

REVISTA **Condomínio**

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 12 - Nº 51
Fevereiro - 2026

EDIÇÃO
DIGITAL



CPF dos imóveis

Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) traz
mudanças na compra e venda de propriedades

Pág. 4

CCT 2026 em Alagoas

Benefícios ampliados, valorização da cesta básica e
maior responsabilidade jurídica para condomínios

Pág. 10

IPTU nos Condomínios

Condomínios podem ser punidos por cobranças indevidas

Pág. 13

Cobrou, pagou?

Decisões judiciais expõe os limites da privacidade na esfera condominial

Pág. 18

Expediente

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 12 - Nº 51 - Fevereiro - 2026

**REVISTA CONDOMÍNIO
& MERCADO IMOBILIÁRIO**
Alagoas

DIRETOR
Nilo Zampieri Jr.
Reg.: MTE 1718/ AL

EDITOR
Breno Leal
Reg.: MTE 1911/AL

REPORTAGEM
Sinval Autran
André Rodarte

DESIGNER GRÁFICO/EDITORIAL
Charles Cavalcanti

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

DISTRIBUIÇÃO DIGITAL

ENTRE EM CONTATO
revistacondominio.al@gmail.com

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

Responsabilidade fiscal, modernização cadastral e transparência patrimonial certamente são temas em alta do setor imobiliário atual brasileiro. Desse modo, a 51ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário não poderia deixar de tratar da implementação do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), conduzida pela Receita Federal, que inaugura uma nova etapa de integração de dados territoriais e sinaliza uma transformação estrutural na forma como imóveis são identificados, monitorados e negociados no país. Conhecida como CPF dos Imóveis, essa nova forma de registro de informações reúne dados em bases únicas e interoperáveis. O sistema não apenas reforça mecanismos de fiscalização e combate a fraudes, mas também projeta um cenário de maior segurança jurídica e previsibilidade para transações.

Se a modernização dos cadastros aponta para o futuro, a discussão sobre o IPTU revela como tributos tradicionais continuam exercendo influência direta sobre o cotidiano condominial. Nesta edição, a RC&MI traz um panorama sobre como o imposto municipal ultrapassa sua função arrecadatória e se insere na dinâmica coletiva dos empreendimentos, interferindo em índices de inadimplência, planejamento financeiro e relações de convivência. Entre cálculos, frações ideais e atualizações ve-

nais, o que se evidencia é que compreender a lógica tributária deixou de ser um diferencial e passou a ser uma necessidade estratégica para síndicos, gestores e moradores.

Já no campo da convivência, o debate sobre privacidade em condomínios expõe um dos temas mais sensíveis da vida em coletividade: os limites entre o direito individual e o impacto social das condutas privadas. A análise de um caso concreto julgado pela Justiça evidencia que a vida condominial exige equilíbrio constante entre liberdade e responsabilidade, especialmente em uma era marcada pela hiperexposição digital. Mais do que um episódio isolado, a situação funciona como alerta institucional de que omissão administrativa, uso inadequado de tecnologias e conflitos mal geridos podem gerar consequências jurídicas reais, reforçando a necessidade de atuação técnica, rápida e respaldada.

O crédito habitacional segue sendo termômetro da economia e vetor de desenvolvimento urbano. Pensando nisso, a 51ª edição da RC&MI se aprofundou na decisão da Caixa Econômica Federal em voltar a permitir múltiplos financiamentos imobiliários por cliente. Anunciada pelo presidente Carlos Vieira, essa dinâmica reposiciona estratégias de aquisição patrimonial e amplia possibilidades tanto para famílias quanto para investidores.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa 4	Pelados no Condomínio 23
CPF dos imóveis	Decisões judiciais expõe os limites da privacidade na esfera condominial
CCT 2026 para os condomínios de Alagoas 10	Imóvel financiado 27
Ampliação de benefícios e responsabilidade jurídica são destaque	Caixa volta a permitir um segundo financiamento
IPTU nos Condomínios 13	Coluna Inaldo Dantas 30
Como o imposto municipal interfere na gestão e na convivência	Não obrigue seu vizinho a comemorar o carnaval
Cobrou, pagou? 18	Rápidas 21
Condomínios podem ser punidos por cobranças indevidas	

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





CPF dos imóveis

Cadastro Imobiliário Brasileiro traz mudanças na compra e venda de propriedades

Não é novidade para ninguém que o CPF é um dos documentos mais importantes e fundamentais para o cidadão brasileiro, seja para vida civil, financeira ou tributária. Emitido pela Receita Federal, o Cadastro de Pessoas Físicas atribui um número exclusivo a cada pessoa, servindo como a principal forma de identificação em transações no país. Nesse sentido, é possível afirmar que o CPF se tornou imprescindível para o exercício dos direitos e deveres do cidadão, principalmente ao se tratar de transações monetárias e acesso a programas sociais. Mas, e quando essa lógica de identificação passa a alcançar não apenas o cidadão, mas também o seu patrimônio?

É a partir dessa ampliação do olhar fiscal que surge o chamado “CPF dos imóveis”, uma nova sistemática adotada pela Receita Federal que busca individualizar cada bem imobiliário dentro da base de dados do Fisco, permitindo um acompanhamento mais preciso das informações patrimoniais, tributárias e cadastrais relacionadas aos imóveis no país. Denominado oficialmente como Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), esse documento surge



Bruno Kiefer, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/AL

O CPF é um dos documentos mais importantes e fundamentais para o cidadão brasileiro

como uma alternativa para a padronização dos cadastros imobiliários e para o combate à informalidade em aluguéis.

Instituído pela Instrução Normativa publicada em agosto do ano passado, o CIB pretende integrar informações de cartórios, prefeituras, órgãos federais e ambientais em uma base única de dados nacional, prevista no polêmico Projeto de Lei da Reforma Tributária. Segundo o calendário

proposto pela Receita, o processo de registro dos imóveis começou a ser implantado em novembro de 2025 e abrange gradualmente a integração completa dos atos registra-
trais.

O cronograma também prevê que, até dezembro deste ano, todos os cartórios de registro de imóveis estejam adaptados ao novo sistema. Já em janeiro de 2027, a exigência será estendida aos órgãos da administração estadual direta e indireta, bem como aos demais municípios, concluindo a integração nacional do cadastro.

O advogado e presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/AL, Bruno Kiefer, explica que o CIB está vinculado ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), que reúne informações sobre todos os imóveis do país, organizando dados para fins de suporte a financiamentos, controle tributário e planejamento urbano. De acordo com o presidente, “a concentração sobre toda e qualquer informação a respeito de um determinado imóvel, em tese, vai gerar maior transparência, segurança e eficiência nas transações imobiliárias”.



Mudanças previstas

Entre as mudanças trazidas pela implantação do Cadastro Brasileiro de Imóveis, as alterações na tributação e na intensificação de fiscalização têm chamado atenção das entidades do setor imobiliário. O CIB trará um “valor de referência” oficial para cada imóvel, calculado anualmente com base em dados de mercado. Segundo a Receita Federal, o novo cadastro não criará novos tributos, porém especialistas do mercado alertam que o valor gerado para os imóveis poderá ampliar a base de cálculo de impostos como IPTU, ITBI e ITCMD, especialmente em propriedades subavaliadas ou com registros desatualizados.

Além das questões referentes à tributação, o CIB trará maior controle sobre o cruzamento de dados de aluguéis e vendas pelo governo. A Receita Federal poderá detectar mais rapidamente rendimentos de aluguéis não declarados ou subavaliação de imóveis em vendas, prevenindo golpes e desvios de verba. Concomitantemente, a implantação do sistema também tornaram as penalidades para imóveis irregulares ou com dados omissos

perante a Receita Federal mais severas, com multas que podem chegar até 150% sobre o valor do imposto devido, além da cobrança retroativa dos últimos cinco anos.

Outra novidade é que a partir deste ano pessoas físicas que possuem mais de três imóveis alugados e receita anual acima de R\$ 240 mil precisarão recolher o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), além do Imposto de Renda da Pessoa Física. A cobrança vai ocorrer de maneira progressiva, iniciando pela declaração de informações ainda em 2026, recolhimento efetivo do imposto iniciando de forma reduzida em 2027 e aplicação total prevista para 2033.

Em entrevista exclusiva à RC&MI, a Receita da Fazenda Municipal, setor responsável pelo cadastramento do CIB da Secretaria Municipal da Fazenda de Maceió

(Sefaz), informou que por meio do novo registro de imóveis, o município poderá identificar com maior precisão o seu próprio patrimônio imobiliário, bem como as propriedades imobiliárias de terceiros, facilitando a organização da gestão, a atualização cadastral e a regularização de imóveis, eliminando deficiências de fiscalização e de evasão fiscal.

“A Sefaz de Maceió já possui o convênio ativo com o CIB/Sinter, bem como já efetuou a integração entre o sistema informatizado de gestão de cadastro imobiliário para o envio da sua base cadastral e para a atribuição do registro para os imóveis cadastrados”, detalha o órgão público.

A Receita da Fazenda Municipal reitera que apesar das mudanças na cobrança de tributos, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) segue sem alterações. “A única novidade é a atualização cadastral que se tornará mais eficiente, com o compartilhamento de informações sobre os imóveis e seus titulares repassadas agora, por diversos entes, para um cadastro único”, afirma.



Consequências jurídicas



O advogado Bruno Kiefer entende que haverá algumas consequências jurídicas quanto à obrigatoriedade de observância do CIB. Em nome da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/AL, o presidente reforça que a implementação do cadastro no país será inevitável, uma vez que as entidades públicas têm aumentado, ano após ano, os mecanismos e formas de fiscalização e controle patrimonial, a fim de evitar a evasão fiscal e as fraudes. Confira as principais consequências jurídicas com a implantação do CIB, segundo Bruno Kiefer:

- Padronização e formalização das transações: o código CIB passará a ser elemento obrigatório em todos os documentos envolvendo o imóvel, a exemplo de contratos de compra e venda, instrumentos de locação, escrituras e registros. Isso aumenta a formalidade e a rastreabilidade de cada operação, reduzindo riscos de litígios e incertezas jurídicas.
- Maior segurança jurídica e combate a fraudes: o CPF dos imóveis centralizará informações hoje dispersas entre cartórios, prefeituras e demais órgãos públicos, permitindo o cruzamento automático de dados cadastrais e registrais, bem como diminuindo a duplicidade de venda de imóveis.
- Aumento na formalização de contratos de locação de imóveis: a nova determinação evita relações informais sem contrato e facilita a comprovação patrimonial e fiscal. Com isso, há maior controle sobre as relações locatícias, facilitação da comprovação patrimonial e fiscal perante o Fisco e maior segurança para locadores e locatários.
- Interferência nos inventários e operações sucessórias: o CIB pode tornar mais célere e menos conflituoso o processo de identificação e inclusão dos bens no espólio, pois há um cadastro nacional único que evita divergências de informações entre diferentes bases, reduzindo, em tese, possíveis conflitos entre herdeiros e discrepâncias entre registros fiscais e registrais, assim evitando atraso por inconsistências cadastrais na documentação.

Diante das preocupações com possíveis alterações bruscas no imposto, o advogado salienta que para os cidadãos que agem em conformidade com a lei perante as movimentações relacionadas ao mercado imobiliário, em tese, não tem com que se preocupar. Ele esclarece que possíveis aumentos da carga tributária incidente sobre os imóveis ou sobre as transações imobiliárias, trata-se de uma suposição genérica e até plausível, visto que o Fisco sempre tem grande “apetite arrecadatório”.

Na visão de Bruno Kiefer, ainda é possível que o contribuinte seja de alguma forma beneficiado, a exemplo dos casos do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), onde a definição da sua base de cálculo deverá ser efetuada com base no valor real da compra e venda do imóvel, e não em valores de referência ou valores venais definidos pela prefeitura, conforme decidiu recentemente o Superior Tribunal de Justiça (STJ).

“Esse cruzamento de dados promovido pelo CIB tende a favorecer o contribuinte na medida em que o ente municipal, em tese, deverá lançar o tributo já observando o referido cadastro, ou seja, com fundamento no que ocorreu de fato na ocasião, não em valores supostamente atribuídos nos seus cadastros individualizados, os quais estão muitas vezes desconexos com a realidade fática. Obviamente, caso assim não ocorra, caberá aos contribuintes buscar seus direitos administrativos ou judicialmente”, discorre o presidente.



Atribuições dos órgãos públicos

Em relação à fiscalização tributária municipal, com a integração de informações proporcionada pelo CIB, a Sefaz antecipa algumas atribuições do órgão em relação a identificação de omissões de tributos ou irregularidades cadastrais. Confira a lista de funções da Secretaria Municipal da Fazenda de Maceió no que diz respeito à administração dos dados cadastrais dos imóveis no município:

- Cruzamento de dados: identificar imóveis que estão em áreas de expansão urbana, mas que ainda pagam ITR ou que não possuem cadastro, para regularização da cobrança, mediante o cruzamento de dados entre IPTU, ITBI, ITR e CIB, assim confrontando seus registros de IPTU com a base federal (CIB).
- Identificação de contratos de gaveta: o CIB integra cartórios, Receita Federal e prefeituras, permitindo a identificação de proprietários reais em transações informais, o que facilita a correta emissão de ITBI e IPTU.
- Detecção de subavaliação de imóveis: ao unificar as informações, o CIB permite cruzar o valor declarado pelo proprietário com o valor de referência nacional, identificando discrepâncias (fraudes) na base de cálculo do IPTU e do ITBI.
- Atualização dados de área construída: o uso de georreferenciamento (exigência técnica associada ao CIB) permite comparar a área construída física com a área cadastrada, identificando acréscimos de edificações não declarados (puxadinhos, novas construções).
- Identificação de “imóveis fantasma”: o sistema centralizado ajuda a localizar terrenos que não possuem cadastro na prefeitura, mas que existem no registro de imóveis ou no CNIR (Cadastro Nacional de Imóveis Rurais), permitindo a inscrição automática na base municipal.
- Regularizar áreas informais: A plataforma CIB facilita a identificação de imóveis sem o “Habite-se” ou com cadastro desatualizado, permitindo que a prefeitura inicie processos de regularização e passe a cobrar os tributos corretamente.





Receita Federal na ativa

Em meio à implementação do novo identificador imobiliário, o delegado adjunto da Receita Federal em Alagoas, Francisco Tavares Machado, destaca que a proposta central do sistema está relacionada à qualificação das informações e à modernização administrativa. Segundo ele, a iniciativa está inserida em uma plataforma mais ampla de gestão territorial, responsável por reunir dados de diferentes naturezas em um único ambiente. “O cadastro constitui-se numa base que integra informações cadastrais, geoespaciais, jurídicas e fiscais de imóveis urbanos e rurais”, explica.

De acordo com o delegado, a consolidação dessa estrutura depende da adesão coordenada entre diferentes entes públicos. Tal integração vem sendo realizada por meio de convênios e acordos técnicos firmados com estados e municípios, mecanismo que permite o acesso compartilhado às bases e amplia a interoperabilidade institucional.

“A integração das bases cadastrais do Sinter está sendo implantada mediante a celebração de convênios e acordos de cooperação técnica com municípios, Distrito Federal e outros entes que devem firmar esses instrumentos com a Receita Federal do Brasil para acessar a referida base cadastral”, pontua.

No campo da fiscalização, Francisco infere que o aprimoramento tecnológico tende a elevar a eficiência da arrecadação ao reduzir inconsistências cadastrais, mas sem



Francisco Tavares Machado, delegado-adjunto da Receita Federal em Alagoas

A proposta central do sistema está relacionada à qualificação das informações e à modernização administrativa.

alterar a carga tributária. “Os instrumentos de inovação e aperfeiçoamento do sistema irá contribuir para um aumento da efetividade na arrecadação, sem, contudo representar, necessariamente, aumento de carga tributária ou criação de novos tributos”, afirma, acrescentando que a utilização integrada de dados já existentes possibilita identificar omissões e falhas de declaração com mais precisão.

A expectativa é que a consolidação do sistema produza efeitos também fora do âmbito fiscal, refletindo no ambiente econômico. A consolidação permitirá melhoria

na gestão do cadastro de imóveis e, consequentemente, maior eficiência na arrecadação efetiva. Para o delegado, a padronização nacional das informações deve favorecer a transparência das operações e ampliar a segurança jurídica, contribuindo para reduzir fraudes e irregularidades no mercado imobiliário.

“A expectativa da Receita Federal é, num primeiro momento, promover melhorias na qualidade dos dados cadastrais, bem assim a modernização na gestão territorial e fiscal, promovendo maior eficiência no controle e arrecadação de tributos e interoperabilidade com os sistemas federais e estaduais de controle de imóveis”, acrescenta.

Por fim, o servidor reitera que a adoção do identificador único tende a impactar diretamente a confiabilidade das operações imobiliárias no país. “A implantação e aperfeiçoamento do CIB, como o único identificador de imóveis, promoverá melhorias na gestão territorial e fiscal e na interoperabilidade com os diversos sistemas federais e estaduais de registro de operações com imóveis”.

Para o representante do Fisco, a interoperabilidade entre sistemas governamentais deve fortalecer o controle sobre operações informais, reduzir práticas fraudulentas e ampliar a capacidade estatal de combater crimes ligados à sonegação e ao uso irregular de bens imóveis.



PROPRIETÁRIOS DE MACEIÓ

Chegou a hora de
fazer um grande
negócio!

A Zampieri aluga seu
imóvel sem complicações
e ainda garante o aluguel
todos os meses.

(82) **2121-6000**

www.zampieriimoveis.com.br



CCT 2026 amplia benefícios, eleva a cesta básica e redefine a responsabilidade jurídica dos condomínios em Alagoas

A Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2026 do setor condominial em Alagoas, negociada entre o Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL) e o sindicato laboral Sindecon-AL, consolida avanços relevantes para a categoria e impõe novos parâmetros financeiros à gestão dos condomínios. O instrumento normativo traz atualizações salariais e ajustes em benefícios que impactam diretamente empregadores e funcionários do setor.



A CCT estabelece a data-base da categoria, o período de vigência e todas as regras salariais e

trabalhistas aplicáveis aos empregados de condomínios. O cumprimento não é facultativo. Ignorar a convenção pode gerar passivos trabalhistas, autuações e responsabilização da gestão.

O reajuste salarial definido para 2026 foi de 7% sobre o salário-base de 2025. No entanto, o ponto de maior repercussão financeira é a atualização da cesta básica, que passou de R\$284 em 2025 para R\$400 em 2026, representando um aumento aproximado de 40% no benefício.

Salário sobe 7%, mas o impacto vai além da folha

O percentual de 7% deve ser aplicado sobre o salário-base das funções abrangidas pela convenção. Com isso, os pisos salariais para 2026 ficaram definidos da seguinte forma:

■ Auxiliar de Serviços Gerais – R\$ 1.624,61	■ Garagista – R\$ 1.648,74	■ Manobrista – R\$ 1.950,35
■ Jardineiro / Piscineiro – R\$ 1.624,61	■ Ascensorista – R\$ 1.648,74	■ Fiscal – R\$ 1.950,35
■ Porteiro – R\$ 1.648,74	■ Vigia / Ronda – R\$ 1.786,80	■ Zelador / Supervisor – R\$ 1.950,35

O reflexo, entretanto, não se limita ao salário nominal. O reajuste incide sobre férias, décimo terceiro salário, FGTS, INSS, adicional noturno, horas extras e demais verbas vinculadas.

Cesta básica é o grande destaque da CCT

O maior destaque financeiro da Convenção Coletiva 2026, sem dúvidas, é a cesta básica, que está fixada no valor de R\$400. Trata-se de uma das mudanças mais relevantes da convenção, tanto pelo impacto financeiro quanto pela valorização direta do trabalhador, ajudando bastante nas contas do dia a dia.

O empregador pode optar pela melhor maneira de ofertar o benefício, seja por meio de pagamento em dinheiro, vale cesta, ticket ou vale-refeição no mesmo valor, ou ainda pela aquisição da cesta para entrega direta ao empregado. A liberdade de escolha na modalidade não altera o valor obrigatório estabelecido pelo acordo.

“Sabemos do impacto para os condomínios, mas também sabemos do peso que esse benefício tem no orçamento do trabalhador.



Nilo Zampieri Jr.,
presidente
do Secovi-A

O equilíbrio construído na mesa de negociação demonstra maturidade das entidades e responsabilidade com o setor”, destaca o presidente do Secovi Alagoas, Nilo Zampieri Jr.

O texto também estabelece alguns critérios para a concessão do benefício. A cesta básica não será fornecida durante férias, licença-maternidade, auxílio-doença ou afastamento por acidente de trabalho. Além disso, o empregado que registrar três faltas no mês anterior ao fornecimento perderá o direito ao benefício naquele período. Regras que fazem todo o processo ser bom para ambos os lados. Um aumento significativo ocorre com a disciplina do funcionário.

Seguro de vida: garantia de dignidade na dificuldade

Outro ponto muito importante da CCT 2026 é o reforço presente nas cláusulas relacionadas ao seguro de vida, ampliando a proteção tanto para o trabalhador quanto para a gestão condominial. As coberturas passam a contemplar morte natural, morte acidental, invalidez permanente total ou parcial por acidente, antecipação por doença profissional, antecipação por doença em fase terminal, auxílio funeral,

além de outras garantias previstas na convenção.

Essa ampliação não representa apenas um benefício social ao empregado, mas também um importante mecanismo de proteção jurídica para o condomínio e para o síndico. Caso o seguro não esteja devidamente contratado ou atualizado conforme determina a convenção, eventual ocorrência pode gerar impacto financeiro di-

reto sobre a gestão.

A atenção deve ser redobrada também em relação aos funcionários terceirizados que atuam no condomínio. Embora o vínculo formal seja com a empresa prestadora de serviço, a fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais é fundamental para evitar responsabilização subsidiária do condomínio em caso de descumprimento das cláusulas previstas na CCT.

Mamães na Convenção Coletiva de Trabalho

As mamães ganharam um novo olhar no acordo de 2026. A CCT reforça a disciplina da homologação da rescisão contratual e estabelece atenção especial à empregada gestante, exigindo postura técnica e cautelosa por parte de quem cuida do condomínio. A estabilidade provisória deve ser

observada desde a confirmação da gravidez até o término do período legal garantido, sendo proibida a dispensa sem o devido respaldo jurídico.

A demissão irregular pode resultar em reintegração ao emprego, pagamento de indenização substitutiva ou até mesmo condenação

judicial, com reflexos financeiros significativos para o condomínio. Por isso, a formalização adequada da rescisão contratual não é apenas um procedimento administrativo, mas uma medida preventiva indispensável para evitar passivos trabalhistas e garantir segurança jurídica à gestão.

Convenção eleva o patamar do setor condominial em Alagoas

A Convenção Coletiva de Trabalho 2026 deixa uma mensagem cristalina para o setor condominial no estado de Alagoas, a aplicação da cláusula da convenção é dever legal do condomínio, e essa obrigação, acaba por ser principalmente do síndico, mas também de administradoras e equipe financeira. O descumprimento, especialmente quando houver omissão comprovada, pode gerar responsabilização pessoal e consequências jurídicas graves.

“Com reajuste salarial de 7%, valorização da cesta básica, regras detalhadas sobre concessão de benefícios, ampliação das coberturas do seguro de vida, atenção especial à estabilidade e às homologações e muitas outras cláusulas positivas, a convenção eleva o patamar de todo o setor. Valorizando cada vez mais o trabalhador, fortalecendo garantias, protegendo o contratante e, ao mesmo tempo, exigindo uma administração mais técnica, organizada e preventiva”,

afirma o presidente do Secovi Alagoas, Nilo Zampieri Jr.

Ainda segundo o presidente do sindicato, o ambiente condominial exige um olhar ainda mais atento para a valorização profissional, justamente por envolver o espaço mais sensível da vida das pessoas: a própria casa. “Por este motivo, é indispensável garantir direitos, estabilidade e reconhecimento aos trabalhadores que atuam diariamente nesse contexto”, finaliza.



Representantes do Secovi-AL e dos sindicatos laborais durante reunião que formalizou a CCT 2026 do setor condominial em Alagoas

IPTU nos condomínios

Como o imposto municipal interfere na gestão e na convivência

O começo do ano é um período em que as coisas começam a voltar a sua normalidade. Após as agitações das festas de fim de ano, o mês de janeiro chega para acalmar os ânimos e mostrar que a rotina deve continuar. Entre os muitos indicadores de que o ano está apenas começando, um deles é responsável por causar diversas preocupações para os donos de imóveis: o temido Imposto Predial e Territorial Urbano, mais conhecido como IPTU.

Anualmente, esse tributo chega trazendo consigo diversas dúvidas, que vão desde o uso devido de sua aplicação até as responsabilidades financeiras do contribuinte. No entanto, antes de tudo, é necessário esclarecer que o IPTU é um tributo municipal obrigatório, pago anualmente por proprietários de imóveis em áreas urbanas, sendo

fundamental para arrecadar fundos destinados a serviços de infraestrutura da cidade, como saúde, educação e manutenção de ruas.

A Secretaria Municipal da Fazenda de Maceió (Sefaz) esclarece que em termos práticos a Constituição Federal obriga, sob pena de responsabilização do gestor público, que, do total arrecadado do IPTU, no mínimo 25% seja utilizado na educação e 15% na saúde. Os outros 60% são usados no custeio geral do município.

Para calcular o valor desse imposto é realizada uma multiplicação do valor venal do imóvel por uma alíquota definida pela prefeitura, que em Maceió pode sofrer uma variação de 0% à 15% do valor do imóvel. O valor venal é uma estimativa de preço de mercado feita pelo poder municipal, considerando

localização, área construída e características construtivas. Para estimar o valor venal da propriedade, o município utiliza a Planta Genérica de Valores (PGV), que geralmente não é o valor de mercado (compra/venda), e sim um valor de referência.

Fatores que influenciam o valor venal do imóvel



- Área do terreno e área construída.
- Localização (logradouro): bairros com mais infraestrutura (asfalto, esgoto, transporte) geram valor venal maior.
- Tipo de construção: acabamento, idade do imóvel, presença de piscina ou garagem.

A Sefaz alerta que o valor venal do imóvel no IPTU tem um significado um pouco diferente do padrão. “Normalmente o valor venal do imóvel é aquele que ele alcançaria para ser vendido no mercado. Para o IPTU, essa estimativa é resultado do valor venal do terreno, somado ao valor venal da construção, calculados conforme a planta genérica de valores e a tabela de preços de construção defini-

dos em Lei”, detalha. Mas, e ao falarmos sobre moradia coletiva? Será que os valores permanecem os mesmos?

Quando transportado para a realidade dos condomínios, o IPTU ganha desdobramentos ainda mais sensíveis e complexos. Embora seja um imposto individual, vinculado a cada unidade, seus efeitos acabam refletindo diretamente na dinâmica coletiva do ambiente con-

dominial. Nesse cenário, esse tributo tem um vínculo ativo com a saúde financeira do condomínio, influenciando índices de inadimplência, o planejamento das contas e até a convivência entre moradores. É a partir desse ponto que o IPTU deixa de ser apenas uma obrigação fiscal e passa a integrar o cotidiano condominial. Confira as implicações do imposto anual em relação à vivência coletiva.

E no condomínio?

Na realidade condominial, o IPTU segue uma lógica própria, que não se diferencia muito do cálculo realizado para propriedades independentes. Enquanto cada unidade individual possui seu próprio IPTU, o condomínio em sua totalidade também é responsável por um valor correspondente às áreas comuns, como salões de festas, corredores e demais espaços compartilhados.

Em contraposição ao IPTU de uma casa, calculado apenas sobre a propriedade individual, o Imposto Predial e Territorial Urbano de condomínios considera tanto as áreas privativas quanto as comuns. Nesse sentido, cada um dos moradores contribui com uma parcela, proporcional à sua participação nessas áreas compartilhadas, conforme explica a Secretaria Municipal da Fazenda: “as áreas comuns do condomínio já são tributadas pelo IPTU, rateadas conforme a fração ideal de cada unidade. Isso já vai no carnê do imposto de cada imóvel. Os contribuintes devem verificar em seus carnês a cobrança”.

A gestão do condomínio é responsável por reunir as contribuições de cada unidade e garantir que o pagamento do IPTU esteja em dia, sem cobrar diretamente os condôminos. Uma administração correta não apenas facilita o processo, mas também assegura que todos os moradores estejam cientes de suas res-



ponsabilidades, evitando possíveis complicações futuras.

No meio condominial também há dúvidas referentes às unidades alugadas. Quem paga o imposto, o proprietário ou o inquilino? Segundo a Lei do Inquilinato, o dono do imóvel é o responsá-

vel direto e legal pelo IPTU, no entanto, é extremamente comum e consonante com a legislação que o contrato de aluguel transfira essa obrigação ao locatário. Desse modo, o pagamento depende do que foi acordado e assinado no contrato de aluguel.

Áreas comuns e rateio da fração ideal

Em empreendimentos onde coexistem unidades de diferentes tamanhos, a exemplo de coberturas, apartamentos duplex ou imóveis com metragens superiores ao padrão, a cobrança do imposto reflete essa diferença. Nesses casos, o valor não é definido pela quantidade de apartamentos existentes, mas pela dimensão territorial de cada unidade, o que impacta diretamente no montante pago por cada condômino.

Quando se trata do IPTU incidente sobre as áreas comuns, alguns critérios técnicos são priorizados. O primeiro deles é a correta identificação desses espaços coletivos, que incluem desde áreas de lazer e salões multiusos até corredores, *halls* e demais ambientes compartilhados. O levantamento preciso da metragem dessas áreas permite estimar o valor global do imposto que recai sobre o condomínio como um todo.

A partir daí, ganha protagonismo o conceito de fração ideal. Esse índice estabelece a proporção entre a área privativa de cada unidade e a área total do empreendimento. Na prática, quanto maior o imóvel, maior será sua participação no rateio do IPTU das áreas comuns; unidades menores, por sua vez, contribuem em proporção reduzida. Não se trata de um privilégio ou penalização, mas da aplicação de um critério proporcional que busca assegurar equilíbrio e justiça fiscal entre os proprietários.

Além dos aspectos técnicos internos ao condomínio, o cálculo do imposto também é influenciado por normas externas. Legislações municipais definem valores venais, critérios de metragem e alíquotas, enquanto diretrizes nacionais e parâmetros técnicos, como os estabelecidos por órgãos normativos, ajudam na aplicação correta da cobrança. De acordo com a Sefaz, os valores são atualizados anual-



mente pelo IPCA e não existe garantia que esse cálculo reflita a realidade de mercado.

“De tempo em tempo, o município de Maceió efetua um recadastramento de todos os imóveis existentes no município e produz uma nova planta genérica de valores, bem como uma nova tabela de preços de construção. É o momento em que os valores venais para o IPTU mais se aproximam do valor de mercado. Inclusive, o município de Maceió está executando essa atividade nesse momento”, atesta o órgão público.

Em complemento, a atuação de profissionais especializados se torna um diferencial importante. Contadores, administradoras e consultores com experiência na área condominial são capazes de interpretar a legislação, analisar as características específicas de cada empreendimento e orientar a gestão quanto à forma mais adequada de realizar o cálculo. Isso contribui não apenas para a conformidade legal, mas também para a transparência na relação entre administração e condôminos.

Desafios para a gestão

A inadimplência é um dos principais desafios do universo condominial. Pagamentos atrasados podem acabar comprometendo a segurança financeira do condomínio e impactar de forma direta na manutenção das áreas comuns, prejudicando o bem-estar de todos. Nesse contexto, o IPTU surge como um fator que merece atenção. Mesmo sendo um tema externo ao condomínio, essa tributação pode impactar de forma indireta a vida condominial.

Embora seja um tributo municipal e de responsabilidade exclusiva do proprietário, esse imposto afeta o comportamento financeiro dos moradores, especialmente no início do ano, quando há uma concentração maior de despesas. Diante da cobrança concentrada justamente nesse período, muitos moradores acabam priorizando o pagamento do imposto e, com o orçamento mais apertado, a taxa condominial acaba sendo postergada, contribuindo para o aumento dos índices de inadimplência.

A síndica profissional, Thâmara Leite, esclarece que o IPTU e o condomínio são obrigações totalmente independentes, mas em períodos de cobrança do imposto alguns condôminos priorizam o pagamento à vista, devido ao desconto concedido ou por assumirem mais uma parcela mensal, o que ocasionalmente pode levar a uma maior taxa de inadimplência.

“Priorizar o pagamento do IPTU em detrimento da taxa condominial acontece com uma certa frequência e causa um impacto negativo no caixa do condomínio, dependendo de qual obrigação o morador prioriza e por quanto tempo. Queda temporária da arrecadação e pressão sobre às despesas fixas como água, luz e manutenção são co-



Thâmara Leite, síndica profissional

muns nesse período de janeiro à março”, detalha a síndica.

Mesmo diante dessa situação, Thâmara complementa que apesar do síndico não possuir a liberdade nem o direito de cobrar os moradores pelo pagamento do imposto, o papel do gestor condominial é orientar os condôminos e não gerir. “Apesar do condomínio não gerenciar o IPTU, a pessoa do síndico pode ajudar os condôminos a entender o contexto, passando orientações de onde buscar a informação correta, sempre deixando claro que essa é uma obrigação individual, tendo cuidado em ter uma comunicação neutra e assertiva”.

Por fim, a síndica alerta que existem canais oficiais que facilitam o processo, porém a clareza e facilidade para entender as situações variam bastante

de morador para morador. “Alguns terminam procurando realmente o síndico para tirar dúvidas que não são do condomínio. Não vejo problemas em ajudar, mas sempre deixando clara a importância das obrigações com a taxa de condomínio que independente da obrigação com o IPTU”, conclui.

A Secretaria Municipal da Fazenda reitera que há alguns canais oficiais para que a população tire suas dúvidas sobre o IPTU, tais como o site (online.maceio.al.gov.br), o contato de Whatsapp (82 3312-5990), o e-mail de atendimento (atendimento@sefaz.maceio.al.gov.br) e de forma presencial (Rua Pedro Monteiro, 47 - Centro - Maceió/AL - CEP: 57020-380), que ocorre de segunda à sexta-feira, das 8h às 14h, somente com agendamento prévio.

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) 2121-6001

 @zampiericondominios



Cobrou, pagou?

Condomínios podem ser punidos por cobranças indevidas

Cobranças indevidas no ambiente condominial são mais comuns do que deveriam. Taxas abusivas, erros de cálculo e até mesmo golpes vindos de quem você menos espera adoecem a convivência e acendem um alerta para a segurança jurídica e financeira dos condôminos. Em diversos casos, a falta de transparência na administração e o desconhecimento das regras por parte dos moradores facilitam que irregularidades passem despercebidas por longos períodos, acumulando prejuízos e desgastes que poderiam ser evitados com uma gestão mais profissional e fiscalizações rotineiras.

Foi a partir disso que o Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO) decidiu anular a dívida de uma moradora, relativa a cobrança de 20% de “honorários de cobrança” sobre taxas atrasadas no condomínio. Após quitar o pagamento da taxa corriqueira em atraso, acrescidos de juros e multa, a moradora se recusou a pagar pelo adicional, lançado como honorários de uma empresa terceirizada de cobrança.

Diante do não pagamento dessa parcela específica, o condomínio levou o título a protesto, motivando a ação declaratória cumulada com reparação de danos. No entanto, segundo decisão da 6ª Câmara Cível do TJGO, o condomínio agiu de forma ilegal ao protestar a moradora sem aprovação em assembleia. A Justiça determinou uma indenização de R\$ 3 mil por danos morais e reforçou que as normas da convenção condominial devem ser cumpridas.

De acordo com o Código Civil, em seu artigo 1.348, a delegação de funções administrativas advindas de um condomínio e destinada a terceiros, a exemplo da gestão de cobranças e taxas paralelas relacionadas ao su-



Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO)

porte jurídico, depende estritamente da autorização da assembleia geral, principal instrumento de deliberação condominial. Além disso, o registro das decisões tomadas durante a reunião é obrigatório e deve ser distribuído aos moradores para a manutenção da transparência.

O advogado e presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL, Francisco Vasco, reforça que a assembleia geral é o órgão máximo de deliberação do condomínio. É a partir desse instrumento que os condôminos autorizam despesas relevantes, definem encargos e delimitam os poderes do síndico, inclusive para contratar terceiros. O advogado destaca ainda que a formalização das decisões em ata é essencial, pois podem ser utilizadas como prova da legalidade das deliberações. “Uma ata clara, bem redigida e fiel ao que foi

deliberado reduz conflitos, dá segurança jurídica à gestão e protege o condomínio em eventual questionamento judicial, uma vez que as deliberações assembleares têm validade imediata após a sua aprovação”, afirma.

O especialista complementa que apesar da ata de assembleia não necessitar, obrigatoriamente, de registro em cartório para que as decisões ali tomadas passem a produzir efeitos, é recomendado que as deliberações sejam devidamente registradas. “Mesmo diante da não obrigatoriedade, a recomendação técnica é que as atas sejam, sim, devidamente registradas, sobretudo para evitar extravios ao longo do tempo e para conferir maior segurança jurídica, além de facilitar a produção de efeitos perante terceiros, como o Poder Judiciário, instituições bancárias e órgãos públicos”, alerta Francisco Vasco.

Convenção condominial

Como instrumento regulador das ações executadas no condomínio, principalmente em relação a cobranças de taxas paralelas, existe a convenção condominial. Esse aparato opera como uma espécie de “lei interna” do condomínio, e é nele que devem estar expressamente definidos os critérios de rateio das despesas, a forma de cálculo das cotas condominiais, bem como a previsão de multas, juros e encargos adicionais. O advogado explica que “síndicos e administradoras devem observar com atenção se determinada cobrança está expressamente prevista na convenção ou se depende de deliberação assemblear específica. Outro aspecto fundamental é respeitar a distinção entre despesas ordinárias e extraordinárias, bem como as regras sobre quem deve suportar cada uma delas”.

Ainda conforme Francisco Vasco, é fundamental que administradoras e condomínios mantenham um controle rigoroso e atualizado dos sistemas de pagamento e de gestão financeira, uma

vez que falhas operacionais, como a não baixa de uma cota já quitada ou inconsistências nos registros de pagamento, podem levar à cobrança indevida de valores já pagos. O presidente da Comissão de Direito Condominial acrescenta que situações desse tipo, além de gerar desgaste na relação de convivência, podem demandar responsabilização jurídica, inclusive por dano moral, a depender das circunstâncias, como ocorrido em Goiás.

O advogado reforça que a principal orientação para a gestão condominial é a manutenção da transparência e da formalidade. Ele explica que encargos extras só devem ser aprovados em assembleias regularmente convocadas, com pautas claras e objetivas, permitindo que os condôminos saibam exatamente o que está sendo deliberado. “A jurisprudência, de modo geral, é firme no sentido de que cobranças extraordinárias sem aprovação assemblear ou em desacordo com a convenção são passíveis de anulação”, complementa.



Francisco Vasco, Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL

Possíveis riscos jurídicos e financeiros

(Francisco Vasco, advogado e presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL)



JURÍDICOS:

- Ações anulatórias de cobranças irregulares.
- Pedidos de repetição de indébito, com devolução simples ou em dobro.
- Danos morais por constrangimento ou exposição do condômino.
- Anulação de contratos firmados sem respaldo assemblear.



FINANCEIROS:

- Desequilíbrio no fluxo de caixa.
- Aumento da inadimplência.
- Juros e correção monetária sobre valores devolvidos.
- Desgaste na relação entre gestão e moradores.

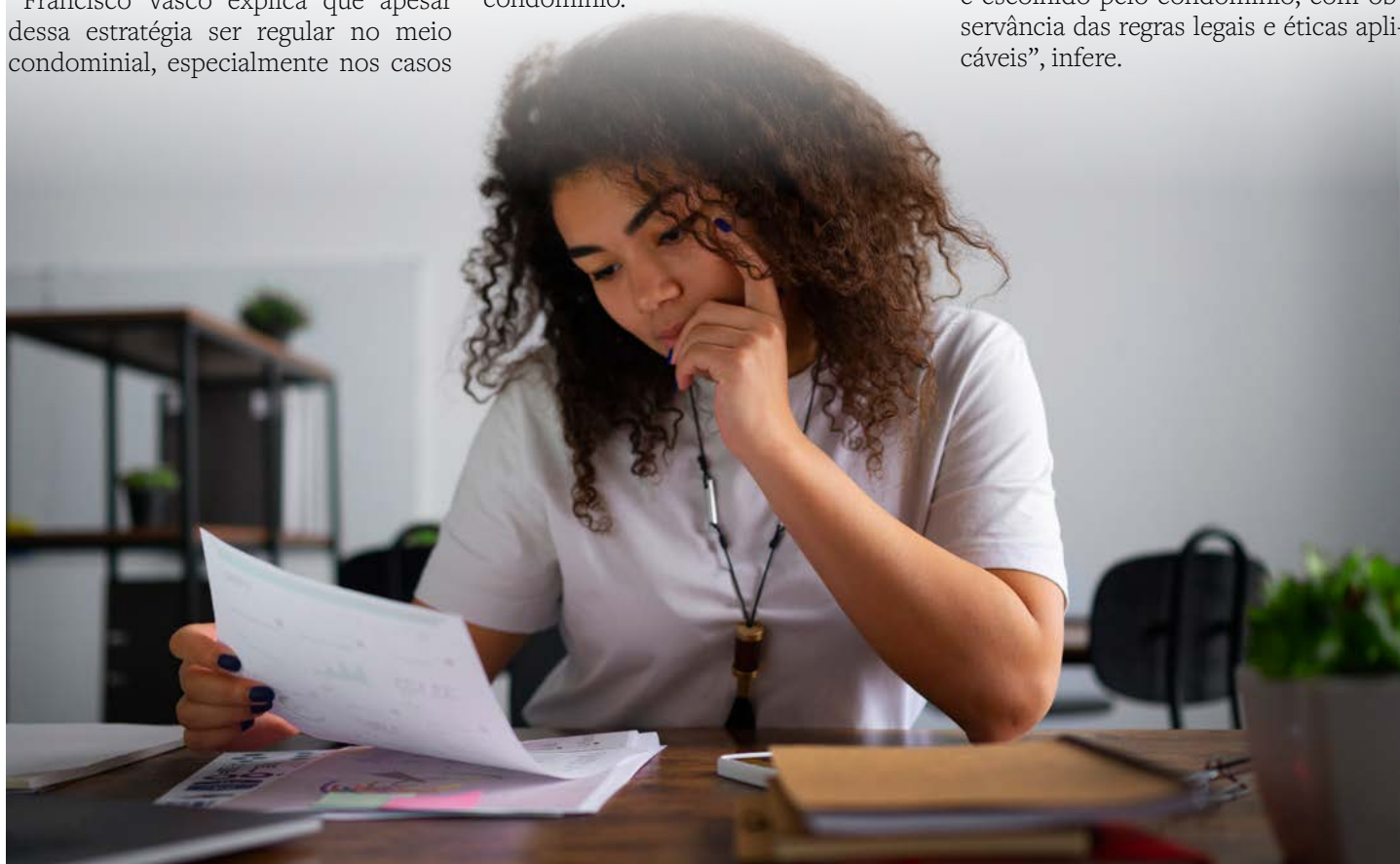
Cobrança terceirizada

Uma prática frequentemente adotada pela gestão condominial é a contratação de empresas terceirizadas para realizar cobranças de dívidas. Essa estratégia geralmente está associada ao combate da inadimplência e à garantia do fluxo de caixa do condomínio, pois ao transferir a responsabilidade de cobranças amigáveis e judiciais para especialistas, o condomínio se isenta do processo. No entanto, essa prática nem sempre é a melhor solução.

Francisco Vasco explica que apesar dessa estratégia ser regular no meio condominial, especialmente nos casos

em que a cobrança ocorre ainda na fase extrajudicial, o condomínio pode sofrer consequências financeiras caso o custo do serviço ofertado seja repassado automaticamente aos condôminos inadimplentes sem previsão na convenção ou sem aprovação em assembleia. Além disso, há situações em que empresas terceirizadas adotam práticas abusivas, tais como constrangimentos, ameaças ou exposição do devedor, o que pode gerar responsabilidade direta para o condomínio.

O especialista também salienta que a empresa terceirizada contratada para realização de cobranças não pode, por iniciativa própria, ofertar ou impor ao condomínio o seu suporte jurídico ou serviços advocatícios vinculados ao contrato. Essa prática pode ser caracterizada como oferta irregular de serviços jurídicos, em afronta às normas que regem o exercício da advocacia. “A atuação jurídica deve ser sempre realizada por advogado regularmente constituído e escolhido pelo condomínio, com observância das regras legais e éticas aplicáveis”, infere.



“A atuação jurídica deve ser sempre realizada por advogado regularmente constituído e escolhido pelo condomínio, com observância das regras legais e éticas aplicáveis”.

Francisco Vasco, Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL

Autonomia do síndico

O síndico é o principal ator que rege as relações condominiais. Mediante suas ações, o condomínio opera como instituição de convivência e responsabilidade, tendo em vista os direitos e deveres dos condôminos. No âmbito fiscal, o gestor possui a autonomia para praticar atos de gestão ordinária e para cobrar judicial ou extrajudicialmente as cotas condominiais, desde que respeitados os limites da convenção e da legislação.

De acordo com o advogado e presidente da Comissão de Direito Condominial, “dentro das atribuições inerentes ao seu cargo, o síndico pode realizar a cobrança dos valores devidos ao condomínio, abrangendo as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, bem como as multas regularmente aplicadas”. Nesse sentido, é possível afirmar que há uma margem legítima de autonomia para a adoção de medidas administrativas, ex-

trajudiciais e judiciais voltadas à recuperação de créditos.

Em contrapartida, Francisco Vasco reitera que o gestor condominial não pode criar encargos, taxas ou penalidades sem autorização da assembleia, visto que qualquer inovação que gere impacto financeiro aos condôminos exige respaldo coletivo, sob pena de caracterizar abuso de poder.

“A principal orientação aos síndicos é que observem, de forma estrita, as normas previstas na convenção condominial e as deliberações regularmente aprovadas em assembleia, posto que o síndico não deve autorizar encargos

ou repasses financeiros sem respaldo normativo ou assemblear, salvo em situações excepcionais, nas quais estejam caracterizadas a urgência e a necessidade do gasto extraordinário, hipótese em que a atuação imediata se justifica para preservar a segurança, a funcionalidade ou o patrimônio do condomínio”, detalha o especialista.

Para lidar com cobranças indevidas no ambiente condominial, Francisco Vasco recomenda que moradores solicitem formalmente ao síndico ou à administradora a discriminação detalhada da cobrança e o fundamento legal ou convencional que a justifica. Caso realmente haja cobrança indevida, o condômino pode buscar orientação jurídica para avaliar a legalidade do valor exigido e, a depender da situação, ingressar com ação judicial para discutir a cobrança, pedir a suspensão da exigência ou até a devolução de valores pagos indevidamente.

“A atuação jurídica deve ser sempre realizada por advogado regularmente constituído e escolhido pelo condomínio, com observância das regras legais e éticas aplicáveis”.



Mais de **1,6 milhões** de **visualizações** por mês.

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

PELADOS NO CONDOMÍNIO

Condomínio é condenado após vídeo íntimo de morador circular em grupo de WhatsApp; entenda os limites da privacidade na esfera condominial

Ao abrir a Constituição Federal de 1988, logo no Artigo 5º, Inciso X, o texto é direto e inequívoco ao afirmar que “são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas”, assegurando o direito à indenização sempre que esses direitos forem violados. Trata-se de um dos pilares da proteção à dignidade humana no ordenamento jurídico brasileiro.

Dentro dessa lógica, poucas esferas são tão profundamente associadas à ideia de intimidade quanto o corpo humano nu. Por muito tempo, a exposição desse tipo de imagem dependia de circunstâncias excepcionais e de barreiras físicas difíceis de transpor. Hoje, no entanto, esse cenário mudou radicalmente.

Com a popularização da internet, o acesso facilitado a dispositivos móveis e a naturalização do registro constante do cotidiano, a linha entre o privado e o público tornou-se mais frágil. Um único clique é suficiente para capturar, reproduzir e disseminar imagens íntimas, muitas vezes de forma ilegal e sem qualquer consentimento, ampliando de maneira exponencial os danos causados por esse tipo de violação.

É nesse contexto que discussões sobre privacidade, nudez e convivência em condomínios ganham contornos ainda mais delicados e urgentes.

Esse debate ganhou novos contornos após uma decisão da Justiça de Alagoas que condenou um condomínio residencial em Maceió ao pagamento de indenização por danos morais a um morador que teve sua intimidade violada após ser filmado nu por um vizinho e ter o vídeo disseminado em um grupo de

WhatsApp do próprio condomínio. O caso, embora específico, escancarou uma discussão recorrente na vida condominial: onde termina o direito à privacidade dentro da unidade e onde começam os limites impostos pela convivência coletiva.

Para a advogada especialista em direito condominial Flávia Leonato, o ponto de partida dessa análise está na compreensão de que o direito à privacidade é garantido constitucionalmente, mas não é absoluto. Segundo ela, “o direito à privacidade dentro da própria unidade é garantido pela Constituição Federal, mas ele não é absoluto e, termina onde o comportamento do morador afeta o sossego, a saúde ou a segurança dos vizinhos, quando se vive em condomínio”.

A especialista explica que, sempre que uma conduta praticada dentro do apartamento ultrapassa a esfera individual e gera impacto a terceiros, entram em cena as regras de convivência coletiva. Em termos jurídicos, como ela pontua, “o morador não pode exercer seu direito de forma a prejudicar a segurança, o sossego ou o bem-estar dos demais”.

Nudez dentro da unidade e visibilidade para terceiros

Um dos pontos mais sensíveis dessa discussão envolve situações de nudez dentro do apartamento. Flávia Leonato esclarece que a nudez, por si só, não é automaticamente ilícita, mas pode gerar responsabilização quando há visibilidade para terceiros e impacto na coletividade.

“A nudez dentro da unidade pode gerar responsabilização civil, administrativa ou até criminal (se existir intenção deliberada), se houver visibilidade para terceiros e resultar em constrangimento, violando as regras de boa convivência e ‘bons costumes’”, explica.

Segundo a advogada, a análise desses casos é sempre individualizada. Ela

destaca que a responsabilização pode existir quando há exposição reiterada, descuido com janelas abertas ou situações em que o morador poderia evitar a visualização por terceiros.

Situações como essas não são apenas teóricas. A estudante Maria Eduarda, que já vivenciou um episódio semelhante numa unidade condominial, relata que a exposição ultrapassava qualquer ideia de descuido involuntário.

“Tinha uma moça na frente do apartamento da minha tia que vivia nua no apartamento. E não era sem querer. Era porque ela queria mesmo”, conta. Segundo ela, a situação se dava de forma recorrente e em um espaço claramente

visível. “A gente estava lá na varanda da casa da minha tia, que dá para a frente pra vários outros apartamentos. A mulher estava nua, na varanda, olhando a paisagem também”.

Para Maria Eduarda, a situação gerava desconforto justamente por não se tratar de um momento íntimo restrito ao interior da unidade. “Não era tipo andar dentro de casa. Ela estava na varanda nua, olhando pra fora. Era como se estivesse querendo ser olhada”, relata.

“A nudez dentro da unidade pode gerar responsabilização civil, administrativa ou até criminal (se existir intenção deliberada), se houver visibilidade para terceiros e resultar em constrangimento, violando as regras de boa convivência e ‘bons costumes’”

Flávia Leonato

Gravação e divulgação de imagens íntimas

Se a nudez visível já gera debate jurídico, a situação se agrava quando há gravação e compartilhamento de imagens íntimas. Nesse ponto, Flávia Leonato é categórica ao afirmar que a prática configura violação de direitos fundamentais.

“Registrar ou divulgar imagens íntimas sem consentimento viola direitos de personalidade e pode gerar indenização por danos morais”, afirma. Além da esfera civil, ela ressalta que “pode haver enquadramento na esfera criminal, especialmente quando há divulgação de nudez

ou conteúdo íntimo sem autorização”.

No caso que motivou a condenação judicial no Estado de Alagoas, a Justiça entendeu que a exposição da imagem, somada à disseminação do vídeo em um grupo com centenas de moradores, gerou danos profundos à dignidade do morador, agravados pela omissão da administração condominial diante da escalada do conflito.



Deveres condominiais

A decisão judicial reforça um tópico sensível para muitos síndicos e administradoras: a omissão diante de situações de constrangimento pode gerar responsabilização. Flávia Leonato explica que o síndico possui dever de atuação sempre que conflitos extrapolam o âmbito individual.

“O síndico tem dever de agir para preservar a segurança coletiva. Isso inclui notificar envolvidos, orientar moradores e tentar cessar as condutas inadequadas”, afirma. Segundo ela, quando o condomínio toma conhecimento de uma situação que expõe ou constrange um morador e não adota nenhuma providência, pode surgir responsabilização. “Isso não significa que o condomínio responde por tudo, mas sim que não pode ser omissor diante de conflitos que afetem a dignidade de um morador”, pontua.

O Limites da intervenção

Leite deixa claro que a atuação do síndico dentro da unidade privativa possui limites bem definidos. “O síndico não deve interferir na vida íntima do morador”, afirma. No entanto, a intervenção se torna legítima e, em alguns casos, obrigatória quando a conduta extrapola a esfera privada.

Segundo ela, isso ocorre quando a situação afeta áreas comuns, outros condôminos, a segurança, o sossego ou a dignidade de terceiros, ou quando há indícios de ilegalidade. Nesses casos, cabe advertir, aplicar penalidades previstas e adotar medidas para impedir a continuidade do dano, sempre com proporcionalidade.



Thamara Leite

A síndica Thâmara Leite reforça que a atuação da administração deve ser imediata, técnica e discreta sempre que toma conhecimento de gravação, compartilhamento de imagens íntimas ou exposição recorrente de nudez envolvendo moradores. Segundo ela, “a prioridade é cessar a conduta ou a circulação do conteúdo, registrar os fatos de maneira objetiva, preservar provas sem difusão e proteger a privacidade dos envolvidos”.

Ela destaca que a administração deve evitar julgamentos e agir com base no regimento interno. Quando houver indícios de ilícito, a orientação é clara: orientar as partes sobre a possibilidade de acionar as autoridades competentes e buscar assessoria jurídica para resguardar o próprio condomínio.



Males da tecnologia

Outro ponto crítico envolve o uso de grupos de WhatsApp do condomínio. Para Thâmara Leite, a administração pode ser responsabilizada se, ciente da escalada do conflito, se omitir diante da disseminação de conteúdos íntimos, ofensivos ou ilícitos.

“O síndico deve deixar claro que esses grupos têm finalidade administrativa, exigir a remoção imediata de conteúdos inadequados, advertir os responsáveis e, se necessário, restringir comunicações ao canal oficial”, afirma. Segundo ela, essa postura demonstra atuação ativa para conter abusos e

proteger o ambiente coletivo.

Na prática da gestão condominial, Thâmara afirma que a experiência mostra que a informalidade e a omissão tendem a agravar conflitos. “Casos envolvendo nudez ou exposição involuntária costumam ser melhor resolvidos quando a gestão atua rapidamente, com discrição e respaldo jurídico”, pontua.

Ela ressalta ainda que trabalha com grupos informativos fechados, voltados exclusivamente para demandas operacionais e administrativas.

Prevenção é o melhor remédio

Para Flávia Leonato, a prevenção segue sendo o melhor instrumento para evitar situações semelhantes. “A prevenção é o melhor caminho para evitar conflitos em condomínio”, afirma. Isso envolve regras claras sobre privacidade e convivência, orientação sobre gravações e exposição de imagens, mediação rápida de conflitos e atuação firme do síndico diante de excessos.

Em um tempo em que a vida privada se tornou cada vez mais vulnerável à exposição, os condomínios, por sua própria natureza de microcomunidades, assumem papel central na mediação entre direitos individuais e a convivência coletiva. A decisão da Justiça de Alagoas não inaugura um novo entendimento, mas reforça um alerta antigo e recorrente na rotina condominial. A omissão também é uma forma de atuação e pode gerar consequências jurídicas concretas.

A nudez, enquanto expressão da intimidade, não é ilícita. O problema começa a aparecer quando essa intimidade ultrapassa os limites da unidade e passa a interferir no cotidiano de terceiros. Da mesma forma, o registro e a circulação de imagens íntimas, ainda que captadas em ambientes priva-

dos, violam limites legais bem definidos e atingem diretamente direitos fundamentais como honra, imagem e dignidade.

Para a gestão condominial, o recado é claro. Não cabe julgar, expor ou permitir que conflitos se amplifiquem em espaços informais, mas agir com técnica, discrição e respaldo jurídico. A atuação rápida, a comunicação institucional clara e o respeito aos canais formais não apenas protegem o morador envolvido, como também resguardam o próprio condomínio de responsabilizações futuras.

Mais do que um caso isolado, a decisão judicial reacende debates sobre os limites da convivência em espaços compartilhados na época de maior exposição da história da humanidade. Num cenário que lembra muito um tipo de Big Brother, onde tudo pode ser filmado, compartilhado e julgado em segundos, o condomínio se afirma como um espaço que exige mediação responsável. O julgamento reforça que a gestão condominial deve zelar não apenas pelo patrimônio material, mas também pelo imaterial, que envolve a dignidade, a intimidade e a proteção dos moradores.



Já tem imóvel financiado?

*Caixa volta
a permitir
um segundo
financiamento*

A Caixa Econômica Federal voltou a permitir que uma mesma pessoa contrate mais de um financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), mesmo já possuindo um contrato ativo. A possibilidade havia sido suspensa em novembro de 2024 e foi retomada no fim de 2025, em meio a um conjunto de medidas voltadas à ampliação do crédito ha-

bitacional e ao estímulo ao setor da construção civil.

Na prática, a mudança reabre uma porta que estava fechada para famílias que desejavam trocar de imóvel sem vender o atual e para investidores que buscavam ampliar o patrimônio financiado. Mas a regra, embora relevante, não representa uma liberação irrestrita de crédito e exige leitura cuidadosa.

O que exatamente mudou

Entre novembro de 2024 e dezembro de 2025, clientes da Caixa que já tinham um financiamento habitacional ativo, incluindo seus cônjuges, não podiam contratar um novo crédito imobiliário no banco, independentemente do regime de casamento. Com a retomada da regra, essa limitação deixa de existir: agora, é possível ter mais de um financiamento imobiliário ativo pelo SBPE, desde que o cliente seja aprovado na análise de crédito.

As condições das linhas com recursos do SBPE permanecem as mesmas:

- Saldo devedor corrigido pela TR;
- Taxas de juros efetivas a partir de 10,99% ao ano;
- Prazo de até 420 meses (35 anos).

Ou seja, não se trata de uma nova linha, mas da reativação de uma possibilidade que havia sido temporariamente suspensa.





Segundo a instituição, a medida está diretamente relacionada ao aumento da liquidez do sistema financeiro após mudanças regulatórias envolvendo o compulsório da poupança. “A liberação do compulsório da poupança contribui para ampliar a liquidez do sistema financeiro, oferecendo suporte às operações de crédito imobiliário em um cenário de maior demanda. Essa medida fortalece a capacidade das instituições de manter o ritmo de concessões, mesmo diante da redução dos saldos de poupança, garantindo estabilidade e continuidade no atendimento ao mercado”, afirmou o presidente da Caixa, Carlos Vieira.

A decisão faz parte de um pacote mais amplo de iniciativas voltadas ao crédito imobiliário. Além da liberação de mais de um financiamento por CPF, a Caixa anunciou recentemente:

- Elevação do teto do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que passou de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões;
- Aumento da cota financiável, com até 80% do valor do imóvel pelo sistema SAC e até 70% pela tabela Price;
- Lançamento de linha de crédito para reformas, dentro do programa Reforma Casa Brasil;
- Ampliação do orçamento do SBPE para 2026, a partir da otimização do uso do compulsório da poupança.



Carlos Vieira, presidente da Caixa

O objetivo declarado é facilitar o acesso à moradia e sustentar o ritmo de concessões em um cenário de menor captação via poupança.

A análise de crédito continua levando em conta fatores como renda, comprometimento mensal, histórico financeiro e capacidade de pagamento no longo prazo. Em outras palavras: a regra amplia a possibilidade, mas não elimina o filtro. Para famílias, a medida pode viabilizar a troca de imóvel sem a necessidade imediata de venda do atual. Para investidores, abre espaço para aquisição de um segundo bem financiado, desde que o fluxo financeiro comporte duas parcelas de longo prazo.

Onde está a oportunidade

O principal ganho da nova regra está na flexibilidade. Ela permite mais planejamento, mais tempo para decisões e maior liberdade de movimentação no mercado imobiliário. Por outro lado, o contexto econômico exige cautela. Juros ainda elevados, prazos longos e correção do saldo devedor pela TR fazem com que assumir mais de um financiamento seja uma decisão que impacta o orçamento por décadas.

A regra amplia o acesso, mas não muda a essência do financiamento imobiliário: trata-se de um compromisso de longo prazo que exige estabilidade financeira e margem de segurança.

Antes de buscar um segundo financiamento imobiliário, fique atento a:

- Percentual de comprometimento da renda mensal;
- Existência de reserva financeira para imprevistos;
- Finalidade do novo imóvel (moradia ou renda);
- Impacto das parcelas no longo prazo;
- Compatibilidade entre prazo do financiamento e seus planos de vida.

A volta da possibilidade de contratar mais de um financiamento imobiliário pelo SBPE é, sem dúvida, uma sinalização positiva para o mercado. Mas seu real impacto depende menos da regra em si e mais da capacidade de planejamento de quem pretende utilizá-la. Mais do que nunca, financiamento imobiliário deixa de ser apenas uma questão de acesso ao crédito e passa a ser uma decisão estratégica.



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

E QUANDO TERMINA O MANDATO DO SÍNDICO E ELE NÃO CONVOCA ASSEMBLEIA PARA NOVA ELEIÇÃO?



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

Nenhum mandato de síndico pode exceder o prazo de dois anos, por mais que a convenção do condomínio estabeleça o contrário (conheci o caso de um condomínio cuja convenção “dava” cinco anos para este mandato – absurdo!!!). É que a Lei 10.406/2002 (Código Civil) estabelece que o prazo não pode ser superior a dois anos, podendo, no entanto, renovar-se.

Confira:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Mas, e quando se expira os dois anos e o síndico, ou se esquece, ou mesmo, se acomoda e não convoca assembleia para legitimação de novo mandato? E a palavra correta é mesmo esta: legitimação. É que quem legitima o mandato do síndico é a assembleia. Sem ela não há como afirmar que alguém possui o mandato.

Neste caso, o síndico, mesmo que sem a intenção (em alguns casos isso realmente ocorre), pratica a negligência, já que é sua atribuição, convocar, anualmente, a assembleia ordinária, onde, entre os temas a serem tratados, está o de, eventualmente (de dois em dois anos), eleger (ou reeleger-se) seu substituto.

A lei:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Mas, não cumprindo o síndico o dispositivo acima e uma vez vencido o prazo de seu mandato, ele deixa de ser legalmente o representante da massa condominial, onde, a rigor, sequer a assembleia para eleição (neste caso, uma assembleia extraordinária) de um novo representante, ou até, sua recondução ao cargo (lembro que a lei não faz restrição quanto a renovação do mandato, ou seja, não impede que se renove quantas vezes os condôminos achem por bem renovar).

Todos os seus atos são passíveis de anulação, a requerimento da parte interessada, que podem ser, tanto os condôminos, como as instituições bancárias, entre outros.

E o que fazer quando isso acontece? Pois bem, uma vez qualquer condômino “descobrindo” que o mandato do síndico está irregular (vencido), pode exigir que o mesmo se abstenha de praticar qualquer ato administrativo, inclusive, o de convocar assembleia, sob o risco de não ter aquela convocação, qualquer valor jurídico.

Neste caso, o correto seria a convocação de assembleia por condôminos, constando como pauta, entre outros assuntos que achem por bem incluir, o de eleição de síndico.

Veja (mais uma vez) a lei:

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

E esta é a única forma segura de se garantir a legitimidade do ato. Sem mandato, o (agora) ex-síndico, não tem poderes para, por exemplo, convocar a assembleia para escolha de seu substituto ou, até, sua reeleição. Esta convocação deve ser assinada por, no mínimo, um quarto dos condôminos.

E aproveito para lembrar, condômino é aquele em que a unidade se encontre em seu nome. Não vale assinatura de locatário, de filho de condômino ou outra qualquer.

Exploração do cargo de Síndico

É impressionante como estão “profissionalizando” o cargo de síndico. Cursos na área com promessas de altos ganhos, sucesso e enriquecimento têm ocupado espaço na mídia, sobretudo nas redes sociais. Vi recentemente a propaganda de um curso que anunciava “ganhos acima de 50 mil reais” para síndicos, o que me soou pouco factível. Não que seja totalmente impossível, mas convenhamos, leva ao entendimento de que o maior negócio, na verdade, não é o de síndico, e sim, o de “cursos para Síndicos”.

Resalto que, ao contrário do que alguns divulgam por aí, para exercer o cargo de síndico não há

exigência de nenhuma formação profissional. Não que não seja importante possuir conhecimento, porém, o único requisito essencial é ser eleito pela assembleia do condomínio para o qual esteja oferecendo seus serviços.

Ou seja, o síndico não precisa ser advogado, contador nem administrador. Sequer morador do condomínio ele precisa ser. Basta que os condôminos confiem a ele o cargo e que, preferencialmente, ele possa contar com a assessoria de uma competente administradora de condomínios, que também deve ser escolhida pela assembleia.

Deixo aqui bem claro que não tenho a intenção

de desvalorizar o estudo para quem quer atuar na área. Muitos são os cursos promovidos por pessoas ou entidades sérias, mas é necessário alertar sobre a existência de alguns oportunistas, e ressaltar que a vida de síndico também não é esse “mar de maravilhas” que alguns pregam. As responsabilidades são grandes e o cargo exige dedicação.

No mais, é conhecer a convenção e o regimento interno de cada um dos condomínios que vier a ocupar o cargo, e principalmente, agir com justiça, competência, jogo de cintura e principalmente, honestidade. Quanto ao conhecimento, esse virá com o tempo.

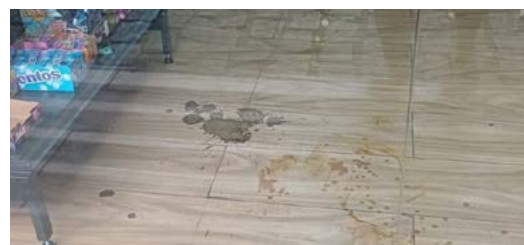
Mais Hermanos em Maceió

Alagoas ampliou sua conexão internacional ao receber, no mês de janeiro, o primeiro voo direto da cidade argentina de Rosário. A operação inédita, realizada pela companhia aérea Flybondi, pousou no Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares com 100% de ocupação, reforçando o fluxo de turistas estrangeiros durante a alta temporada. A nova rota integra a estratégia de fortalecimento do turismo internacional no estado e prevê voos semanais entre janeiro e fevereiro, ampliando a presença do mercado argentino em Alagoas. A iniciativa consolida o estado como um dos principais destinos do Nordeste para turistas internacionais e reforça o papel da malha aérea como vetor de desenvolvimento do setor turístico.



Não conseguiu segurar

Moradores de um condomínio em Realengo, na Zona Oeste do Rio, encontraram um mini mercado autônomo do prédio tomado por fezes humanas. A ação foi registrada por câmeras de segurança, o que permitiu identificar um morador como responsável. As imagens circularam em grupos do condomínio, gerando indignação. Funcionários da limpeza se recusaram a fazer o serviço, e a limpeza acabou ficando sob responsabilidade do síndico.



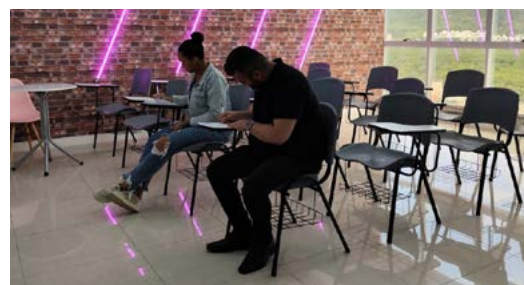
A Barra tá limpa

A Barra de São Miguel entrou para o seleto grupo das cidades litorâneas brasileiras com esgotamento sanitário universalizado, ao alcançar 90% de cobertura do serviço. O município passa a figurar entre as dez praias do país com esse índice e se destaca como a primeira fora das regiões Sul e Sudeste a atingir o patamar. O avanço representa um marco para a infraestrutura urbana local e traz impactos diretos para a saúde pública, o turismo e o mercado imobiliário. Estudos apontam que a universalização do saneamento contribui para a valorização dos imóveis, aumento da atratividade turística e fortalecimento da economia em cidades com vocação para o setor.



Apreendi sobre o Mercado Imobiliário na faculdade

A América do Sul passa a contar com a primeira faculdade exclusiva para o mercado imobiliário. Com sede em Florianópolis, a Escola Superior Imobiliária (ESIM) recebeu credenciamento do MEC e deve iniciar suas atividades ainda em 2026. Mantida pelo IBREP, a instituição oferecerá cursos nas modalidades EAD e semipresencial, com foco em áreas como direito registral, economia urbana, avaliação de ativos, marketing imobiliário, gestão e tecnologia aplicada ao real estate. A proposta é qualificar um setor que já reúne mais de 750 mil corretores no Brasil, o segundo maior mercado do mundo.



Síndico mata corretora dentro de condomínio

A corretora Daiane Alves Souza, de 43 anos, desapareceu em dezembro após descer ao subsolo do condomínio onde morava, em Caldas Novas, para verificar a falta de energia em seu apartamento. Durante o período em que o caso ainda era tratado como um sumiço sem explicação, o então síndico do prédio, Cleber Rosa de Oliveira, isentou os moradores da taxa de condomínio do mês, chamando a medida de "bônus", e pediu que não houvesse comentários sobre o assunto nos grupos do condomínio.

Quarenta e três dias depois, Cleber foi preso e confessou o assassinato. Ele indicou à polícia o local onde abandonou o corpo de Daiane, em uma área de mata às margens da GO-213. O atestado de óbito confirmou que a corretora foi morta com um tiro na cabeça. As investigações apontam que o crime ocorreu após uma série de conflitos entre os dois, relacionados à administração de imóveis no condomínio.

