista, a SAVE oferece segurança jurídica tanto para os empreendimentos quanto para os moradores, ao consolidar parâmetros que poderão ser exigidos futuramente.

Além disso, há um aspecto jurídico relevante: a omissão em seguir as recomendações da diretriz pode, em caso de acidente, ser interpretada como negligência. Isso porque a jurisprudência tende a reconhecer a SAVE como padrão técnico mínimo de segurança, mesmo sem regulamentação imediata. Na prática, síndicos e condôminos não podem simplesmente alegar que a norma ainda não foi oficializada no estado para se eximir de responsabilidade em caso de falha ou sinistro.

“Caso um incêndio ou dano decorra de falha em carregador instalado por morador, a responsabilidade inicial recai sobre o condômino usuário, que responde pelos danos que causar ao condomínio ou a terceiros. Entretanto, o condomínio pode ser responsabilizado se houver omissão na fiscalização ou se tiver autorizado instalação irregular sem observar as exigências técnicas da SAVE. Isso porque a jurisprudência entende que o dever de zelar pela segurança da coletividade é do condomínio, representado pelo síndico.”, elabora Francisco Vasco



Francisco Vasco, Advogado Condominial

PROCEDIMENTO EM AL

Enquanto a instrução técnica específica de Alagoas não é publicada, o procedimento para instalar carregadores já exige uma série de cuidados. O advogado explica que o condomínio deve protocolar um Projeto Técnico Simplificado (PTS) ou um Projeto Técnico (PT), a depender do porte da edificação e do risco envolvido. Esse projeto precisa ser elaborado por engenheiro ou arquiteto habilitado e acompanhado da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT). Entre os documentos exigidos estão: o projeto elétrico atualizado, um memorial descritivo das medidas de segurança (como disjuntores, pontos de desligamento manual e sinalização), estudo de gerenciamento de riscos e

a comprovação de sistemas de combate a incêndio quando aplicável. O CBMAL, após análise e vistoria, emite o Alvará de Funcionamento ou Certificado de Conformidade, documento indispensável para que o condomínio esteja regular. Sem ele, as instalações podem ser consideradas irregulares, com possibilidade de multas, interdições e até cassação do AVCB. A exigência de projeto técnico não é mera burocracia. Trata-se de um mecanismo para assegurar que a rede elétrica do prédio suporta a nova demanda e que os sistemas de proteção contra incêndio estão adequados. Francisco Vasco reforça as penalidades cabíveis ao condomínio em caso de descumprimento das normas estabelecidas.

“O não atendimento às exigências da Diretriz SAVE sujeita o condomínio às sanções previstas na legislação estadual e municipal de segurança contra incêndio. Em Alagoas, o CBMAL possui competência para indeferir licenças, negar emissão de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) ou impor interdições em casos de risco iminente. A jurisprudência tem reconhecido que a ausência de AVCB ou de medidas obrigatórias de segurança configura negligência grave, apta a atrair indenizações por danos materiais, morais e coletivos”, destaca o advogado. Para os síndicos, esse processo representa um desafio adicional na

gestão condominial. É necessário contratar profissionais especializados, reunir documentos e aprovar despesas em assembleia. Por outro lado, o cumprimento das exigências traz mais segurança jurídica, evita riscos de responsabilização pessoal e valoriza o imóvel ao oferecer infraestrutura moderna em conformidade com a legislação.

Segundo o advogado, o condomínio e o síndico possuem o dever legal de informar e educar os condôminos quanto às regras de uso das instalações elétricas e dos carregadores, em cumprimento ao dever de gestão e à responsabilidade pela segurança. “A SAVE exige a presença de sinalização, pontos de desli-

gamento manual, identificação de disjuntores e instruções claras de operação. Cabe ao síndico garantir que tais medidas sejam visíveis e de fácil compreensão, promovendo, inclusive, treinamentos periódicos de brigada de incêndio, palestras educativas e circulação de informativos”, aponta. Além disso, recomenda-se que o regimento interno ou regulamento da garagem preveja expressamente as regras de uso, os riscos associados, as obrigações dos usuários e os procedimentos em caso de emergência. A omissão do síndico em informar pode gerar responsabilidade pessoal por eventuais prejuízos, diante do dever de diligência previsto no Código Civil.

“A jurisprudência tem reconhecido que a ausência de AVCB ou de medidas obrigatórias de segurança configura negligência grave, apta a atrair indenizações por danos materiais, morais e coletivos”.

Francisco Vasco, Advogado Condominial

APLICAÇÃO NO ESTADO

Do ponto de vista do Corpo de Bombeiros, a diretriz nacional já está sendo absorvida no âmbito estadual. O subtenente Alberto, membro da Comissão Nacional, explica que em setembro foi instituída em Alagoas a Comissão Técnica Especial (CTE 14/2025 - DAT), que terá como atribuição elaborar uma Instrução Técnica específica sobre garagens e locais com sistemas de alimentação de veículos elétricos. Essa instrução

será baseada na SAVE, mas adaptada às particularidades das edificações no estado. Segundo o subtenente, é possível que a futura norma estadual seja mais ou menos restritiva do que a diretriz nacional, dependendo da avaliação técnica da comissão. Isso significa que pontos como ventilação obrigatória, afastamentos mínimos e exigência de sistemas de combate a incêndio poderão receber ajustes de acordo com a realidade local.

“É importante fazer um esclarecimento: todos os critérios para a instalação de carregadores de veículos eletrificados já estão estabelecidos através das Normas Brasileiras (NBR), que estabelecem critérios de conexão para estações de recarga de veículos elétricos e demais normas complementares”, expressa o Subtenente.

Alberto também detalha os documentos que deverão ser exigidos nos processos de aprovação. Entre eles estão: avaliação da capacidade elétrica da edificação, instalação conforme as normas NBR, registro das alterações no projeto geral da edificação, emissão de ART ou RRT por profissional habilitado e arquivamento de todos os documentos junto ao condomínio. Ele ressalta que não basta contratar um profissional habilitado; é essencial que seja alguém com experiência comprovada em projetos desse tipo. “Não se trata apenas de assinar a ART, mas de garantir que o profissional tenha competência técnica real para projetar e executar a instalação”, afirma. Ainda que Alagoas não tenha norma específica publicada, a irregularidade já gera riscos. De acordo com Alberto, se um carregador for instalado sem aprovação prévia e causar um incêndio, o morador e o profissional responsável podem responder civil, administrativa e criminalmente. Mesmo sem regulamentação específica, a responsabilidade é amparada por normas gerais de segurança e pelo dever de diligência.

“Considerando esta questão no âmbito jurídico, mesmo sem norma específica, a responsabilidade existe. Se



Subtenente Alberto, do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas

o carregador foi instalado irregularmente, quem instalou (profissional/empresa) e quem contratou (proprietário) podem ser responsabilizados civil, administrativa e criminalmente, com base nas normas gerais e no dever de segurança”, detalha o subtenente.

O que o condomínio deve observar na instalação de carregadores de veículos elétricos

- Protocolar projeto técnico junto ao Corpo de Bombeiros (PTS ou PT, dependendo do risco).
- Apresentar ART/RRT de responsável técnico habilitado.
- Elaborar estudo de carga elétrica e memorial descritivo das medidas de segurança.
- Definir em assembleia o rateio de custos: obras de segurança são coletivas, carregadores individuais ficam a cargo do morador.
- Registrar todas as alterações no projeto da edificação.
- Informar e treinar os condôminos sobre regras de uso e procedimentos de emergência.

RESPONSABILIDADE E RATEIO DE CUSTO

Além dos aspectos técnicos e burocráticos, a instalação de carregadores de veículos elétricos em condomínios levanta questões financeiras e jurídicas complexas. Francisco Vasco explica que a distinção central está entre obras necessárias, que dizem respeito à segurança e conservação da edificação, e obras de interesse individual. No primeiro caso, como a adequação da rede elétrica ou a instalação de sistemas de combate a incêndio, os custos devem ser rateados entre todos os condôminos. No segundo, quando se trata de um ponto de recarga exclusivo para determinado morador, a despesa deve ser assumida apenas pelo interessado. Essa divisão nem sempre é pacífica, já que moradores que não utilizam veículos elétricos podem questionar a necessidade de custear melhorias. No entanto, segundo a jurisprudência, as obras de segurança são classificadas como necessárias, o que obriga o rateio coletivo. O advogado desenvolve que a responsabilidade financeira pelas adequações se divide conforme a natureza da obra. “Se a instalação de infraestrutura

elétrica e medidas de segurança for necessária para a segurança global da garagem, o condomínio como um todo deve arcar, via rateio condominial, por se tratar de despesa de conservação e segurança da edificação. Já os carregadores individuais, solicitados por condôminos para uso exclusivo, tendem a ser custeados pelo morador interessado, devendo ele assumir os custos da instalação e manutenção, sem repasse aos demais, salvo se houver deliberação em assembleia que decida por custeio coletivo”.

Francisco Vasco ainda alerta que não há norma estadual específica em Alagoas que discipline a forma de rateio. Contudo, a jurisprudência e a doutrina condominial seguem a lógica de distinguir entre obras necessárias (rateio obrigatório) e obras voluptuárias ou úteis (rateio deliberado ou custo individual). “A infraestrutura de segurança e adequação mínima é do condomínio; o ponto de recarga individual é do usuário. Em caso de instalação coletiva de pontos de recarga, a assembleia pode aprovar rateio proporcional entre os interessados”.



A ADMINISTRAÇÃO QUE PENSA NO COLETIVO, AGE NO DETALHE E ENTREGA RESULTADO.

Cuidar de um condomínio exige equilíbrio entre técnica, empatia e compromisso com a convivência.

A **Zampieri Condomínios** alia tecnologia e relacionamento para uma gestão segura, eficiente e transparente.



**PRESTAÇÃO DE
CONTAS NO 5º DIA ÚTIL**



**FOCO EM VALORIZAÇÃO
DE PATRIMÔNIO**



**COMPROMISSO COM O
CUMPRIMENTO DAS LEIS**

**ANTES DE DECIDIR, CONHEÇA
A ZAMPIERI CONDOMÍNIOS!**

 www.zampiericondominios.com.br

 (82) 2121-6000

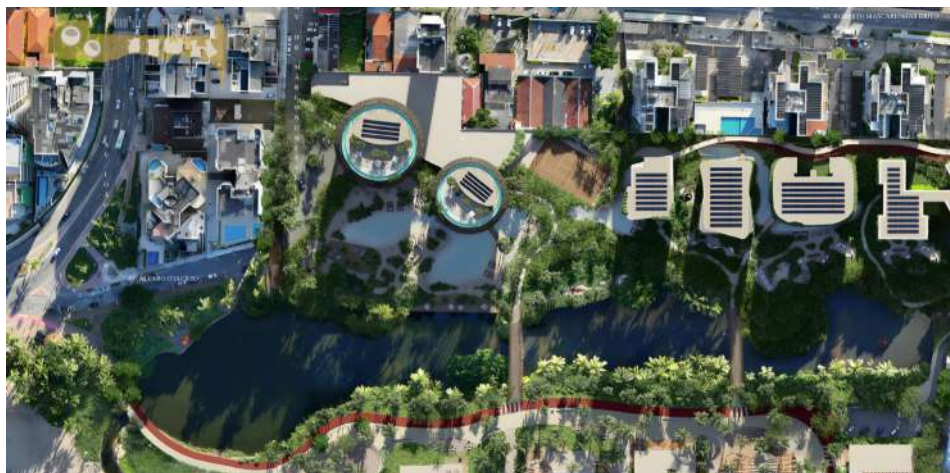
 @zampiericondominios



Administração de Condomínios



Projeto de megatorres acende debate sobre a preservação da Lagoa da Anta



A Lagoa da Anta é uma velha conhecida dos cidadãos maceioenses, que apesar de permanecer discreta entre o bairro da Jatiúca – o 6º mais populoso da cidade – e o vasto mar de águas azul-turquesa, é considerada por muitos como um ponto tradicional em Maceió. No entanto, ainda que já fosse apontada informalmente como Patrimônio Ambiental desde a década de 1990, somente em 2023 a localidade foi agraciada com um Projeto de Lei que reconhecia oficialmente sua importância cultural e ambiental para a cidade.

Mesmo diante de rótulos que soam bem na teoria, a prática tem se demonstrado bem diferente. Nos últimos meses a pressão imobiliária sobre a região vem crescendo bastante, principalmente com o anún-

cio da construção de cinco edifícios de alto padrão, com 15 andares cada, nas imediações da Lagoa da Anta. O projeto, no mínimo ambicioso, tem chamado a atenção não só por conta das questões ambientais envolvidas, mas também pelas incertezas jurídicas e operacionais enfrentadas pelo empreendimento.

Segundo matérias publicadas pela imprensa alagoana, o anúncio da nova construção chocou grande parte dos investidores, que se depararam com um empreendimento aparentemente sem autorizações legais. De acordo com as notícias, a empresa responsável iniciou a pré-venda das unidades selecionando nomes estratégicos do mercado e da política, “mesmo sem apresentar garantias reais nem condições contratuais sólidas que resguar-dem

os compradores caso o projeto não seja viabilizado”, escreveu um dos veículos de comunicação do estado.

Diante do cenário de incertezas, diversos debates a respeito da preservação ambiental de regiões de sensibilidade tomaram as rédeas da discussão, especialmente em relação à Lagoa da Anta. Ambientalistas e organizações da sociedade civil têm reforçado que a urbanização desordenada ameaça não apenas a fauna e a flora local, mas também a identidade histórica da área, que sempre foi um espaço de convivência e lazer para a comunidade maceioense.



Paralelamente, o embate jurídico ganha corpo. Promotores do Ministério Público Estadual já se manifestaram sobre possíveis irregularidades na tramitação do projeto, levantando questionamentos sobre licenciamento, impacto ambiental e a responsabilidade dos órgãos públicos em assegurar a integridade do patrimônio natural. Para especialistas, o episódio reflete um problema recorrente: a distância entre o discurso de valorização do meio ambiente e as práticas que efetivamente definem o futuro da cidade.

Descaracterização

A Lagoa da Anta enfrenta impasses jurídicos desde a década de 1970, com a crescente expansão imobiliária pela orla marítima maceioense, que modificou a paisagem urbana e o modo de vida local, influenciados pela forte especulação imobiliária e intensificação do turismo. No contexto de expansão imobiliária, um grupo se sobressaiu nas negociações e se fixou no território, construindo um dos hotéis mais famosos do estado.

Em 1979, o Grupo Lundgren assinou um contrato com a prefeitura de Maceió, que cedia o terreno das mediações da Lagoa da Anta para a construção do tradicional Hotel Jatiúca. Apesar do estabelecimento do contrato

de cessão entre as duas partes, a prefeitura determinou que o ecossistema da lagoa jamais poderia ser descaracterizado, buscando resguardar a preservação ambiental diante da pressão urbanística. Esse cenário perdurou por muito tempo, até o anúncio de um projeto ambicioso na região. Apesar da determinação legal, a história ganhou novos rumos após o Grupo Lundgren, proprietário do hotel, e a construtora Record estabelecerem negociações para viabilizar um projeto multimilionário que prevê a construção de cinco torres de 15 andares no entorno da lagoa, o que na teoria viola a cláusula de descaracterização da paisagem determinada em 1979, com a cessão do terreno.

O empreendimento, assinado pelo estúdio italiano Pininfarina, promete modernizar a paisagem da região, mas reacende o debate sobre os impactos ambientais, urbanísticos e sociais da verticalização em uma área sensível marcada por sua relevância ecológica e cultural. Além disso, especialistas, juristas e advogados atuantes em tribunais superiores ouvidos pela imprensa local concordam que esse tipo de cessão não permite a venda do imóvel. Desse modo, caso o beneficiário da cessão não tenha mais interesse em utilizar o bem público, é necessário devolvê-lo para reincorporação ao patrimônio municipal.



Em adição a isso, a venda do espaço tem ocorrido sem um amplo debate público, o que torna o processo um pouco controverso. Segundo os aparatos públicos de regulamentação de construções no espaço geográfico urbano, projetos de intervenção na paisagem, para serem legitimados, devem cumprir exigências legais, ambientais e urbanísticas. Isso implica, por exemplo, na elaboração de um estudo de impacto ambiental e na realização de audiências públicas, etapas essenciais para que a sociedade e os

órgãos de controle possam avaliar e se manifestar sobre a proposta.

Em entrevista para a imprensa, o ambientalista Alder Flores cita a importância da aquisição de licenças prévias para construções desse tipo. “O empreendimento precisa apresentar aos órgãos públicos o projeto básico, a viabilidade ambiental e passar pelo licenciamento prévio. A licença prévia é que determinará quais são os estudos ambientais necessários para a implantação dessa atividade”, explica.

Oásis Verde em Meio à Verticalização

Com área verde de 62 mil m² no coração da Jatiúca, os arredores da Lagoa da Anta abriga construções baixas, coqueiros e um manancial preservado que se destacam em meio à verticalização do bairro da Jatiúca. O espaço, que há mais de quatro décadas compõe a paisagem urbana e influencia a vida local,



Projeto inviável?

Avaliado em até R\$ 2 bilhões de Valor Geral de Vendas (VGV), o projeto da construtora Record prevê a construção de uma comercial, um hotel, uma residencial de luxo e dois edifícios de apartamentos do tipo estúdio. No entanto, apesar da grandiosidade, até agora não foram apresentados estudos ambientais nem relatórios sobre os impactos em mobilidade e saneamento, o que tem instaurado críticas ao empreendimento.

Na esfera financeira, executivos ligados ao negócio confirmam que a construtora já pagou R\$ 10 milhões ao Grupo Lundgren e assumiu a dívida de R\$ 260 milhões do Hotel Jatiúca. O contrato ainda prevê outro pagamento equivalente, elevando o compromisso a R\$ 520 milhões, sem contar as despesas de construção, marketing e operação, que podem superar R\$ 300 milhões ao longo de três anos.

Mesmo sem licenciamento garantido, a construtora iniciou a pré-venda de cotas, oferecendo unidades a figuras estratégicas da política e do mercado. Investidores relataram à imprensa que foram abordados diretamente pela empresa, mas sem acesso a contratos que oferecessem respaldo jurídico em caso de não concretização do projeto. Para urbanistas e arquitetos, o impacto na infraestrutura da cidade é outro ponto crítico. Estima-se a necessidade de pelo menos 2.140 vagas de

garagem apenas para moradores das torres, sem considerar visitantes, comércio e hotel. Em uma região já sobrecarregada por congestionamentos e deficiências no saneamento, a implantação do empreendimento tende a agravar os problemas existentes.

O cenário se agrava pelo fato de Maceió não contar com um Plano Diretor atualizado – a versão vigente tem 15 anos de defasagem. Apesar do novo Plano Diretor estar em andamento, a ausência de regras claras de ocupação do solo e limite de altura de prédios na porção litorânea da cidade expõe a cidade ao risco de repetir processos de degradação observados em outros pontos da orla, marcados por assoreamento, perda de vegetação nativa, falhas graves na infraestrutura básica e destruição por conta do avanço marítimo. A equipe da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário entrou em contato com as assessorias da Secretaria Municipal de Comunicação (Secom) e do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maceió (Iplam) para comentar sobre o caso e esclarecer os acontecimentos recentes envolvendo a construção das torres nas proximidades da Lagoa da Anta, bem como o que tem sido feito pela prefeitura e seus órgãos competentes para minimizar os riscos eminentes do projeto, no entanto, até a data de publicação desta matéria, não foram obtidas respostas.



Parlamento discute

A fim de discutir os possíveis impactos e entender os diferentes pontos de vista acerca da construção dos empreendimentos, o vereador Allan Pierre (MDB) propôs que a Câmara de Vereadores convocasse diversos órgãos, representantes institucionais e representantes da sociedade civil em geral interessados para debater o assunto durante uma audiência pública. Na perspectiva do vereador, as proximidades da Lagoa da Anta poderiam ser contempladas com um parque público, caso as atividades do Hotel Jatiúca sejam de fato encerradas.

A questão também se estendeu à Assembleia Legislativa de Alagoas (ALE). O deputado Leonam Pinheiro (União Brasil), conhecido como Delegado Leonam, presidente da Comissão de Meio Ambiente e Proteção dos Animais da Casa, convidou os parlamentares e a população para participarem de uma audiência pública para debater a preservação da Lagoa da Anta. Durante a audiência, promovida no dia 11 de março, o deputado disse saber que a urbanização traz consigo oportunidades de crescimento e desenvolvimento, mas também exige planejamento responsável, respeito ao meio ambiente e atenção à qualidade de vida da população.

“Quando falamos da Lagoa da Anta estamos diante do último resquício de bacia d’água em zona urbana de Maceió, por isso temos o dever constitucional de preservar esse nosso ponto turístico, de convívio urbano e de preservação da natureza. Temos ainda ali, matas ciliares que desempenham papel fundamental na natureza”, reforçou.

O parlamentar destacou que a audiência pública simboliza um avanço fundamental para assegurar que as decisões sejam tomadas de maneira democrática e transparente. Segundo ele, não se trata apenas de levantar debates sobre



Deputado Leonam Pinheiro, Presidente da Comissão de Meio Ambiente da Assembleia Legislativa de Alagoas

a questão ambiental, mas de buscar alternativas viáveis e equilibradas que contemplem diferentes pontos de vista. Para tanto, é indispensável avaliar não só os aspectos ambientais e legais, mas também os impactos sociais e urbanísticos que esses empreendimentos podem trazer para Maceió.

“

Quando falamos da Lagoa da Anta estamos diante do último resquício de bacia d’água em zona urbana de Maceió, por isso temos o dever constitucional de preservar esse nosso ponto turístico, de convívio urbano e de preservação da natureza. Temos ainda ali, matas ciliares que desempenham papel fundamental na natureza.”

Deputado Leonam Pinheiro, Presidente da Comissão de Meio



Hélio Abreu, diretor da Record Construtora, que também esteve presente na audiência pública, afirmou que a empresa está em fase de negociação para assumir a operação do Hotel Jatiúca. Ele confirmou a intenção de lançar um projeto que recupere a relevância histórica do hotel, aliando essa revitalização ao desenvolvimento urbano e imobiliário da região, sempre em sintonia com as demandas e expectativas da população.

“Posso garantir que esse projeto ainda não existe fisicamente. Ele está sendo desenvolvido. Estamos montando um grupo de profissionais, envolvendo arquitetos e consultores jurídicos e ambientais, para que possamos desenvolver um projeto que atenda os anseios da sociedade”, justificou. O empresário ressaltou ainda que após ouvir a população, a ideia do projeto final poderá ser alterada, mas tudo dentro de uma perspectiva.

“Temos que fazer tudo que se encaixe adequadamente à cidade e que não só preserve a lagoa, mas aumente a sua área de proteção, recompondo a mata nativa e tenha também uma viabilidade econômica”, destacou.

O promotor Paulo Henrique Prado ressaltou que o Ministério Público Estadual vem acompanhando de forma atenta todo o processo relacionado ao empreendimento. Ele destacou que, até o momento, existe apenas a intenção de construção, mas que, por dever constitucional, cabe ao MPAL fiscalizar como o projeto será conduzido e quais consequências poderá trazer. Entre os pontos observados estão os impactos urbanísticos, a mobilidade da cidade e as questões ambientais.

Segundo o promotor, o órgão já chegou a expedir recomendações recentes sobre torres no Litoral Norte e que a mesma postura será mantida em Maceió. Para ele, a cidade deve estar preparada não apenas para atender as necessidades da população atual, mas também das futuras gerações. Nesse sentido, enfatizou a relevância de um Plano Diretor atualizado e eficiente.

Ademais, o diretor-executivo do IMA, Ivens Leão, acrescentou que, em 2023, o órgão notificou o Hotel Jatiúca, o empreendedor e a Prefeitura de Maceió a respeito do projeto. Em resposta, foi informado que a proposta ainda não estava concluída, o que impedia a



“Temos que fazer tudo que se encaixe adequadamente à cidade e que não só preserve a lagoa, mas aumente a sua área de proteção, recompondo a mata nativa e tenha também uma viabilidade econômica”

Hélio Abreu, diretor da Record Construtora

“É necessário que o empreendedor protocole o projeto finalizado no IMA, para que possamos emitir um Termo de Referência indicando o estudo mais adequado ao licenciamento ambiental. Sendo uma área sensível, o estudo de impacto ambiental é indispensável”, declarou.

Recife será palco do Conami 2025, o maior congresso imobiliário do Brasil

O Recife Expo Center receberá nos dias 29 e 30 de outubro a 22ª edição do Congresso Nacional do Mercado Imobiliário (Conami), promovido pelo Secovi-PE. Considerado o principal encontro do setor no país, o evento terá uma programação voltada à inovação, sustentabilidade, cidades inteligentes, mudanças legislativas e impactos da economia sobre habitação e comercialização de imóveis. Entre os palestrantes confirmados estão Rita von Hunty, Júlio Paim, Gustavo Zanotto, Elisa Rosenthal, Jairo Martiniano, Stella Hiroki, José Carlos Martins e Mariana Schuchovski. Também participam o chileno Juan Carlos Latorre e o espanhol Luis de Prado, referências mundiais em administração condominial. Eles compõem o Painel Internacional, que terá mediação de Pedro Wähmann, presidente do Secovi-Rio, e discutirá a gestão condominial sob uma perspectiva global. Para o presidente do Secovi-PE, Márcio Gomes, a realização em Recife marca um momento simbólico, uma vez que o evento retorna à capital pernambucana depois de 28 anos. “Recife é uma capital em constante ascensão no mercado imobiliário de forma geral, sendo isso um facilitador para o debate. Acredito que um grande legado será deixado para todo país, diante dos temas que serão apresentados e debatidos, que ganham ainda mais relevância por estarmos às vésperas de um ano eleitoral. O momento não poderia ser mais estratégico para participarmos das discussões que serão levantadas no Conami”.



Márcio Gomes, Presidente do Secovi-PE

Segundo Gomes, a inteligência artificial, as inovações tecnológicas e a responsabilidade socioambiental estarão entre os destaques da programação. Além disso, ele aposta que um grande debate certamente será o internacional, quando especialistas da Espanha e do Chile abordarão suas experiências em administração condominial. “Os espectadores terão condições de se posicionar e debater entre eles de que forma os cases que serão apresentados poderão contribuir com o cenário local”. Mais informações e a lista completa de palestrantes estão disponíveis no site oficial do evento: www.conamibrasil.com.br.



22° conami

Dias 29 e 30 de Outubro



Elisa Rosenthal
Cenários da Indústria Imobiliária Nacional



Jairo Martiniano
Salário Emocional



Alessandro Mendes
Relações Imobiliárias – a base fundamental das relações comerciais brasileiras



Mariana Schuchovski
Liderança Transformadora em Sustentabilidade



Stella Hiroki
Cidades Inteligentes: uma perspectiva brasileira



Gustavo Zanotto
Da Tradição à Inovação: desvendando os desafios da inovação e das tendências no setor imobiliário



Rita Von Hunt
Diversidade, inclusão e Portafólio



Julio Paim
O novo cenário do Ecosistema Condominial e diretrizes para um futuro baseado na inteligência artificial



José Carlos Martins
O Futuro da Construção Civil e do Mercado Imobiliário



Saulo Suassuna
Luxo e assinatura impulsionam o mercado imobiliário



Márcio Miranda
Painel Jurídico Secovi-PE



Rubens Carmo Elias
Painel Jurídico Ibradim



Marcelo Borges
Painel Jurídico ABADI



Luis de Prado Fernandez
Painel Internacional: Acontecendo Pelo Mundo na Administração Condominial



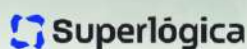
Juan Carlos Latorre
Painel Internacional: Acontecendo Pelo Mundo na Administração Condominial

O futuro do mercado imobiliário se desenha no 22° Conami

Recife Expo Center - Recife/PE

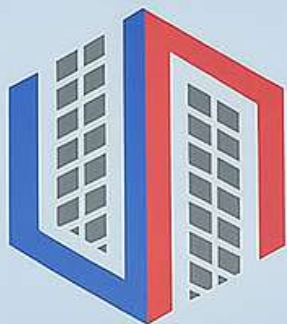
Inscrições em: conamibrasil.com.br

Realização Patrocinador Diamante Patrocinador Platina Patrocinador Prata Patrocinador Cobre



Apoio



**FECON-AL**
FEIRA DE CONDOMÍNIOS DE ALAGOAS

Feira de Condomínios de Alagoas volta maior em 2025 e promete movimentar o setor

Nos dias 17 e 18 de outubro, o Espaço Jaraguá, em Maceió, será palco da segunda edição da FECON-AL, a Feira de Condomínios de Alagoas. O evento, que é uma verdadeira vitrine do setor condominial, conta com estandes e balcões de empresas participantes, palestras e debates, consolidando-se como um espaço de negócios, aprendizado e troca de experiências.

Em 2024, primeiro ano da feira em Alagoas, 50 empresas participaram. Agora, em 2025, o evento ganha ainda mais fôlego. “Esse ano a gente está recebendo 12 novas empresas expositoras. O diferencial que vi é que teremos empresas de fora do estado e até fora do Nordeste, que estão investindo no segmento condominial de Alagoas”, afirma Lorena Ormundo, idealizadora da FECON-AL.

A diversidade de soluções é um dos pontos fortes da feira. Estão representados segmentos como administradoras de condomínios, portaria remota, carregadores para veículos elétricos, empresas garantidoras e outros serviços que atendem às mais diversas demandas do setor condominial. “A gente vai ter realmente uma vitrine. Vamos poder dar opções para os síndicos que estarão visitando nosso evento”, destaca Lorena.



Lorena Ormundo, organizadora do evento



Na Zampieri, o
aluguel é tranquilo
pra todos os lados.

Para quem aluga, **segurança.**
Para quem é proprietário, **confiança.**

A **Zampieri Aluguéis** cuida de cada detalhe do processo para que a locação funcione bem para todos, com transparência, atenção e segurança.



ANÁLISE CRITERIOSA DE INQUILINOS



GESTÃO DE RECEBIMENTOS



SUORTE PRÓXIMO E EFICIENTE

**FALE COM A ZAMPIERI E TRANSFORME
SUA EXPERIÊNCIA COM ALUGUEL.**

 www.zampieriimoveis.com.br

 (82) 2121-6000

 @zampieriimoveis





Circuito AVC 2025

Corrida e caminhada na orla de Maceió unem saúde e solidariedade na luta contra o AVC

No dia 5 de outubro, a orla de Maceió será palco do Circuito AVC 2025, com percursos de 2,5 km de caminhada e 5 km de corrida. Mais do que um evento esportivo, é um encontro que une saúde, superação e solidariedade. A atividade é organizada pela Associação AÇÃO AVC, que há 16 anos realiza em outubro uma grande mobilização em alusão ao Dia Mundial do Acidente Vascular Cerebral, promovendo conscientização e prevenção sobre uma das doenças que mais mata no mundo. A concentração será às 6h, na Praça da Capelinha, em Jaraguá, com largada às 7h. Haverá premiação para os três primeiros colocados, e o kit inclui camisa, sacochila, toalha de academia, numeral de peito e chip de cronometragem.

Neste ano, o evento também ganha um apelo especial. A sede da entidade, o CAAVC - Centro de Acolhimento AÇÃO AVC, foi invadida e furtada no início de agosto. Criminosos arrombaram portas, furtaram

equipamentos essenciais para o atendimento e danificaram a estrutura do local. Entre os itens levados estão televisão, ar-condicionado, micro-ondas, filtro de água, cafeteira, impressora e equipamentos usados em encontros virtuais com grupos de apoio. Torneiras e até o tanque da área de serviço também foram destruídos.

“Ao participar do Circuito AVC, você não busca apenas uma medalha ou um recorde pessoal, mas se torna um agente de mudança. Cada quilômetro percorrido representa a força da nossa comunidade na luta contra o AVC, impulsionando a mensagem de que prevenção, informação e cuidado com a saúde são fundamentais. Além disso, neste momento, nos ajuda a levantar de mais um golpe, depois da invasão criminososa que danificou nossa sede e levou equipamentos essenciais para o nosso trabalho”, destaca a fundadora e presidente da AÇÃO AVC, Solange Syllós.

Além de ajudar com a reaquisição dos equipamentos fur-tados, toda a renda das inscrições vai contribuir com a construção da sala de reabilitação do CAAVC, que vai oferecer atendimento gratuito e multidisciplinar para pessoas acometidas pela doença e seus familiares. “Quem participa passa a integrar uma rede de cuidados que inspira recomeços. O AVC não encerra uma história, ele inicia um novo capítulo, que pode ser reescrito com informação, acolhimento e apoio”, ressalta a vice-presidente da AÇÃO AVC, Jussara Baggio.



Campanha Mundial

Realizada há 16 anos pela AÇÃO AVC, a campanha pelo Dia Mundial do AVC mobiliza Maceió na luta contra a doença. Todos os anos, em outubro, a iniciativa promove conscientização e incentiva hábitos de vida saudáveis. Em 2025, a campanha une pessoas de todas as idades em um gesto simbólico: caminhar e correr juntos por uma causa que transforma vidas.

Mais informações no site acaoavc.org.br ou no Instagram @acaoavc.



Comprar ou vender um imóvel envolve sonhos, decisões e expectativas.



É por isso que na **Zampieri Imóveis**, cada negociação é conduzida com transparência e experiência de quem conhece o mercado há mais de três décadas.

AVALIAÇÕES JUSTAS

NEGOCIAÇÕES SEGURAS

ACOMPANHAMENTO ATÉ A ESCRITURA

**MAIS DO QUE IMÓVEIS.
A GENTE ENTREGA TRANQUILIDADE.**

 www.zampieriimoveis.com.br

 (82) 2121-6000

 @zampieriimoveis



Longa história de grandes negócios

Fesíndico 2025 acontecerá nos dias 10 e 11 de outubro em Recife

Em novo local, com a proposta de proporcionar expansão ao que já era grande, a 15ª edição da Fesíndico (Feira de Condomínios do Nordeste) será realizada no Recife Expocenter, com ampliação da parte comercial e duplicação do auditório onde acontecerá a parte didática do evento, agora, com capacidade para 250 lugares. Essas são apenas algumas das novidades da feira, que este ano completa 20 anos, e acontecerá nos dias 10 e 11 de outubro de 2025.

Entre as novidades desta edição está o aumento do número de palestrantes. A Fesíndico, contudo, segue firme na obrigação de manter a tradição da feira e garantir o padrão de qualidade que a fez receber o título de “maior encontro de síndicos do Brasil”.

O novo local é projetado para receber uma feira da característica da Fesíndico. Um espaço ideal para a exposição de produtos, serviços e conteúdos didáticos voltados ao universo condominial, com conforto e comodidade para visitantes e expositores.

Na edição de 2025, em comemoração aos vinte anos da Fesíndico, a programação já conta com cinco palestrantes de renome nacional confirmados. Entre eles está William Santos, o fenômeno do Instagram com o seu personagem “Síndico Revoltado”, que vai levar suas experiências como síndico nas cidades de Curitiba e São Paulo. No ano passado ele já pisou no palco do evento, mas agora, traz as experiências vividas nos últimos meses.

Seguindo a mesma linha, a programação conta também com



Juliana Moreira, síndica profissional na capital paulista, que vai levar suas experiências e dicas para um uso eficiente dos grupos de WhatsApp. O advogado condominial Carlos Eduardo Quadretti, membro do quadro “Conversa Condomínio” no Instagram, vai dar uma verdadeira aula de como garantir a legalidade de uma assembleia. Participa ainda o professor Paulo César, que estará lançando o seu mais recente livro dirigido ao mercado condominial.

Para conferir a programação completa e realizar a inscrição no evento, acesse o site www.fesindico.com.br.



Gestão Financeira

Os seis erros que todo síndico deve evitar



Jackson Marinho, Especialista em Gestão Financeira, Contabilidade e Compliance

A gestão financeira de um condomínio é uma das responsabilidades mais críticas e desafiadoras enfrentadas por síndicos. Segundo dados do setor, mais de 60% dos conflitos condominiais têm origem em problemas financeiros, desde a falta de transparência na prestação de contas até o descontrole orçamentário que resulta em rateios emergenciais. A diferença entre uma gestão bem-sucedida e um verdadeiro pesadelo administrativo muitas vezes reside em detalhes que, quando negligenciados, podem comprometer toda a saúde financeira do empreendimento. O Código Civil brasileiro, em seu artigo 1.348, estabelece claramente as obrigações do síndico em relação à gestão financeira, incluindo a elaboração do orçamento anual e a prestação de contas. No entanto, a complexidade das operações financeiras de um condomínio vai muito além dessas obrigações básicas, exigindo conhecimento técnico e atenção constante a detalhes que podem fazer a diferença entre o sucesso e o fracasso da administração.

Erro 1: Orçamento Anual sem base técnica

Um orçamento tecnicamente elaborado deve considerar que salários têm reajustes baseados em convenções coletivas, que podem diferir significativamente dos índices inflacionários gerais. Da mesma forma, contratos de energia elétrica, água e gás seguem regulamentações específicas de suas respectivas agências reguladoras. A aplicação indiscriminada de um único índice, como IPCA ou IGP-M, sobre todas as rubricas resulta em distorções que comprometem a precisão das projeções financeiras.

Erro 2: ausência de acompanhamento mensal

Muitos condomínios só percebem desvios orçamentários significativos no final do exercício, quando as diferenças já são irreversíveis e exigem medidas drásticas como rateios extraordinários. O acompanhamento mensal permite identificar tendências preocupantes ainda em estágio inicial, possibilitando correções de rota antes que os problemas se tornem críticos. Esta prática envolve a comparação sistemática entre valores orçados e realizados, a análise de variações e a implementação de ações corretivas tempestivas.

Erro 3: gestão inadequada do Fundo de Reserva

Este fundo, previsto na maioria das convenções condominiais, deve representar entre 5% e 10% da receita ordinária e destina-se exclusivamente a emergências e situações imprevistas. No entanto, é comum observar a utilização indevida destes recursos para cobrir déficits operacionais ou despesas que deveriam estar previstas no orçamento regular. Quando emergências reais ocorrem, a falta de recursos disponíveis obriga a convocação de assembleias extraordinárias para aprovação de rateios, gerando descontentamento e comprometendo a harmonia.

Erro 4: controle inadequado da inadimplência

A falta de pagamento das taxas condominiais não apenas compromete o fluxo de caixa imediato, mas também cria um ciclo vicioso que pode levar ao colapso financeiro do empreendimento. Uma gestão eficaz da inadimplência requer a implementação de uma régua de cobrança estruturada, que combine ações administrativas, negociação e, quando necessário, medidas judiciais.

Erro 5: falta de controles financeiros eficientes

Controles financeiros eficientes incluem a segregação de funções, a documentação adequada de todas as transações, a conciliação bancária regular e a análise crítica de relatórios gerenciais. Estes procedimentos não apenas protegem o patrimônio condominial, mas também fornecem ao síndico as informações necessárias para a tomada de decisões fundamentadas.

Erro 6: falta de transparência na Prestação de Contas

Uma prestação de contas transparente deve incluir relatórios financeiros claros e compreensíveis, a disponibilização de documentos comprobatórios e a realização de assembleias informativas regulares. A falta de transparência gera desconfiança, questionamentos e conflitos que podem comprometer gravemente a gestão condominial.

SINAIS DE ALERTA FINANCEIRO

Fique atento aos seguintes indicadores:

- Inadimplência superior a 5% da receita total
- Uso recorrente do fundo de reserva para despesas operacionais
- Atrasos frequentes no pagamento de fornecedores
- Variações orçamentárias superiores a 10% sem justificativa
- Questionamentos constantes dos condôminos sobre as contas
- Dificuldade em obter certidões negativas de débito
- Acúmulo de pendências tributárias e trabalhistas

A gestão financeira eficaz de um condomínio exige conhecimento técnico, dedicação e o apoio de profissionais especializados. Síndicos que reconhecem suas limitações técnicas e buscam apoio especializado não apenas protegem o patrimônio condominial, mas também garantem uma gestão mais tranquila e eficiente. Para uma análise personalizada da saúde financeira do seu condomínio e orientações específicas sobre a implementação de controles eficazes, consulte um especialista em gestão financeira condominial.

ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

Competência, forma de convocação e realização e o quórum exigido para as deliberações



Inaldo Dantas, Advogado, autor do Livro *do Síndico*

Como se sabe, as assembleias são o órgão máximo dentro do condomínio. Sua soberania é plena, desde que cumpridos os requisitos. São exatamente esses requisitos que devem ser parte integrante da convenção de cada condomínio. Cabe a ela, portanto, determinar o quórum exigido para os assuntos pelos quais os condôminos assim acharem por bem estabelecer, exceto aqueles já exigidos pelo código civil, bem como a forma de convocação, além de outras normas indispensáveis e necessárias. Há de se ressaltar, ainda, que as assembleias sofreram profundas transformações, o que em determinados casos exigirá a reforma da convenção.

Por força de lei (14.309/22) tanto as “virtuais” as “híbridas”, quanto as “permanentes” (estas não se tratam de “tipos de assembleia” e sim quanto a forma como se realizam) podem ocorrer, desde que não proibidas pela convenção, assim como ter suas votações de forma virtual, presencial ou eletrônica, com a condição que se garanta o direito de voz e debate e que a votação e sua apuração se dê dentro da reunião. Além da virtualidade, a mesma lei também regulamentou a assembleia permanente, ou seja aquela que pode ser suspensa quando se fizer necessário um quórum específico e o mesmo não for atingido.

LEI Nº 14.309, DE 8 DE MARÇO DE 2022

Art. 1.353:

- 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

I - sejam indicadas a data e hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

- 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.
- 3º A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial. (NR)

Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.

- 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.
- 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.
- 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.
- 5º Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.
- 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.

RC&MI alcança mais de 1,5 milhão de visualizações no Instagram

No último mês, mais de 1,5 milhão de pessoas consumiram conteúdos da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário no Instagram. Além de trechos exclusivos das reportagens da revista, você encontra as principais novidades, dicas e informações atualizadas sobre o universo imobiliário e condominial. Acompanhe de perto e fique por dentro: [@revistacondominioal](#)



Toque de Recolher do Amor

Na cidade de São José - SC, um condomínio no Bairro Kobrasol aprovou o chamado “toque de recolher do amor”, que proíbe relações sexuais após as 22h, após 18 reclamações de vizinhos por barulho durante a madrugada. A primeira infração gera advertência por escrito; reincidência acarreta multa de R\$237 e possível exposição do infrator em reunião, com reprodução das gravações do barulho. A administração também avalia instalar sensores de decibéis e promover campanhas educativas.



Condomínio com pedágio viraliza nas redes sociais

Um vídeo da influenciadora Sophia Freitas viralizou ao mostrar que moradores da Reserva do Paiva, em Cabo de Santo Agostinho (PE), precisam pagar pedágio toda vez que entram no bairro: R\$ 10 durante a semana e R\$ 15 nos fins de semana, para percorrer pouco mais de seis quilômetros. O pagamento é obrigatório e sem isenção para residentes, ocorrendo apenas na entrada. A cobrança gera debate: alguns consideram o valor excessivo, enquanto outros defendem que ele garante segurança, exclusividade e tranquilidade na região.



Assembleia para destituir o síndico virou baile em Recife

Moradores de diferentes condomínios da Região Metropolitana do Recife celebraram a saída do mesmo síndico, criticado por falta de transparência e postura hostil. No Aurora do Parque, em Paulista, a mudança foi marcada por queima de fogos; no Villa dos Coqueirais, em Jaboatão, a destituição foi comemorada com champanhe após assembleia extraordinária. Movimentos semelhantes já se articulam em outros condomínios da região.



TJAL decide: quem constrói para si não paga ISS

O Tribunal de Justiça de Alagoas confirmou que obras de autoconstrução não estão sujeitas à cobrança do imposto. No caso analisado, a prefeitura de Barra de São Miguel queria tributar uma obra de R\$ 16 mil, mas o desembargador Fábio Ferrario entendeu que a contratação de pedreiros e eletricitas não configura prestação de serviço a terceiros. Resultado: se o dono assume a responsabilidade técnica, o ISS não se aplica.



O futuro da portaria remota

Você confiaria a segurança do seu condomínio a uma portaria remota? O tema foi destaque na última edição da RC&MI e segue em debate, com projetos de lei surgindo em várias cidades do país. Em Maceió, a Câmara de Vereadores analisa uma proposta que pretende regulamentar esse mercado, mas até agora sem avanços. Queremos saber sua opinião: portaria remota é solução ou risco? Envie seu ponto de vista pelo nosso Instagram [@revistacondominioal](#).

