

REVISTA

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 11 - Nº 43  
Abril - 2025

EDIÇÃO  
DIGITAL

## RECOMENDAÇÃO

PRESSÃO SOBRE ESPIGÕES DO  
LITORAL NORTE VOLTA A SER PAUTA

Pág. 8

## ANTICORRUPÇÃO NOS CONDOMÍNIOS:

A NOVA FRONTEIRA  
DA GESTÃO ÉTICA

Pág. 14

# TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

Cooperativa surge como solução acessível  
para condomínios de Maceió

Pág. 4

## Expediente

REVISTA  
**Condomínio**  
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 11 - Nº 43 - Abril - 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

**Wellington Charles**

### 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

REDES SOCIAIS

**Instagram e Facebook**  
**@revistacondominioal**

HOSPEDAGEM

**www.painelurbano.com**

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

Após os desafios econômicos e sociais intensos vivenciados nos últimos anos, o mercado de trabalho passou a repensar sua organização estrutural e, em meio a crise, promoveu mudanças sistemáticas adaptadas ao cenário estabelecido. Nesse contexto, surge a Dinâmica Cooperativa, iniciativa alagoana com foco na terceirização de serviços administrativos e gerais, que agora amplia sua atuação para o setor condominial. A 43ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário traz um panorama abrangente dos benefícios implantados pela Dinâmica Cooperativa no setor condominial regional.

No mês de fevereiro deste ano, o Ministério Público Estadual de Alagoas (MPAL) recomendou à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Semurb) que os edifícios da categoria pé na areia, que estão sendo construídos no litoral norte do município de Maceió, conhecidos como “espigões”, tivessem suas licenças ambientais e urbanísticas suspensas. Após um mês sem novidades, a história volta aos holofotes com a emissão de uma nota do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Alagoas (CAU-AL) apoiando a decisão do MPAL. Nesta edição da RC&MI, entenda mais sobre este caso e a polêmica por trás da recomendação.

Nos últimos anos, o setor condominial em Alagoas passou por uma significativa transformação, impulsionada por uma nova cultura de integração, valorização profissional e troca de experiências. No centro dessa mudança está Lorena Ormundo, fundadora da Conlorena, empresa que vem se destacando por fomentar conexões entre síndicos, prestadores de serviço e administradoras. Nesta 43ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, confira como a Conlorena vem fortalecendo o ecossistema condominial alagoano em um mercado que mostra cada vez mais força, união e profissionalismo.

Artigo escrito pelo advogado especialista em direito condominial, Vander Andrade, revela como a inclusão de cláusulas anticorrupção nos contratos firmados pelos condomínios edilícios é uma medida essencial para promover transparência, ética e segurança jurídica nas contratações. Inspiradas por legislações nacionais e internacionais, essas cláusulas integram o programa de compliance condominial, contribuindo para a prevenção de fraudes, proteção do patrimônio coletivo e fortalecimento da governança.

Boa leitura!

## Nesta Edição

<b>Matéria de Capa</b> .....	<b>4</b>	<b>Conexão</b> .....	<b>15</b>
Dinâmica Cooperativa: uma solução para condomínios		Conlorena movimenta o setor condominial de Alagoas	
<b>Recomendação</b> .....	<b>8</b>	<b>Coluna Inaldo Dantas</b> .....	<b>19</b>
Pressão aumenta sobre espigão do litoral norte de Maceió		Assembleias Condominiais	
<b>Artigo</b> .....	<b>13</b>	<b>Rápidas</b> .....	<b>20</b>
Compliance Condominial e as cláusulas anticorrupção			

# A Pluralidade do Síndico: Muito Além da Gestão

Por Saulo Jorge



Ser síndico é viver o extraordinário no cotidiano. É, todos os dias, assumir o papel de líder de uma pequena cidade, onde cada morador é um universo e cada detalhe importa. Mais do que administrar contas e acompanhar obras, o síndico moderno é um agente de transformação, que precisa entender de pessoas, de leis, de segurança, de estruturas, de finanças — e, acima de tudo, de responsabilidade coletiva. Ao longo da minha jornada, percebo que o condomínio é um microcosmo da sociedade. Nele convivem diferentes perfis, culturas, expectativas e desafios. E cabe ao síndico equilibrar tudo isso com sensibilidade, técnica e visão. Afinal, gerenciar um prédio é, ao mesmo tempo, garantir o bem-estar dos moradores, zelar pelo patrimônio e agir preventivamente em prol da segurança jurídica e estrutural.

Inspirar para transformar: Participar de eventos e compartilhar experiências fortalece a atuação profissional e inspira boas práticas no setor condominial. A pluralidade do síndico é, na verdade, o reflexo de uma profissão que exige entrega, coragem e visão. E é com orgulho que abraço essa missão diariamente, buscando fazer a diferença em cada detalhe, em cada decisão, em cada vida. A gestão condominial exige habilidades que vão da técnica à empatia, passando pela tomada de decisões conscientes. Hoje, mais do que nunca, o conhecimento é uma ferramenta indispensável. Cursos, palestras, mentorias e especializações são parte da rotina de quem deseja se manter à frente das transformações do setor. E é com esse olhar inquieto que sigo investindo em minha formação: sou pós-graduado em Gestão Condominial, certificado Síndico 5 Estrelas pela Fundação Vanzolini, participei da imersão em liderança na Disney (Magic Leader), do curso Dale Carnegie e de diversas formações nacionais voltadas à excelência em gestão. Sou também professor há mais de 20 anos, experiência que me ensinou que aprender é um ato contínuo. E que ensinar é, muitas vezes, a melhor forma de crescer.



Foto: Porter Summit em Florianópolis.

# Cooperativa de terceirização de serviços surge como solução acessível para condomínios de Maceió

A pandemia da COVID-19, que assolou o mundo todo em 2020, perdurando pelos anos seguintes, entregou à sociedade um cenário marcado por desafios econômicos e mudanças profundas no mundo do trabalho. Muitas pessoas ficaram sem trabalho e, em meio à essa crise, uma proposta colaborativa ganhou espaço em Alagoas: a Dinâmica Cooperativa. Criada em 2021, durante o auge da crise do coronavírus, a organização se estruturou com foco na terceirização de serviços administrativos e gerais, e agora amplia sua atuação para o setor condominial.

A iniciativa, nascida em solo alagoano e hoje também presente na Paraíba e em Pernambuco, representa um modelo inovador e financeiramente viável para condomínios que buscam qualidade de serviço aliada à redução de custos operacionais. Com estrutura legal consolidada e certificação da Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB), a Dinâmica quer se firmar como uma solução alternativa às tradicionais empresas terceirizadas.

“O nascimento da Dinâmica está diretamente ligado àquele período caótico da pandemia, quando tudo parecia parar”, relembra o presidente Eustáquio Ângelo. “Havia muita gente desempregada, empresas fechando, pessoas dependendo exclusivamente de auxílio governamental. Foi aí que pensamos: e se criássemos uma cooperativa de verdade, com impacto social real?”

Fundada em julho de 2021, a Dinâmica enfrentou um início difícil. Embora a ideia tenha sido bem recebida, os efeitos da pandemia ainda persistiam. “Só começamos a ver resultados mais consistentes a partir de 2023. Foram quase dois anos de luta, mas com muito foco e dedicação”, completa.

A cooperativa atua hoje com foco em serviços gerais e administrativos, incluindo atividades como portaria, limpeza, zeladoria e ronda — serviços essenciais tanto para o setor público quanto para o privado e para condomínios. Sua estrutura segue as diretrizes da legislação cooperativista, o que a diferencia das empresas convencionais de terceirização.

*Dinâmica  
Cooperativa oferece  
terceirização de  
serviços  
administrativos  
e gerais para o  
setor condominial  
de Maceió*



## Setor condominial é um mercado em expansão

A entrada no setor condominial é recente, mas planejada. “Fizemos uma imersão para entender esse mercado. Buscamos profissionais experientes, estudamos as particularidades da terceirização voltada para condomínios e vimos que tínhamos estrutura e competência para atuar com qualidade”, afirma Eustáquio.

De olho em uma atuação responsável e alinhada com as boas práticas do setor, a cooperativa procurou o Secovi Alagoas, o sindicato que representa a habitação no estado, com o objetivo de se associar e entender melhor as demandas e diretrizes do mercado condominial. Além disso, buscou se conectar com uma empresa de referência no segmento e foi bem recebida pela Zampieri Condomínios. A parceria firmada com a Zampieri marca o início da trajetória da cooperativa no universo condominial, já com respaldo e integração ao ecossistema local.

A Dinâmica se apresenta como alternativa viável, especialmente para condomínios que buscam eficiência aliada à responsabilidade fiscal. Segundo o presidente, o modelo cooperativo oferece vantagens concretas em termos de custo.

“Hoje, todos querem conter despesas. A cooperativa não tem a estrutura de uma empresa tradicional, não há vínculo empregatício. Isso reduz encargos e permite uma precificação mais justa. E mais: o cooperado é dono do negócio. Ele participa das sobras e tem voz ativa. Isso gera engajamento e melhora a qualidade do serviço”, explica.

Além da motivação pessoal dos cooperados, a Dinâmica oferece benefícios que vão além do básico: fardamento, EPIs conforme a função, treinamentos obrigatórios e apoio com telemedicina e ressarcimento de até R\$ 2 mil para tratamentos e medicamentos.

## Transparência, legalidade e credibilidade

Um dos grandes diferenciais da Dinâmica, segundo seu presidente, está na transparência e no rigor legal. A cooperativa possui certificação pela OCB, órgão máximo do cooperativismo brasileiro, e segue todas as exigências legais, inclusive em relação à obrigatoriedade de seguro de vida para os cooperados. Além disso, trabalha com planilha aberta, dessa forma, todos do condomínio têm acesso aos valores investidos e nada fica escondido.

“É essencial que qualquer condomínio interessado em terceirização verifique a documentação da empresa, o CNAE, as licenças, e se a organização está em dia com suas obrigações legais. Isso é básico. Nós fazemos questão de abrir tudo: temos sede física, mostramos nossos contratos, nossos números. Quem quiser pode visitar e conferir pessoalmente”, ressalta.

É importante destacar que síndicos que utilizam terceirização de serviços em seus condomínios devem estar atentos se obrigações como depósito de FGTS e outros direitos trabalhistas estão sendo cumpridos. Quando uma terceirizada não faz o que a lei determina, o síndico e o condomínio respondem solidariamente. Já no caso da prestação de serviço por cooperados, esse risco não existe, pois não há qualquer vínculo empregatício.

Para além das prestações de serviços, a cooperativa se diferencia também pelas ações sociais. O social, inclusive, é um dos pilares principais de uma cooperativa. A Dinâmica realiza, todos os anos, o “Dia C – Dia do Cooperativismo”, com atendimento médico, odontológico, corte de cabelo, fisioterapia e outras atividades gratuitas para a população. “A cooperativa existe para servir à comunidade. Isso está no nosso DNA”, pontua Eustáquio.



**Eustáquio Ângelo**, presidente da Cooperativa Dinâmica

É essencial que qualquer condomínio interessado em terceirização verifique a documentação da empresa, o CNAE, as licenças, e se a organização está em dia com suas obrigações legais. Isso é básico. Nós fazemos questão de abrir tudo: temos sede física, mostramos nossos contratos, nossos números. Quem quiser pode visitar e conferir pessoalmente.

## Contratação flexível e integração comunitária

A Dinâmica mantém uma base ampla de cooperados e está aberta a novos associados. “Qualquer pessoa pode se associar. Pode até estar buscando uma mudança de profissão. Se não há vaga no momento para a área em específico, ela fica em nosso banco de dados e será chamada quando surgir a necessidade”, afirma o presidente da cooperativa.

Esse modelo também atende aos condomínios de maneira mais flexível. Caso não haja profissional disponível para uma determinada demanda, a cooperativa divulga a necessidade publicamente e recruta com base em critérios técnicos. “É uma forma de promover o emprego local e manter o serviço em constante renovação”, afirma Eustáquio.

A entrada da Dinâmica Cooperativa no segmento condominial representa uma nova proposta de relação entre prestador de serviço e contratante. Mais do que um custo-benefício vantajoso, a cooperativa oferece uma perspectiva onde o colaborador é agente ativo do próprio trabalho.

“Queremos deixar claro que somos uma cooperativa de verdade. Atuamos com seriedade, profissionalismo, transparência e compromisso social. Estamos prontos para mostrar resultados reais ao mercado condominial de Alagoas”, finaliza Eustáquio Ângelo.



*Cooperados passam por treinamentos obrigatórios de forma periódica*



*Em cooperativas, as tomadas de decisões são coletivas e democráticas*



## Experiência que faz a diferença na hora de comprar ou vender o seu imóvel

Ter a assessoria de quem entende do mercado local faz toda a diferença. A **Zampieri Imóveis** une tradição e inovação para garantir negociações seguras e resultados rápidos.



- Avaliação correta
- Divulgação qualificada para compradores certos
- Assessoria completa até a assinatura



Longa história de grandes negócios

 (82) **2121-6000**

[www.zampieriimoveis.com.br](http://www.zampieriimoveis.com.br)



*Edifício pé na areia em construção no litoral norte de Maceió*

# Pressão aumenta sobre espigões do litoral norte com apoio do CAU-AL à recomendação do MPAL

De volta aos holofotes, o caso dos “espigões do litoral norte de Maceió”, que geraram polêmica nos últimos meses, contou com mais um desdobramento, dessa vez envolvendo não somente o Ministério Público do Estado (MPAL), mas também o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Alagoas (CAU-AL). Após a recomendação

de suspensão das licenças ambientais e urbanísticas dos edifícios pé na areia, que estão em fase de construção nos bairros de Guaxuma, Garça Torta e Riacho Doce, o MPAL passou a contar com o apoio direto do CAU-AL, o que trouxe ainda mais pressão à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Semurb).

Em nota enviada ao MPAL, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo resgatou os diversos encontros realizados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maceió (IPLAN) para a elaboração do Plano Diretor Municipal. As reuniões foram marcadas pela participação popular e questões referentes à ocupação e verticalização do litoral norte do município foram amplamente discutidas. Considerando o impacto do sombreamento nas praias e a preservação da paisagem natural, os participantes lançaram a propostas de limitação do gabarito das construções verticais da região, reforçando um apelo popular.

O CAU-AL também destacou que “entidades nacionais e internacionais alertam constantemente sobre os perigos decorrentes do aumento do nível do mar e da fragilidade das regiões de costa e bacias hidrográficas no mundo, o que reflete diretamente na segurança da ocupação urbana e industrial dessas regiões”. Segundo o ex-secretário do Meio Ambiente de Maceió e consultor ambiental, Alder Flores, a ocupação urbana deve seguir um planejamento estratégico em relação ao uso e ocupação do solo.

“O Plano Diretor é quem define e controla o uso e ocupação do solo, mediante várias determinações e restrições urbanísticas, principalmente em áreas sensíveis, como a faixa litorânea, onde as exigências deverão ser mais rígidas. Isso não quer dizer que não possa ocorrer a ocupação ordenada destas áreas. O importante é atender aos requisitos ambientais e urbanísticos”, declara.

As alegações do Ministério Público para a suspensão de licenças abordaram justamente esses pontos. A **Revista Con-**

**domínio & Mercado Imobiliário** teve acesso ao documento de recomendação do MPAL enviado à Semurb. No documento constam os principais motivos que levaram o órgão público a recomendar a suspensão das licenças para novos espigões em Maceió, além dos possíveis impactos ambientais, urbanísticos e sociais das construções.

O MPAL, mediante o documento, argumenta que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento essencial para defesa dos direitos previstos no Estatuto da Cidade. Além disso, a falta de planejamento urbano atualizado, a inexistência de um plano de mobilidade urbana e a carência de análise integrada dos impactos cumulativos e sinérgicos dos diversos empreendimentos autorizados na região, também são algumas questões trazidas pelo MPAL na recomendação.

Exemplificando os possíveis impactos ambientais abordados no documento, o órgão público analisou a regularidade de um empreendimento multifamiliar pé na areia, localizado no bairro da Garça Torta. Segundo as escrituras, a execução do projeto em questão representaria um acréscimo populacional de 45,32% na região, elevando drasticamente a densidade local. Ademais, a verticalização contraria diretrizes urbanísticas e afeta severamente a paisagem existente, sem contar com a ausência de infraestrutura adequada de saneamento, vias e energia.

A equipe da **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário (RC&MI)** entrou em contato com a assessoria de comunicação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo para discorrer sobre o tema e apresentar a versão da prefeitura sobre o caso, porém não obteve resposta.



O Plano Diretor é quem define e controla o uso e ocupação do solo, mediante várias determinações e restrições urbanísticas, principalmente em áreas sensíveis, como a faixa litorânea, onde as exigências deverão ser mais rígidas. Isso não quer dizer que não possa ocorrer a ocupação ordenada destas áreas. O importante é atender aos requisitos ambientais e urbanísticos”.

Alder Flores, ex-secretário do meio ambiente e consultor ambiental



**ANUNCIE AQUI!**

Traga **mais visibilidade** para sua marca, produto ou serviço!

Entre em contato: (82) 99616-0025

REVISTA  
**Condomínio**  
& MERCADO IMOBILIÁRIO

# Não é para qualquer um

O principal objetivo da medida expedida pelo Ministério Público Estadual visou conter os impactos ambientais e urbanísticos decorrentes da intensa especulação imobiliária na região. Segundo o promotor de justiça Jorge Dória, a recomendação se apoia no fato de que muitos desses empreendimentos ainda se encontram em fase inicial ou intermediária de licenciamento, o que permite uma reavaliação técnica e jurídica dos processos em andamento.

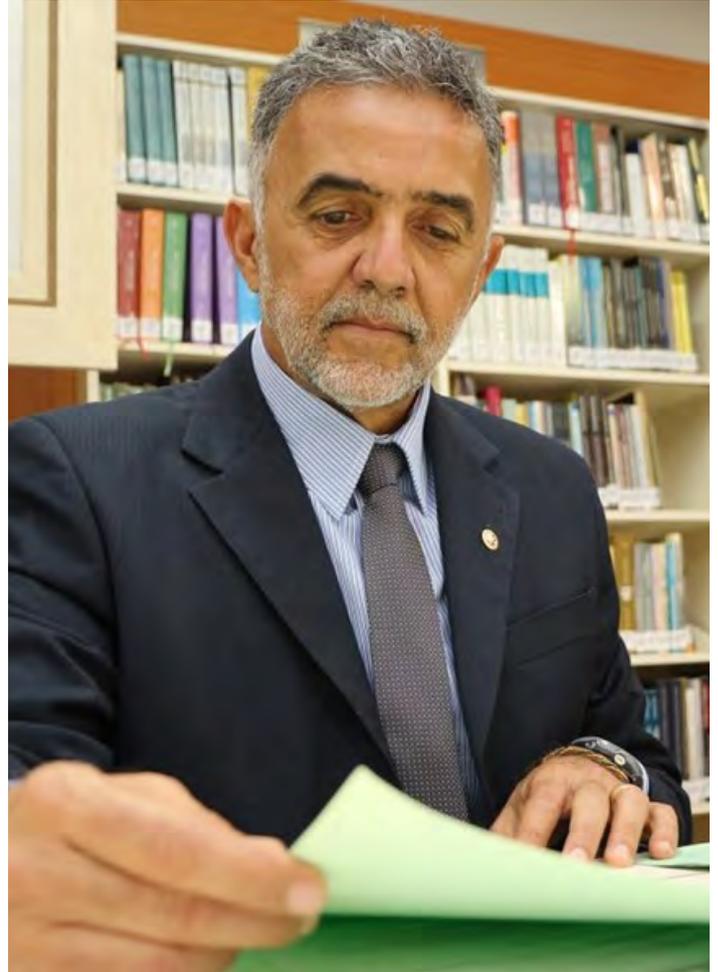
“A gente não está falando de licenças simples, como um alvará para construir uma casa em um terreno urbano. Esses empreendimentos têm repercussões ambientais, urbanísticas e sociais muito mais profundas”, explica o promotor. Ele diferencia os processos convencionais dos grandes licenciamentos, que exigem uma série de etapas antes da autorização definitiva. “No processo de licenciamento desses grandes empreendimentos, o pedido inicial não gera um direito automático à construção. É preciso passar por fases como licença prévia, licença de instalação e só depois, eventualmente, o habite-se.”

A principal preocupação do MPAL é que o licenciamento em curso na região norte de Maceió não está observando adequadamente os critérios técnicos e legais exigidos, o que pode acarretar impactos irreversíveis na paisagem natural, nos ecossistemas costeiros e na qualidade de vida da população local. “A expectativa é que o município realmente faça essa reflexão, que os técnicos façam uma rediscussão da forma como estão concedendo essas licenças, sem observar aspectos relevantes que não estão sendo considerados”, destacou.

A recomendação não atinge empreendimentos que já obtiveram o habite-se, documento que consolida a regularidade da obra. No entanto, para os empreendimentos que estão apenas com licença prévia ou de instalação, o MPAL pede a revisão e possível anulação dos atos administrativos, caso se constate irregularidades. O promotor ainda esclarece que o licenciamento ambiental e urbanístico deve ser entendido como um processo e não como um ato isolado.

“A pessoa, quando pede o licenciamento, não tem já esse direito de obter o alvará automaticamente. O processo é composto por fases e análises mais complexas”, reforça. Ele ressalta que, ao longo dessas etapas, é possível e necessário haver intervenções por parte do poder público para garantir a legalidade e o interesse coletivo.

O consultor ambiental, Alder Flores, destaca que a legislação ambiental impõe que estes empreendimentos sejam submetidos aos procedimentos referentes ao licenciamento ambiental em suas três fases: prévia, a de implantação e de operação. Além disso, o ex-secretário do meio ambiente ressalta a necessidade de exigências urbanísticas em relação ao uso e ocupação do solo,



**Jorge Dória**, Promotor de Justiça

bem como estudos de impacto de vizinhança na região.

A recomendação do MPAL foi fundamentada em denúncias recebidas pela 15ª Promotoria de Justiça da Capital e em análises técnicas do Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente (GAEMA). A atuação ministerial busca evitar danos irreversíveis numa das regiões mais valorizadas e ambientalmente sensíveis do município. “Se não houver acatamento por parte do município, nós vamos estudar as medidas que poderão ser tomadas judicialmente para dar continuidade ao propósito de proteger aquela área”, alertou o promotor.

A medida representa um alerta às autoridades municipais sobre a necessidade de maior rigor e transparência nos processos de licenciamento, especialmente em áreas de fragilidade ambiental. Para o MPAL, o atual modelo de expansão urbana no Litoral Norte de Maceió precisa ser urgentemente revisto, de forma a conciliar o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental e o ordenamento urbano responsável.

# Meio ambiente e urbanização

Em busca da ordenação do uso e ocupação do solo, da proteção ambiental e da promoção do desenvolvimento sustentável, o Plano de Gestão Integrada da Orla de Maceió (PGI) foi elaborado no ano de 2024 e trouxe alguns pontos de debate acerca da ocupação do litoral norte do município. Segundo o documento, não é do interesse da população local que essa região passe por um processo de verticalização por conta da inexistência de estrutura de saneamento ambiental adequada, questões de mobilidade e as diversas fragilidades ambientais daquele território, como o risco de degradação da vegetação costeira, denominada restinga.

Em entrevista exclusiva a RC&MI, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Alagoas (CAU-AL) detalhou que fatores como o cumprimento do Código Florestal Brasileiro, o atraso na revisão do Plano Diretor de Maceió, a pressão imobiliária que a mineração da Braskem em área urbana gerou, a gentrificação e a emergência climática, reforçam a necessidade de suspensão das licenças para os edifícios conhecidos como “espigões”. A entidade ainda afirma que os impactos na localidade podem ocorrer das mais diversas formas, seja direta ou indiretamente.

“Os impactos abrangem desde a falta de atendimento aos direitos à cidade e a garantia do equilíbrio ambiental por parte dos que vivem na região, até outros imprevisíveis, como os perigos da emergência climática e aumento do nível do mar. Isso inclui a exposição da população original e os novos moradores aos perigos dos eventos de erosão costeira que ocorrem no litoral norte. Os impactos ocorrem a partir da consequência do adensamento sem prévio planejamento e estruturação urbana, como a intensa impermeabilização do solo por esses empreendimentos, que gera pressão sobre as estruturas de drenagem, ou a falta delas, ocasionando perda ou destruição de infraestrutura pública e privada”, afirma o CAU-AL.

O Conselho reitera que o Plano Diretor Municipal é o principal instrumento de regulamentação das ações que dizem respeito ao espaço geográfico. O CAU-AL esteve presente em todas as etapas de discussão e produção do documento e afirma que “o ordenamento do território deve incluir as distorções do crescimento urbano, contendo o espalhamento da cidade e a consequente demanda por infraestrutura em novas regiões, no que diz respeito ao orçamento público, garantindo a justiça social e a função social do solo”.

A entidade também alerta para a expansão vertical de empreendimentos em outras localidades da capital alagoana. Segundo o Conselho, pode-se dizer que todas as áreas demarcadas como Áreas de Preservação Permanente (APP) pelo Código Florestal devem ter atenção redobrada diante dos desequilíbrios climáticos previstos. “Para além dessas áreas já demarcadas como frágeis por suas condições naturais, a má urbanização e integração com o território e biomas em que vivemos geram novas fragilidades no território e pontos críticos que são fruto do deficiente planejamento urbano, ou da falta dele”.

O CAU-AL exemplifica essa fragilidade citando os períodos de chuva em Maceió e a perda ou danificação de patrimônios públicos e privados decorrentes dos alagamentos. O Conselho reafirma que um planejamento urbano que considera o meio ambiente é vantajoso para o convívio social e que evitar novos desastres é uma pauta urgente. “Tendo a cidade vivenciado o desastre gerado pela mineração da Braskem, é urgente que sejam evitados novos desastres em nosso território, coibindo inclusive, a privatização dos lucros e a socialização dos prejuízos”.



# O outro lado da moeda

O ex-secretário do meio ambiente, Alder Flores, explica que a licença ambiental é um ato vinculado, isso significa que, se o empreendedor atender a todas as exigências, o poder público é obrigado a emití-la. No entanto, as licenças emitidas em detrimento da lei constituem crime ambiental. “A legislação ambiental estabelece que as licenças podem ser revistas, alteradas, suspensas e até canceladas a qualquer momento, se forem constatados os vícios previstos em lei, com a devida fundamentação técnica e jurídica que justifique o ato”.

Tendo em vista essa perspectiva, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas (Crea-AL), mediante nota exclusiva enviada a RC&MI, declarou que a entidade “compreende a relevância de debates envolvendo questões de infraestrutura e respeito à preservação ambiental em paralelo ao cumprimento das legislações urbanísticas. Entretanto, é importante reforçar que o Plano Diretor Municipal vigente em Maceió permite, de forma legal sob a Lei Municipal 5.486/2005, a construção de prédios na região norte da cidade”.

Nesse sentido, o Crea-AL defende que não há irregularidades nem argumentações baseadas em lei que impeçam a execução das construções no litoral norte do município. Dessa maneira, o Conselho considera que “não há justificativa legal para a suspensão de atividades respaldadas por uma norma em vigor, uma vez que lei deve ser cumprida enquanto estiver em validade”.

O Crea-AL ainda defende que caso se entenda que a legislação atual não atende mais aos interesses coletivos ou apresenta inconsistências frente à realidade atual da cidade, o caminho democrático e legal para a sua revisão deve ser respeitado com ampla participação popular, audiências públicas e deliberação na Câmara de Vereadores.

Apesar das discordâncias, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas concorda com o CAU-AL e com o Ministério Público Estadual no que se refere à conclusão do processo de realização do do Plano Diretor do Município. “O Crea-AL reitera a urgência na conclusão do processo de revisão do Plano Diretor de Maceió como meio legítimo para rediscutir os rumos do crescimento urbano de forma equilibrada, transparente e técnica. A atualização do plano é fundamental para garantir segurança jurídica, desenvolvimento sustentável e alinhamento com os anseios da população maceioense”.

Em contraponto à recomendação do MPAL, o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Alagoas (ADEMI-AL), Osman Ramires, considera que a medida é descabida e desalinhada com a legislação municipal em vigor. “A simples análise da recomendação encaminhada à Semurb demonstra o seu descabimento e a sua dissonância com a legislação vigente, o que é de se estranhar, considerando ter o Ministério Público o objetivo de fiscalizar a aplicação da lei e não o seu descumprimento”. Ramires reforça que os fundamentos citados pelo MP já foram alvo de Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público



**Osman Ramires**, presidente da ADEMI-AL

Federal em 2009, julgada improcedente e confirmada pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região.

O dirigente da ADEMI lembra que, desde o Plano Diretor de 2007, o litoral norte foi indicado como vetor de expansão urbana de Maceió, recebendo inclusive investimentos públicos em infraestrutura. “Essa orientação se confirma com as limitações existentes no litoral sul da cidade, em razão da localização física da Braskem, e se reforça com o problema ocorrido no bairro do Pinheiro e adjacentes, logo inexistindo alternativas para o crescimento orgânico da cidade”, explica.

Osman Ramires alerta para os efeitos negativos da medida sobre a percepção do mercado. “O impacto está sendo de natureza comercial, haja vista que a forma de divulgação da recomendação terminou por gerar uma enorme insegurança jurídica em relação a todos os empreendimentos da região”, afirma.

A ADEMI já iniciou conversas com o poder público após a publicação da recomendação. O presidente relata que a associação se reuniu com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo e com representantes do Ministério Público. “Demonstramos a preocupação da ADEMI quanto ao teor da recomendação, em especial quanto à insegurança jurídica gerada à população, notadamente os adquirentes de unidades no local”, pontua Osman Ramires.

Para o consultor ambiental Alder Flores, o cumprimento da legislação deve ser baseado em um controle efetivo das fiscalizações rotineiras, conforme determina a lei. No entanto, o consultor ambiental não considera que o município esteja vivendo uma exploração imobiliária fora de controle. “Não acredito em exploração imobiliária desenfreada, em razão de termos os órgãos ambientais nos três níveis de competência, onde todos podem atuar para o efetivo cumprimento da lei, sem esquecer do papel importante do Ministério Público Estadual e Federal, órgãos atuantes na tutela ambiental, e da sociedade civil”.

Flores complementa que é necessário haver uma investigação dos problemas que assolam a região, a fim de identificar os potenciais empecilhos para a construção de edifícios da categoria pé na areia. “Acho que um amplo levantamento estratégico do litoral norte deveria ser feito para identificar os locais mais suscetíveis à erosão, quer seja por ocupação urbana ou natural, e a partir daí propor ações de engenharia ou naturais, através do uso de espécies adaptadas ao meio, ou seja, vegetação de restinga”

# O Compliance Condominial e a importância da inserção de cláusulas anticorrupção em contratos entabulados pelos condomínios edilícios



## Vander Andrade

*Advogado Condominialista.  
Mestre e Doutor em Direito  
pela PUC-SP.  
Presidente da Associação  
Nacional de Síndicos  
e Gestores Condominiais*

Um dos desafios constantes e permanentes da gestão condominial encontra-se associado à formalização de contratos com terceiros, sobretudo os de obra, reforma, construção ou de prestação de serviços, os quais implicam no emprego de recursos financeiros substantivos do erário condominial.

Nesse contexto, a inserção de cláusulas anticorrupção desempenha um papel de relevo na promoção da integridade e na mitigação de riscos em contratos condominiais.

Estas cláusulas se descortinam com o caráter de mecanismos que intentam a prevenção e o combate a comportamentos ilícitos perpetrados sob a forma de práticas corruptas, garantindo que as empresas terceirizadas contratadas, bem como aqueles que subscrevem o ajuste negocial pelo condomínio, atuem de forma transparente e, sobretudo, ética.

A partir da inclusão de cláusulas anticorrupção nos contratos condominiais, as partes materializam o seu dever para com a integridade, a responsabilidade social e a conformidade legal, contribuindo para a edificação de um espaço salutar de negócios mais sustentável e mais confiável.

Ademais, as cláusulas anticorrupção tem o condão de proporcionar segurança jurídica às partes negociantes. Elas preceituam “standards” de conduta, patenteando o que representa uma conduta lícita e aquilo que constitui uma infração de natureza ética ou legal.

Elas ainda contribuem significativamente para a redução dos riscos vinculados a comportamentos antijurídicos e quanto à incerteza decorrente da relação negocial, protegendo os interesses do condomínio e gerando fortalecimento da confiança mútua entre os parceiros contratuais.

Desde sua origem nos Estados Unidos da América em 1970, as práticas anticorrupção, moldadas incipientemente no documento legal intitulado “Foreign Corrupt Practices Act”, ou simplesmente “FCPA”, passou a se tornar um modelo a ser seguido por empresas e entidades diversificadas, públicas ou privadas, vez que o seu escopo originário foi o de combater situações de suborno e pagamento de propinas a agentes públicos, tanto no exterior como no território norte-americano.

Seguindo esse mesmo modelo, o Brasil incorporou ao seu ordenamento jurídico a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a qual passou a ser conhecida como “lei anticorrupção”, ou

simplesmente “lei da empresa limpa”.

Esse marco normativo pátrio notabilizou-se por estabelecer maior rigor na responsabilização de empresas por atos de corrupção, prevendo penalidades e estimulando a adoção de programas de integridade (ou de “compliance”).

Uma das mais importantes contribuições da legislação nacional de regência aplicável à espécie foi a de apresentar certas definições, de modo fazer com que contratos celebrados em território brasileiro passassem a ter a mesma estatura de ajustes negociais entabulados em países do primeiro mundo, como ocorre nos EUA e no Reino Unido, posicionando os agentes contratuais nacionais no mesmo patamar, alinhados com os mais elevados padrões de integridade nas relações comerciais.

No caso dos condomínios, ao preferir pela inclusão de cláusulas anticorrupção nos contratos, estar-se-á estabelecendo padrões elevados de integridade, bem como fortalecendo a eficácia da regular e adequada execução contratual.

Em um ambiente de negócios cada vez mais intenso e permeado por elevado nível de concorrência, a previsão de cláusulas anticorrupção em ajustes negociais entabulados pelos condomínios possui o condão de elevar o nível de confiança dos condôminos, bem como evitar o advento de situações aptas a gerar prejuízos de grande monta à massa condominial.

Daí porque a previsão de regras consolidadas em cláusulas precisas, bem delineadas e robustas, lastreadas nas principais leis nacionais e estrangeiras anticorrupção, apontam para um importante compromisso das partes no combate à ilicitude nos negócios condominiais, norteando um claro intento de estabelecer uma pauta ética e a preocupação em atender padrões elevados de integridade, estreitando laços de confiança e mitigando risco de danos, sobretudo os de ordem material ao condomínio.

Ademais, não se pode olvidar que, sob as diretrizes estabelecidas pelas boas práticas de governança, a previsão de cláusulas anticorrupção em contratos subscritos pelo condomínio se amoldam ao denominado programa de “compliance condominial”, ferramenta de gestão indispensável para síndicos e conselheiros que querem gerir pessoas e coisas em padrões e modelos de alta performance.

Condomínios que se relacionam com empresas terceiriza-

das devem exigir a exata observância das obrigações legais e da manutenção de um posicionamento íntegro, deixando claro e patentado documentalmente a intolerância da gestão condominial para com o advento de comportamentos corruptos ou fraudulentos.

Como cediço, antes mesmo do início da execução contratual, medidas específicas de due diligence devem ser empregadas, sob a forma de um exame preliminar à contratação, buscando perscrutar aspectos associados a possíveis implicações econômicas e jurídicas, dentro de uma clara linha de redução de riscos a que o condomínio se expõe.

Já durante a execução do acordo, as partes contratantes devem atentar-se a empresa terceirizada, obreira, prestadora de serviços ou fornecedora de bens ao condomínio, está observando criteriosamente seus deveres contratuais, sem práticas corruptas, atos ilícitos, comportamento fraudulento ou graves desvios de conduta.

Uma adequada compreensão do programa de compliance condominial é de elevada importância para a consolidação de um compromisso contratado de se subordinar às regras de integridade, consubstanciando um rol de deveres e obrigações de ambas as partes de se curvarem às exigências do programa de compliance condominial, aos padrões de ordem ética e aos ditames da Lei Anticorrupção.

Consideradas como um mecanismo peculiar ao programa de compliance condominial, as cláusulas anticorrupção inseridas em contratos entabulados pelo condomínio devem se dirigir, de um lado, aos responsáveis e colaboradores da empresa terceirizada, e de outro, aos próprios gestores condominiais, sejam eles os integrantes ao corpo diretivo de primeiro grau (síndico e subsíndico) ou aos pertencentes ao grupo gestor de segundo grau (conselheiros e demais membros de órgãos colegiados condominiais).

Compete portanto a toda a coletividade condominial, na qual se inclui os corpos de direção, compreender que todos os condôminos e demais moradores a qualquer título, integram um sistema complexo de combate à corrupção condominial, cabendo a cada qual exercer o seu papel por meio da instituição de políticas internas e procedimentos de integridade, tanto no plano individual quanto no plano coletivo.

Importante frisar que a inserção de cláusulas anticorrupção em contratos condominiais deve vir acompanhada de práticas de supervisão, acompanhamento, monitoramento e de mensuração da efetividade do modelo e do sistema adotado no condomínio, voltado precipuamente para a prevenção da execução de ações que não se coadunam com as práticas de boa governança na esfera das relações jurídicas contratuais.

Dentre as cláusulas anticorrupção que devem ser inseridas nos contratos condominiais, passamos a nominá-las e identificá-las, sinteticamente, no rol abaixo delineado:

#### **Cláusulas preventivas**

São aquelas que objetivam demonstrar que o condomínio cientificou a empresa terceirizada de suas políticas anticorrupção e exigir

que esse cumpra com exatidão a Lei Anticorrupção Brasileira.

Contemplam o fato de que o condomínio forneceu claro conhecimento a empresa terceirizada de sua Política Anticorrupção e de seu Código de Conduta inserto em seu Regulamento Interno, evitando que o contratado alegue desconhecer tais normas.

#### **Cláusulas de transparência**

São aquelas que viabilizam ao condomínio cientificar-se de que a empresa terceirizada possa ter possíveis envolvimento em atos ilícitos.

Estabelecem a obrigação da empresa terceirizada ser transparente com o condomínio, mantendo-o informado se porventura vier a sofrer algum processo administrativo ou judicial pela suposta prática de ato de fraude ou de corrupção.

#### **Cláusulas de integridade ou de ressarcimento**

São aquelas que tem por escopo fazer com que o condomínio possa receber de volta da empresa terceirizada algum valor que tenha afetado o erário condominial em razão da prática de algum ato ilícito.

#### **Cláusulas de treinamento**

São aquelas que estabelecem que uma parte do contrato pode treinar e oferecer cursos aos colaboradores da outra, que prestarão o serviço, a fim de deixá-los cientes das normas anticorrupção do condomínio, constantes de seu Regulamento Interno e da legislação Anticorrupção.

O treinamento pode ser previsto nas regras do programa de integridade, especialmente quando a empresa terceirizada for prestar algum serviço que envolva interação com condôminos em nome daquela.

#### **Cláusulas de supervisão**

A supervisão, consubstanciada em práticas de auditoria e de monitoramento tem por escopo examinar se o compliance condominial atende aos pilares fundamentais associados às práticas de boa governança.

Essas cláusulas preceituam que a empresa terceirizada se responsabiliza por monitorar constantemente o cumprimento das normas anticorrupção, por meio de mecanismos de controle. Nos casos de descumprimento são aplicadas sanções pelo condomínio contratante à empresa transgressora.

Conclui-se assim que a inserção de cláusulas anticorrupção em contratos firmados pelos condomínios edilícios representa uma relevante medida associada à adoção de um programa de compliance condominial. A incorporação de tais cláusulas aos ajustes negociais entabulados pelo condomínio com terceiros possui o condão de mitigar riscos associados a possíveis violações à lei anticorrupção pátria.

Ademais, a presença de cláusulas anticorrupção nos contratos firmados pelos condomínios edilícios se descortina como patente demonstração de boa-fé das partes na busca pelas melhores práticas de integridade, permitindo proteger o patrimônio e o erário condominial contra possíveis violações perpetradas por empresas terceirizadas ou mesmo por gestores condominiais com relação às regras e normas anticorrupção, traduzindo um ambiente de maior segurança e confiança nas relações jurídicas contratuais e de gestão.



*Lorena, empresária*

## Setor condominial de Alagoas ganha força com eventos, mídia e trocas entre profissionais

O mercado condominial de Alagoas tem ciclos e dinâmicas próprias. Mas, quem faz parte desse segmento, percebeu nos últimos dois anos um aumento no número de eventos voltados para síndicos, empresários do setor, prestadores de serviços e administradoras. São premiações, feiras, comemorações e, consequentemente, um aumento de redes de networking. Uma grande incentivadora dessa nova fase é Lorena Ormundo, empresária do ramo de piscinas, que descobriu uma nova paixão na comunicação e na promoção de eventos.

À frente da Conlorena, empresa criada para fomentar o setor condominial por meio de eventos, conteúdos e relacionamento, Lorena tem promovido momentos diversos com a participação de players do setor, que se conectam e se posicionam no estado.

## Das piscinas aos eventos condominiais

A história de Lorena no setor condominial começou em 2013, em Aracaju, como gerente de uma loja de piscinas. Com o tempo, ela assumiu o comando da Maria Piscinas, hoje presente em três estados: Alagoas, Sergipe e Bahia. Foi ali que percebeu uma dificuldade crucial: a barreira de acesso aos síndicos.

“Por ser mulher, e por atuar num setor predominantemente masculino, foi difícil me apresentar para o público condominial. Precisava de uma porta de entrada”, relembra. A resposta veio em forma de criatividade e ação: organizou um curso gratuito de capacitação para porteiros, unindo a experiência da aviação, onde foi comissária de bordo, à demanda prática do dia a dia condominial. A partir desse primeiro evento, o caminho estava aberto. Lorena descobriu um campo fértil e pouco explorado em Sergipe: a capacitação, valorização e conexão dentro do universo condominial.

Instalada em Maceió desde o início de 2024, Lorena trans-

formou a Conlorena em um meio voltado exclusivamente ao segmento condominial alagoano. O projeto atua em múltiplas frentes: produção de eventos, fomento ao networking, comunicação digital e até consultoria para empresas do setor.

“Conlorena é o canal do síndico. A gente entrega conteúdo, promove encontros e valoriza quem faz o trabalho bem feito. É uma ponte entre todos que atuam nesse mercado”, define. Por meio do perfil no Instagram, a empresa se tornou referência na divulgação de novidades, serviços, oportunidades e eventos - esses, oferecidos gratuitamente aos síndicos. Do outro lado, temos empresários e marcas interessadas em serem vistas pelo seu público-alvo.

Um dos principais pilares da empresa é o investimento em eventos presenciais. Para Lorena, o contato humano é insubstituível, e é nos encontros físicos que nascem os negócios duradouros e as parcerias transformadoras.



Conlorena é o canal do síndico. A gente entrega conteúdo, promove encontros e valoriza quem faz o trabalho bem feito. É uma ponte entre todos que atuam nesse mercado”.

Lorena, empresária

## Prêmio Melhores do Ano Condominial

Realizado anualmente, o Prêmio Melhores do Ano Condominial se tornou um momento aguardado na agenda do setor. O evento premia prestadores de serviço que se destacaram ao longo do ano, em categorias como administração condominial de autogestão, síndico profissional, jurídico condominial, portaria remota e consultoria imobiliária.

“Quem trabalha com excelência merece ser valorizado. O prêmio é uma forma de reconhecer esse esforço, e ainda gerar autoridade para que ele cresça mais”, comenta. A edição de 2025 entregou troféus para 25 categorias, um salto em relação ao ano anterior. As premiações são divididas entre ouro, prata e bronze, e os vencedores sobem ao palco em um evento completo e com forte repercussão nas redes sociais.



## FECON-AL, a Feira de Condomínios de Alagoas

Outro destaque é a Feira de Condomínios de Alagoas (FECON-AL), inspirada na FECON-SE, realizada por anos em Sergipe. A feira reúne empresas do segmento condominial num ambiente colaborativo. “Foi lindo ver empresas que nem se falavam sentadas à mesma mesa, trocando ideias. Quem ganha com isso é o setor”, afirma Lorena.

Em 2024, primeiro ano em que o evento foi realizado em Maceió, 50 empresas participaram, distribuídas em estandes e balcões. “Na FECON, o cliente, que é o condomínio, vai até o fornecedor, e não o contrário. A proposta é criar um espaço bem planejado, com palestras, demonstrações e troca de experiências. Um verdadeiro mercado em movimento”, explica.



Foi lindo ver empresas que nem se falavam sentadas à mesma mesa, trocando ideias. Quem ganha com isso é o setor”.

Lorena, empresária



## Podcast, networking e visibilidade

Além dos eventos presenciais, Lorena também investe em conteúdo digital. Um dos principais produtos é o podcast “Papo Reto com Lorena”, veiculado no canal CondTV, que tem mais de 70 mil inscritos no YouTube. No programa, Lorena entrevista profissionais, empresários e autoridades, gerando conteúdo com alta qualidade técnica.

“Quando um empresário mostra seu negócio com clareza, é mais fácil ser indicado com confiança. Isso fortalece a cadeia como um todo”, celebra.

Para Lorena, Alagoas vive um ótimo momento no setor condominial. Com um mercado sólido, profissionais qualificados e uma cultura de colaboração, o estado começa a chamar atenção de fora, inclusive de empresas do Sul e Sudeste. “O segmento está mais unido, mais visível. Eu acredito que mui-



tas empresas locais vão crescer e se expandir nos próximos anos”, aposta.

Por fim, Lorena defende que ninguém cresce sozinho e que o sucesso do setor depende da colaboração real entre todos os envolvidos. “Sozinho a gente sobrevive. Juntos, a gente vive. E o mercado condominial é feito para viver, crescer e transbordar.”



# ZAMPIERI É DESTAQUE NO

## Prêmio Melhores do Ano Condominial

**Zampieri Aluguéis:**  
1º lugar na categoria  
Consultoria Imobiliária.

**Zampieri Condomínios:**  
Administração Condominial  
Autogestão, pelo segundo  
ano consecutivo.



**Obrigado a todos que fazem  
parte dessa história.**



[www.zampieriimoveis.com.br](http://www.zampieriimoveis.com.br)  
@zampieriimoveis  
(82) 2121-6000



Administração de Condomínios  
[www.zampiericondominios.com.br](http://www.zampiericondominios.com.br)  
@zampiericondominios  
(82) 2121-6000



## Inaldo Dantas

Advogado, autor do Livro do Síndico

Instagram: @inaldodantas

# Penalidade em condomínio: para aplicar multas sem erros é preciso embasamento

Há nas relações condominiais, leis e normas que devem ser seguidas quando a intenção do administrador é punir aquele que insiste em desobedecer e criar incompatibilidade de convivência com os demais moradores do condomínio.

## Há hierarquia nas leis para isso?

A princípio, devo obrigatoriamente dizer que sim! No ordenamento jurídico sempre haverá a lei maior e a menor. No caso dos condomínios, o Código Civil é a principal lei, seguido pela Lei 4.591/64 (tacitamente revogada naquilo que esteja divergindo da primeira), seguido imediatamente pela convenção do condomínio e, por fim, pelo regimento interno. Há outras que, paralelamente, podem ser aplicadas, a exemplo das decisões das assembleias, a lei do inquilinato, a lei do silêncio, a CLT, entre muitas outras, tanto na esfera federal, como na estadual e na municipal.

Mas, nem sempre primeiro se aplica a maior (o Código Civil) e assim sucessivamente. Dependendo da infração cometida ou do problema a ser enfrentado, talvez sequer se use tal lei, bastando para tanto, os dispositivos do regimento interno ou da convenção, ou quem sabe, uma decisão da assembleia. Com isso, devo reforçar que, mesmo havendo no ordenamento jurídico a hierarquia das leis, não necessariamente as menores só possam ser aplicadas após o uso das maiores. Não é assim. É como aquele velho bordão: “cada caso é um caso”.

## Como saber qual lei aplicar

Já que “cada caso é um caso” (é assim no direito), as leis que se aplicam nas relações condominiais têm, cada uma, sua especificidade. O que se deve, antes de tudo, é identificar o que se está buscando punir. No dia-a-dia do condomínio, o mais comum é se aplicar as regras do regimento interno, mas, dispositivos da convenção ou das leis (Cód. Civil, 4.591/64, entre outras) também podem ser utilizadas. Algumas isoladamente, outras, em conjunto.

Um caso típico do uso da lei maior é a aplicação das sanções ao condômino antissocial, porém, nada impede que as normas da convenção, do regimento interno ou até uma decisão de assembleia também não se aplique. Lembrando que não se deve acumular penalidades.

## Cód. Civil

Art. 1.337. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

## Como proceder:

Via de regra, a maioria das desobediências encontra os dispositivos disciplinadores dentro das cláusulas do regimento interno. Ele particulariza o uso das coisas, enquanto as outras (o Código Civil, Convenção, etc.) generalizam. Um exemplo prático é a questão do uso da vaga de garagem ou do salão de festas.

São muitos os casos em que é merecida a aplicação das penalidades e, para tal, alguns requisitos devem ser seguidos:

## A ocorrência

“O que aconteceu? Quando aconteceu? Quem praticou?”

Deve-se o condomínio se atentar a descrever o ocorrido, assim como em que data e por quem foi praticada a desobediência.

## As provas

Sem que se prove, e a prova cabe a quem alega (ou acusa, como queiram), a denúncia pode cair no vazio. Assim, deve-se colher as provas, o que em muitos casos não é difícil, principalmente naqueles condomínios que possuem circuitos fechados de TV (CFTV). Testemunhas também servem como provas, assim como registro no livro de ocorrências ou fotografias.

## Qual penalidade

Uma vez identificada a ocorrência e quem a cometeu, deve-se buscar a fundamentação. Escolhemos exemplificar um caso ocorrido na garagem, para isso deve-se buscar no Regimento Interno, no capítulo destinado ao uso delas, o que foi descumprido. Vamos supor que tenha sido o uso da vaga sem respeitar a demarcação (faixa amarela). Um RI bem elaborado com certeza terá uma cláusula que preveja tal cumprimento.

Uma vez identificada a ocorrência, o causador, qual dispositivo descumprido, o próximo passo é ir em busca de qual a penalidade para tal. Na maioria dos Regimentos, se aplica, inicialmente, a advertência, e na reincidência, a primeira multa e os acréscimos nas demais reincidências.

## E se mesmo após a aplicação da multa ainda persistir a desobediência?

Neste caso, deve-se aplicar a penalidade prevista no parágrafo único do Art. 1.337 do Cód. Civil, citado acima pode-se, portanto, impor ao infrator (neste caso, já enquadrado como “antissocial”) a multa no valor equivalente a 10 vezes o valor da taxa de condomínio referente a sua unidade.

O importante, seja qual for a notificação que o condômino desobediente venha receber, é que ela contenha a narrativa da ocorrência, o dispositivo legal desobedecido e a penalidade que está sendo aplicada. Tudo isso com base em qualquer das leis ou regras acima descritas.

## Procure sempre um advogado

Na dúvida, é sempre aconselhável consultar um advogado antes de qualquer que seja a punição, pois uma vez mal aplicada a penalidade, o Condomínio poderá sofrer uma condenação judicial para reparar um possível “dano moral”. Afinal, o que se diz e não se prova, não se disse.



## Representando Alagoas

O presidente do Secovi Alagoas, Nilo Zampieri Jr., participou da 3ª reunião de 2025 da Diretoria da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), no Rio de Janeiro. Com a presença do professor José Pastore (foto), especialista em Direito do Trabalho, foi abordado o impacto da insegurança jurídica nas relações trabalhistas e a importância da taxa negocial patronal. Especialmente para os condomínios, esse instrumento legítimo é essencial para estruturar entidades que negociam as Convenções Coletivas de Trabalho.

## Mar avança e causa destruição em Riacho Doce

A maré atingiu 2,40 metros e avançou sobre a faixa de areia da Praia do Riacho Doce, em Maceió, provocando danos em residências e estabelecimentos comerciais pé na areia. Entre os locais afetados, está um bar que teve parte da estrutura danificada pela força da água (imagem). Vídeos foram registrados por moradores e circularam nas redes sociais. O fenômeno surpreendeu a população e aumentou a preocupação sobre o avanço do mar na região.



## Maceió entre as 10 melhores para investir em imóveis

Segundo levantamento da Myside 2025, Maceió alcançou uma rentabilidade anual média de 17,6% entre 2019 e 2024, superando a renda fixa (8,3%). O ranking é liderado por Itapema (SC), com 22,1%, seguido por Vila Velha (ES) com 20,3%, e São José (SC) com 19,7%. Maceió divide a 8ª posição com Curitiba (PR), ambas com 17,6%. A metodologia do ranking considera dados do FipeZAP, IBGE, FGV e Banco Central, além de simulações de fluxo de caixa e cálculo da Taxa Interna de Retorno, comparando imóveis, renda fixa e ações.

## Síndico do esgoto

Um homem de 43 anos, síndico de um condomínio, foi preso por despejo de esgoto de maneira ilegal no Rio Jacareica, em Maceió. A tubulação irregular, conhecida como by pass (Tubo Ladrão), direcionava o esgoto para a vegetação nos fundos do prédio, com escoamento final no Rio. Os moradores denunciaram a situação, e um laudo da UFAL confirmou a contaminação do ambiente com metais pesados. O síndico pagou fiança e responderá ao processo em liberdade. Se condenado, ele pode pegar até 4 anos de prisão.



## O desvio do milhão

A ex-síndica de um condomínio em Águas Claras, no interior de São Paulo, é investigada por desviar mais de R\$1 milhão do condomínio em que administrava. Ela usava o dinheiro para as mais diversas situações, desde pagar consultas médicas, até a compra de itens inusitados, como globos de discoteca. Assim que perdeu a eleição, a ex-síndica fugiu, mas foi localizada e presa. Ela nega as acusações, mas afirma que está disposta a devolver valores caso fique comprovado algum prejuízo. Fontes ligadas à investigação afirmam que o que foi descoberto até agora é apenas a “ponta do iceberg”.



## Nova explosão atinge residencial onde 3 morreram no ano passado

Três pessoas da mesma família ficaram feridas após uma explosão seguida de incêndio em um apartamento no Residencial Maceió I, no bairro Cidade Universitária, em Maceió. O acidente ocorreu durante a troca de um botijão, feita por um funcionário da empresa fornecedora de gás. As vítimas são uma criança de 10 anos e seus pais, de 41 e 55 anos. A explosão foi tão intensa que o homem foi arremessado para fora do apartamento. A criança sofreu queimaduras de primeiro e segundo grau no rosto, pescoço, braços e pernas. A mãe também teve queimaduras graves, atingindo o rosto, o tórax, os braços e o dorso. O caso chama atenção por ter ocorrido no mesmo residencial onde, em novembro de 2024, uma explosão semelhante matou três pessoas, feriu outras cinco e provocou o desabamento de um prédio.

## Backdraft

Na Jatiúca, mais uma forte explosão em apartamento foi registrada. Um jovem de 28 anos teve 80% do corpo queimado e o local ficou completamente destruído. A principal suspeita é de que o incidente tenha sido causado por um fenômeno conhecido como “backdraft”, que ocorre quando um incêndio quase apagado, devido à falta de oxigênio, recebe uma grande quantidade de oxigênio de forma repentina. No entanto, a causa oficial ainda está sendo investigada.

