

REVISTA **Condomínio**

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 11 - Nº 44
Maio - 2025

EDIÇÃO
DIGITAL



Profissionais da fraude

Crescem os casos de corrupção em condomínios

Pág. 4

Imóvel ideal

Brasileiros desejam moradia de 61 a 90 m² por até R\$500 mil

Pág. 12

Selic em alta histórica

O que o mercado imobiliário pode (ou não) temer agora

Pág. 16

Expediente

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 11 - Nº 44 - Maio - 2025

REVISTA CONDOMÍNIO & MERCADO
IMOBILIÁRIO - Alagoas

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

ENTRE EM CONTATO

revistacondominio.al@gmail.com

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

Os profissionais do crime podem estar mais próximos do que você imagina e podem carregar o nome de “síndicos”. O crescimento de casos de corrupção nos condomínios tem evidenciado uma certa fragilidade na administração condominial, que coincidentemente tem sido cada vez mais composta por síndicos profissionais e serviços terceirizados. Na 44ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, confira os principais crimes fiscais que ocorrem no ambiente condominial, com o complemento de advogados especializados no assunto e a opinião do vice-presidente do Secovi-Rio.

Encontrar o imóvel ideal deixou de ser apenas uma necessidade e passou a ser um verdadeiro projeto de vida para muitos brasileiros. De acordo com uma pesquisa do DataZAP+, o sonho da casa própria se traduz, em média, em imóveis de 61 a 90 metros quadrados e com valor de até R\$ 500 mil. Por trás dessa escolha aparentemente simples, porém, há uma rede complexa de transformações sociais, econômicas e urbanas. Nesta edição, você vai entender os motivos dessa escolha em um cenário de mercado em constante evolução.

A edição 44 da RC&MI traz o artigo exclusivo do biólogo Carlos André Melo que desenvolve a importância de uma gestão especializada e regularização ambiental. Diante do aumento da preocupação com o meio ambiente e do endurecimento das normas legais, o funcionamento correto das Estações de Tratamento de Efluentes (ETE) em condomínios passou de uma tarefa técnica para uma obrigação legal e estratégica. Nesse contexto, contar com uma empresa especializada para operar, monitorar e realizar a manutenção regular da ETE não é apenas uma boa prática e, sim, uma necessidade.

Nas alturas, a elevação da taxa Selic para 14,75% ao ano pelo Copom, a maior desde 2006, é uma estratégia de contenção da inflação, mas afeta diretamente o mercado imobiliário, que depende do crédito de longo prazo. Mesmo com o aperto monetário, as vendas de apartamentos cresceram 17% no primeiro trimestre de 2025, enquanto os lançamentos caíram 7%, indicando cautela das incorporadoras diante do cenário de juros altos. Confira o que o mercado de imóveis pode (ou não) temer daqui para frente.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa	4	Coluna Inaldo Dantas	18
Profissionais da fraude		Obras e reformas no condomínio	
Imóvel ideal	12	Artigo - Carlos André Melo	19
Conheça o imóvel dos sonhos dos brasileiros		Estações de tratamento de efluentes em condomínios	
Mercado Imobiliário	16	Rápidas	20
Selic em alta histórica			



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





Profissionais da fraude

Crescem os casos de corrupção em condomínios

Todos já estão cansados de ouvir que, idealmente, o ambiente condominial é um espaço no qual os indivíduos estão unidos em prol de uma causa: a convivência harmoniosa destinada à segurança mútua. Porém, nem sempre o que é idealizado se torna real e, em muitos casos, aqueles que deveriam estar à frente das normas de convivência acabam se corrompendo.

Para além de crimes contra a segurança, os condomínios também estão sujeitos às famosas fraudes fiscais, cometidas por gestores condominiais corruptos que se aproveitam das fragilidades do ambiente e, em alguns casos, agem até mesmo em cumplicidade com empresas de terceirização que atuam apresentando números em planilha fechada, facilitando driblar o conselho fiscal e moradores de boa-fé.

Recentemente, um caso ganhou repercussão nacional quando a síndica profissional Luciene Vieira foi acusada de desviar mais de R\$ 230 mil de dois condomínios residenciais na cidade de Belo Horizonte-MG. Segundo moradores, a golpista forjava

extratos bancários para simular que havia saldo na conta da qual ela retirava dinheiro. O caso só veio à tona após Luciene deixar o cargo de gestora condominial.

Não se trata apenas de casos isolados. Essa prática tem sido constante e presenciada em diversas cidades brasileiras, dentre elas, Maceió. Em junho do ano passado, um ex-síndico de um condomínio de luxo, no bairro de Guaxuma, também foi acusado de desvio de verba. Segundo a Polícia Civil, o antigo administrador desviou cerca de R\$ 100 mil e se apossou de diversos móveis e pertences do condomínio.

Esses episódios evidenciam uma fragilidade recorrente na administração condominial, que frequentemente é marcada pela ausência de mecanismos de controle e transparência. Embora os condomínios contem com o regimento interno, convenção condominial e assembleias deliberativas, nem sempre há conhecimento e instrumentos suficientes para impedir desvios de conduta por parte de quem ocupa cargos de gestão.

Na mira da investigação

O ambiente condominial, apesar de não ser configurado como uma empresa, movimenta uma grande quantidade de dinheiro, seja mediante a contratação de serviços ou o surgimento de despesas internas, o que pode chamar a atenção de gestores mal-intencionados, ou melhor dizendo, criminosos em potencial. Crimes como superfaturamento, irregularidades nas prestações de contas, apropriação indébita, estelionato e desvio de dinheiro, são os mais comuns quando falamos sobre infrações no condomínio.

O advogado especialista em direito condominial, Cid Cardoso, conta que as determinações dispostas nos Artigos 1.347 e 1.348 do Código Civil declaram que o síndico é o responsável por zelar pelo cumprimento da Convenção de Condomínio, pela manutenção das áreas comuns e pela defesa dos interesses coletivos dos condôminos, podendo ser penalizado em caso de descumprimento.

“Agindo com negligência, imprudência, má-fé, ou com intenção de modo a causar prejuízos ao condomínio, ou a terceiros, o síndico pode ser responsabilizado civilmente por seus atos. As principais situações que um síndico pode ser civilmente responsável passa, inicial e principalmente, nos casos de descumprimento da Convenção e do Regimento Interno, além de outras obrigações inerentes ao cargo”, destaca.

Desse modo, a presença de indícios de cometimento de crime por parte da gestão condominial deve ser tratada com seriedade, envolvendo as entidades cabíveis no processo, bem como o acúmulo de provas que indiquem a presença de violação. A atuação conjunta de condôminos é um passo fundamental para que eventuais irregularidades sejam apuradas e responsabilizadas conforme a lei. A impunidade pode abrir espaço para a reincidência e comprometer não apenas os recursos financeiros, mas a confiança de toda a coletividade.

O advogado especialista em direito criminal, Leonardo de Moraes, explica que a presença de indícios do cometimento de crimes, assim como a prova da materialidade são essenciais para a abertura de uma investigação. Ele destaca a importância do acompanhamento de um advogado especializado que esteja à frente do processo, representando o condomínio.



Cid Cardoso, advogado especialista em direito condominial

“O registro do Boletim de Ocorrência é o passo inicial para que o Delegado de Polícia instaure inquérito policial, apurando a ocorrência do ilícito penal. Logo após, o inquérito será encaminhado ao Ministério Público para oferecimento de denúncia. Importante o acompanhamento por profissional da advocacia, fornecendo elementos essenciais para a descoberta do fato delitivo”, detalha o advogado.

Além da responsabilização civil e criminal, irregularidades na gestão condominial podem ser objeto de apuração em assembleias e relatórios internos, como os de auditorias independentes contratadas pelos próprios moradores. Essas auditorias costumam analisar balancetes, comprovantes de despesas e contratos com prestadores de serviço, podendo apontar inconsistências que reforcem a necessidade de medidas legais.



Agindo com negligência, imprudência, má-fé, ou com intenção de modo a causar prejuízos ao condomínio, ou a terceiros, o síndico pode ser responsabilizado civilmente por seus atos. As principais situações que um síndico pode ser civilmente responsável passa, inicial e principalmente, nos casos de descumprimento da Convenção e do Regimento Interno, além de outras obrigações inerentes ao cargo"

Cid Cardoso, advogado especialista em direito condominial





Apropriação, posse e intencionalidade

É consenso entre advogados e especialistas que a apropriação indébita dos recursos condominiais é o principal crime cometido no segmento. Essa modalidade pode causar graves prejuízos fiscais ao condomínio e prejudicar a dinâmica de convivência entre os moradores, ocasionando na desconfiança institucional. Para compreender melhor o que vem a ser a apropriação indébita, o advogado Cid Cardoso detalha alguns pontos que configuram essa prática.

“Para que o crime de apropriação indébita, descrita no art. 168 do Código Penal, seja caracterizado é necessário o preenchimento de três requisitos fundamentais: a) a apropriação de coisa alheia móvel; b) a posse ou a detenção sobre a coisa; e c) a existência de dolo, ou seja, a intenção deliberada do síndico em praticar o ilícito”, desenvolve.

Cid Cardoso ainda reforça que nas vias judiciais é comum que se observe síndicos direcionando recursos financeiros do condomínio em benefício próprio, sem uma autorização prévia ou estabelecimento de contratos. A existência de intencionalidade na apropriação de bens e valores que não são da sua posse em detrimento do condomínio constitui crime passível de pena e restituição dos recursos desviados.

Diversas situações podem ocorrer para que se configure este crime, no entanto, a prática que mais se faz presente é justamente o desvio de verba e de superfaturamento dos orçamentos de contratos e serviços para que se obtenha parte dos valores de forma ilícita. Em adição, é necessário evidenciar que a assembleia condominial não possui competência o suficiente para que o síndico tome posse dos recursos do condomínio.



Leonardo Schneider, vice-presidente do Secovi - Rio



Oferecemos cursos voltados para a formação de síndicos, e um dos temas abordados é justamente a transparência, a ética e as boas práticas na gestão condominial. Trabalhamos esses princípios de forma contínua, mostrando como devem ser aplicados no dia a dia da administração. Além disso, nos eventos que promovemos, sempre reforçamos a importância de uma gestão clara, com prestação de contas regular. Essa é uma posição que adotamos de forma consistente”.

Leonardo Schneider, vice-presidente do Secovi - Rio



“A assembleia não pode isentar a responsabilização do síndico, cível ou criminal, por não deter competência para tanto, haja vista limitar-se a decidir sobre questões relacionadas à administração do condomínio e interesses dos seus condôminos, e de ser limitada, ainda, pela convenção de condomínio e pelo ordenamento jurídico”, entende Cid Cardoso.

O advogado criminal, Leonardo de Moraes, complementa. “A aprovação pela assembleia não afasta a responsabilidade criminal do síndico. Este tem o dever de atuar com diligência e zelo, na busca do melhor para o condomínio. Se ele adultera processos internos para beneficiar terceiros, aceitar doações e presentes de fornecedores ou superfaturar contas, poderá ter contra si um inquérito policial e, conseqüentemente, processo criminal”, afirma.

Esse fato reforça a importância dos síndicos redobram a atenção ao contratar empresas para prestarem serviços no condomínio. Há um sério risco em admitir prestadoras com pendências federais, especialmente por falta de recolhimento de INSS e FGTS de seus funcionários. É fundamental que os gestores sejam criteriosos, pois os moradores não podem ser responsabilizados por débitos ou desvios decorrentes de falhas graves ou negligência do

próprio síndico que, nesses casos, responde sozinho.

Esse tipo de situação reforça a necessidade de transparência das ações que envolvem a administração condominial, como explica Leonardo Schneider, vice-presidente do Secovi-Rio. Ele detalha a importância da ética entre os gestores e reforça que o Secovi tem trabalhado na manutenção desses valores.

“Oferecemos cursos voltados para a formação de síndicos, e um dos temas abordados é justamente a transparência, a ética e as boas práticas na gestão condominial. Trabalhamos esses princípios de forma contínua, mostrando como devem ser aplicados no dia a dia da administração. Além disso, nos eventos que promovemos, sempre reforçamos a importância de uma gestão clara, com prestação de contas regular. Essa é uma posição que adotamos de forma consistente”, revela Schneider.

O Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL) afirmou que poderia investir em cursos no estado, mas para isso depende da associação dos condomínios, que é facultativa. No entanto, segundo a entidade, nem mesmo as contribuições obrigatórias por lei são pagas pela maioria dos condomínios alagoanos, o que dificulta a viabilização de iniciativas nesse sentido.

Síndico omissso

O gestor condominial é o principal responsável por manter a ordem no ambiente de convivência e, mesmo que não participe ativamente da prática criminosa, o síndico tem o dever de preservar a integridade do condomínio e denunciar qualquer indício de irregularidade. Sua função implica diretamente em ter plena noção de suas responsabilidades legais, não apenas para manter a plenitude do espaço, mas também para proteger a si próprio de eventuais processos e acusações.

Essa responsabilidade inclui, por exemplo, estar atento ao comportamento dos condôminos e tomar providências em casos de denúncias dos mais variados delitos, inclusive de desvio de verba. A ausência de iniciativa diante de situações como essas pode ser interpretada como conivência ou acobertamento, principalmente quando houver provas de que o síndico foi informado e não tomou as atitudes cabíveis.



Caso o gestor, sabendo de suas responsabilidades legais, deixe de implementar mecanismos de controle, sua atitude pode ser entendida como omissão dolosa, visando a prática de estelionato ou outros crimes”.

Leonardo de Moraes, advogado criminal



Nesse caso, a omissão se torna um problema grave, também passível de pena. Leonardo de Moraes esclarece que um síndico omissor responde pelo crime na mesma medida que os praticantes diretos dos atos. “Caso o gestor, sabendo de suas responsabilidades legais, deixe de implementar mecanismos de controle, sua atitude pode ser entendida como omissão dolosa, visando a prática de estelionato ou outros crimes”. Ele complementa que “o Código Penal pune quem pratica comportamento por ação, mas também por omissão. A mesma pena pode ser imputada a quem age ou quem, tendo o dever de agir, omite-se”.

Além disso, o síndico pode sofrer consequências não apenas quando deixa de agir intencionalmente, mas também por falhas administrativas reiteradas que indiquem despreparo ou negligência. A falta de registros, relatórios ou comunicação transparente com os condôminos, por exemplo, pode agravar a sua condição perante a Justiça em caso de investigações. Nesse sentido, a má gestão condominial, nos casos em que há comprovação de irresponsabilidade, é suscetível à punição. Um exemplo comum que abrange a negligência administrativa é má conservação da estrutura predial, conforme detalha Cid Cardoso.

“Dentre as obrigações atribuídas ao síndico descritas no art. 1.348 do Código Civil, destaca-se a do inciso V, em que assim preceitua: ‘diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores’. Então, omitir-se quanto a uma obra emergencial de contenção ou na hipótese da falta de manutenção que pode levar a acidentes e danos materiais, causando lesões e até morte, são situações corriqueiras e que levam à responsabilização do síndico”, desenvolve o advogado.

Outro ponto de atenção para os síndicos é a contratação de empresas que não possuem o CNAE compatível com os serviços prestados. Segundo fonte ouvida pela Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, esse é um dos primeiros aspectos negligenciados por maus gestores, que frequentemente recebem benefícios indevidos de fornecedores.

Portanto, a negligência pode configurar crime, sobretudo quando se comprova que houve alertas prévios, a exemplo de laudos técnicos ou notificações de moradores, sem a tomada de nenhuma providência. A ausência de ação diante de riscos iminentes fere o dever civil e o penal, abrindo margem para inquéritos, ações judiciais e, eventualmente, condenações.



O Código Penal pune quem pratica comportamento por ação, mas também por omissão. A mesma pena pode ser imputada a quem age ou quem, tendo o dever de agir, omite-se”

Leonardo de Moraes, advogado especialista em direito criminal



ANUNCIE AQUI!

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

Entre em contato: (82) 99616-0025

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO



Compliance Condominial

Os casos de corrupção em condomínios têm levantado a discussão sobre o estabelecimento do Compliance Condominial, conjunto de regras e práticas que visam assegurar que todas as atividades e operações no condomínio estejam em conformidade com as leis e regulamentos. A aplicação desse programa seria capaz de garantir a transparência na aplicação dos fundos, o controle de custos e a prevenção de fraudes, bem como estabelece a verificação da legalidade dos contratos, especialmente em relação à contratação de síndicos profissionais.

Para Leonardo de Moraes, o Compliance Condominial nada mais é que agir conforme a lei, convenção e demais atos normativos. “Trata-se de um conjunto de práticas que ajudam o condomínio na proteção contra fraudes e desvios de valores. A adoção de regras claras de gestão, prestação de contas constante, ética na escolha de fornecedores e treinamento dos colaboradores é a base do Compliance, sendo indispensável para qualquer condomínio”, explica.

O advogado ainda declara que a realidade de um condomínio sem Compliance pode ser mais desafiadora, visto que na maior parte dos casos não há clareza no registro de despesas e os contratos danosos ao próprio condomínio se tornam mais frequentes. Ele adiciona que a presença do Compliance Condominial também pode servir de ferramenta eficaz para reunir provas de crimes fiscais.

A elaboração de um código de conduta específico para o condomínio é fundamental. Esse documento estabelece padrões de comportamento e orientações éticas para todos os envolvidos na administração condominial, incluindo síndicos, conselheiros, funcionários e prestadores de serviços. Ao definir claramente as expectativas e responsabilidades, o código de conduta contribui para a prevenção de práticas ilícitas e para a promoção de um ambiente de confiança e integridade.



Leonardo de Moraes, advogado especialista em direito criminal

A transparência na gestão financeira é outro aspecto crucial do Compliance Condominial. A disponibilização de informações detalhadas sobre receitas, despesas e contratos aos condôminos, por meio de plataformas digitais ou relatórios periódicos, permite o acompanhamento e a fiscalização das atividades administrativas. Essa transparência não apenas fortalece a confiança dos moradores na gestão, mas também dificulta a ocorrência de irregularidades.

Boas práticas que devem ser adotadas pelo síndico



(Leonardo de Moraes, advogado criminalista)

- Prestação de contas mensal;
- Contratação de auditorias e profissional contábil especializada;
- Implementação de programas de Compliance;
- Estabelecimento de normas de integridade;
- Treinamento constante dos colaboradores, do síndico, subsíndico e conselho fiscal;
- Criação de canal de denúncias, onde moradores e funcionários possam relatar irregularidades com segurança e anonimato;
- Respeito absoluto aos atos normativos que regem os condomínios

Quem vigia o síndico profissional?

Com o aumento das queixas sobre má gestão e suspeitas de desvio de dinheiro em condomínios, a figura do síndico profissional vem ganhando espaço como uma alternativa à tradicional administração feita por moradores. No entanto, embora essa opção possa parecer mais segura, ela exige cautela e critérios rigorosos na escolha. “A contratação de um síndico profissional deve ser feita com o mesmo rigor de uma seleção para qualquer cargo de responsabilidade. Experiência, histórico e postura ética são fundamentais”, afirma Leonardo Schneider, vice-presidente do Secovi - Rio.

A verdade é que o rótulo “profissional” pode enganar. Só o título não garante uma gestão competente. “Já vimos casos de desvios tanto com síndicos profissionais quanto com síndicos moradores. O que faz diferença é a transparência. Especialmente o profissional, que muitas vezes atua em mais de um condomínio, precisa ser claro em todas as suas decisões. Se vai trocar um fornecedor, por exemplo, deve apresentar justificativas técnicas — seja por preço, qualidade ou eficiência”, reforça Schneider.

Na prática, isso significa que, por mais que o síndico venha de fora e seja experiente, o envolvimento dos moradores continua sendo uma prática indispensável. Participar das assembleias, acompanhar as contas e estar por dentro das decisões pode fazer toda a diferença. No entanto, se a decisão for contratar um síndico profissional, vale seguir uma espécie de checklist básico.

“O primeiro passo é verificar a experiência e o portfólio do candidato. Quais condomínios ele já administrou? Esses empreendimentos são parecidos com o seu em perfil e porte? Além disso, é essencial buscar referências, conversando com moradores ou conselheiros de prédios onde ele já atuou”, orienta Schneider.

Além disso, o vice-presidente também instrui que checar antecedentes criminais e possíveis envolvimento judiciais do candidato a síndico podem ser práticas fundamentais para assegurar o bem-estar financeiro do condomínio.

Embora o termo “síndico profissional” seja amplamente utilizado no mercado, sua designação ainda não é regulamentada por lei. A ausência de normatização tem sido alvo de debates, especialmente após o Conselho Federal de Administração (CFA) defender que apenas profissionais com registro no órgão poderiam exercer a função. Esses profissionais devem atuar por meio de empresas, com CNPJ ativo e CNAE voltado à administração de condomínios, além de assumirem encargos trabalhistas e fiscais correspondentes.

Quando o síndico é externo, ele passa a ter acesso direto aos recursos do condomínio. Em outras palavras, está com a chave do cofre nas mãos. Se algo acontecer ou se ele simplesmente desaparecer, o prejuízo pode ser grande. Por isso, contratar um seguro específico para a arrecadação condominial pode ser uma saída viável. Em grandes capitais, como Recife e São Paulo, já é comum que os condôminos exijam esse



tipo de proteção, seja do síndico profissional ou de quem estiver à frente da gestão financeira.

Outro ponto fundamental, e muitas vezes negligenciado, é a capacidade do síndico de se relacionar adequadamente com todos os envolvidos na rotina condominial. “O síndico precisa se comunicar de forma clara e respeitosa com moradores, funcionários e prestadores de serviços. Cada condomínio possui sua própria dinâmica, e compreender isso é essencial para uma administração eficaz”, acrescenta.

A manutenção de um bom relacionamento com o síndico também depende do envolvimento contínuo dos moradores. A responsabilidade pela gestão não deve ser delegada integralmente. “Participar das assembleias, votar, acompanhar relatórios financeiros e atuar nos conselhos contribui para um ambiente mais transparente e reduz significativamente os riscos de irregularidades”, reforça o vice-presidente.

Os desafios não param por aí. Para Schneider, o setor ainda precisa evoluir em vários aspectos para se tornar mais seguro e eficiente. “É preciso estimular a participação e o interesse dos moradores. Muitos se afastam da vida condominial. Acompanhar os custos, entender onde está sendo investido o dinheiro, cobrar eficiência — seja por meio de tecnologia, economia de água e energia ou otimização de mão de obra — tudo isso fortalece a governança”.

Na visão dele, uma gestão de verdade só se firma com a trílice: síndico capacitado, conselho atuante e moradores atentos. “Quando o condomínio conta com esses três pilares, o risco de má gestão diminui. Transparência se constrói a muitas mãos”. De acordo com Schneider, o Secovi vem fazendo sua parte. A entidade oferece cursos e eventos para a formação de síndicos com foco em ética, governança e boas práticas. “Trabalhamos para fomentar uma cultura de gestão clara e participativa. Nos cursos, mostramos a importância da prestação de contas regular, de processos de compras com critérios objetivos e da participação ativa do conselho consultivo”, conclui.



**Com seu
imóvel na
Zampieri,
seu aluguel
tá garantido!**

Esqueça a preocupação
com inadimplência.
**Na Zampieri, você
recebe o valor do
aluguel todos os
meses, mesmo que
o inquilino atrase.**

**Patrimônio
protegido e
rendimento
garantido.**



**Enquanto seu imóvel está
seguro e bem administrado,
você aproveita a vida sem
dor de cabeça.**



**Quer alugar com tranquilidade?
Fale com a Zampieri!**



(82) 2121-6000

www.zampieriimoveis.com.br



Do tamanho certo e com preço justo: o imóvel dos sonhos do brasileiro é de 61 a 90 m² e custa até R\$ 500 mil

Na vida moderna, encontrar o imóvel ideal é mais do que uma necessidade: tornou-se um projeto de vida. E a combinação perfeita para o brasileiro que quer comprar um local para viver tem medidas e valores bem definidos. Segundo uma pesquisa do DataZAP+, o sonho da casa própria se resume a um imóvel de 61 a 90 metros quadrados e valor de até R\$ 500 mil.

Mas por trás dessas escolhas simples está uma complexa rede de transformações sociais, econômicas e urbanas que moldam o perfil do comprador e os caminhos do setor imobiliário. Essa mudança de paradigma vem sendo alimentada por um consumidor cada vez mais consciente, pela necessidade de adaptar o lar à vida pós-pandemia e por um mercado em pleno movimento.

O lar como centro da vida

Segundo o levantamento, 88% dos brasileiros buscam um imóvel para morar. Esse número por si só revela uma prioridade clara: além de um ativo financeiro, a casa passou a ser o centro da rotina pessoal e familiar. Apenas 12% dos entrevistados disseram estar em busca de um imóvel como investimento.

Esse comportamento vem sendo moldado por uma série de fatores recentes. A pandemia da Covid-19 reforçou a importância do lar como espaço multifuncional, e, mesmo com o crescimento do trabalho presencial, que passou de 52% para 69% entre 2023 e 2024, o desejo por ambientes que acomodem o trabalho remoto permanece relevante. Dos que podem trabalhar em casa, 59% desejam um cômodo dedicado ao escritório.

“De 2022 para cá, temos acompanhado esse crescimento de

respondentes que dizem ter voltado a trabalhar nos escritórios, o que não significa, porém, o retorno 100%, mas sim um formato híbrido. Vemos, por exemplo, mais pessoas buscando imóveis na cidade em que moram, 80%”, afirma Gabriela Domingos, especialista em Inteligência de Mercado no Grupo OLX.

Essa tendência de centralização da vida cotidiana no próprio bairro ou região também explica a forte valorização de aspectos ligados à localização: 78% dos compradores querem morar perto de supermercados, 64% valorizam a presença de padarias e 57% exigem farmácias próximas. O acesso facilitado a ruas e avenidas é importante para 73% dos entrevistados, superando inclusive o acesso ao transporte público (ônibus: 47% e metrô/trem: 23%).

Tamanho e funcionalidade

A preferência nacional é clara: 25% dos compradores querem imóveis entre 61 e 90m². Esse tamanho reflete o equilíbrio entre conforto e viabilidade financeira, além de atender às necessidades de famílias pequenas, casais jovens ou pessoas que moram sozinhas, mas desejam espaço para receber.

Na sequência, 20% apontam preferência por unidades entre 91 e 120m², enquanto 18% se mostram interessados em imóveis entre 46 e 60m², especialmente em grandes centros urbanos, onde o metro quadrado é mais caro.

Esse desejo por metragens compactas, mas bem distribuídas, já é realidade nos projetos das principais construtoras, como explica Alfredo Freitas, presidente da Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (ABMI).

“A preferência nacional, tanto nas capitais quanto nas grandes cidades brasileiras, recai sobre imóveis de dois quartos e metragem reduzida, geralmente em torno de 60 metros quadrados. Construtoras atentas vêm aprimorando essas unidades, melhorando a arquitetura, distribuindo os ambientes de forma mais eficiente e oferecendo diferentes modelos de plantas”, destaca.

Além disso, segundo ele, muitas empresas vêm apostando em formatos inovadores. “Incorporam itens de lazer pouco



Alfredo Freitas, presidente da Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (ABMI)

comuns em empreendimentos desse porte, como quadras de beach tennis e áreas pet para animais de estimação. Esse movimento é positivo e reforça a sintonia do mercado com os desejos do consumidor” explica Freitas.

E o preço?

No quesito financeiro, a pesquisa revela que 70% dos entrevistados planejam gastar até R\$ 499.999 na compra do imóvel. Essa faixa de preço abarca diferentes públicos, mas ainda representa um desafio para o setor, especialmente em áreas urbanas valorizadas.

A distribuição do interesse por faixa de valor é a seguinte:

- 27% querem imóveis de até R\$ 199.999
- 17% miram entre R\$ 200 mil e R\$ 299.999
- 24% apontam a faixa entre R\$ 300 mil e R\$ 499.999
- Apenas 10% consideram imóveis de R\$ 1 milhão ou mais

O valor médio registrado na pesquisa foi de R\$ 352.800.



Mesmo com a inflação e os juros altos, os preços dos imóveis vêm crescendo: o preço médio subiu 7,73% em 2024, a maior alta em 11 anos, superando a inflação oficial. E o ritmo das transações reflete esse aquecimento: as vendas de imóveis cresceram 20,9% e os lançamentos subiram 18,6% em relação a 2023.

Mas para que esse cenário seja sustentável, é preciso superar entraves estruturais, alerta Alfredo Freitas. “O grande desafio é encontrar terrenos adequados, já que os preços nos centros urbanos estão cada vez mais altos. Com as taxas de juros elevadas e crédito restrito que temos hoje, torna-se desafiador estruturar tabelas de pagamento que se encaixem no orçamento dos compradores. A instabilidade econômica impacta diretamente o parcelamento e o desenvolvimento de produtos imobiliários.”

Lazer, conveniência e comunidade

Hoje, mais do que uma boa planta, o brasileiro quer um entorno que funcione. Os dados mostram que, ao lado das áreas privativas bem aproveitadas, há um novo olhar para os espaços comuns dos condomínios. Entre os itens de lazer mais valorizados, destacam-se:

- Churrasqueira **(43%)**
- Piscina externa **(30%)**
- Academia **(31%)**
- Salão de festas **(29%)**

Além dos itens clássicos em condomínios, os não convencionais estão ganhando peso, como é o caso do mini mercado, citado como desejo por 34% dos entrevistados, um crescimento de 6% em relação a 2023. O serviço de mensageria registrou 33% de preferência, seguido pelo espaço pet, com 21%. Para Alfredo Freitas, essa evolução é reflexo direto do novo estilo de vida do comprador urbano.



“As áreas de lazer estão se tornando cada vez mais sofisticadas, não apenas em bairros nobres ou de classe média, mas também em empreendimentos populares. Além do tradicional salão de festas, os projetos incluem áreas instagramáveis, espaços para serviços como corte de cabelo e massagem, ofurôs e bicicletários equipados para manutenção. Essas inovações agregam valor ao imóvel, beneficiando tanto os compradores quanto a revenda futura”, pontua o presidente da ABMI.

O retrato da moradia atual

Os imóveis mais desejados seguem um padrão claro:



O interesse por dois dormitórios domina a preferência nos apartamentos (50%), enquanto nas casas há uma demanda maior por três quartos (45%). Em relação às vagas de garagem, 48% preferem uma, e 33% querem duas. Apenas 6% não têm interesse por vagas, índice que cai para 3% entre pessoas casadas.

Já sobre o estado do imóvel, os usados em bom estado lideram com folga: 65%. Os novos interessam a 13%, enquanto 21% estão abertos a ambos. Entre os Millennials, pessoas nascidas entre 1981 e 1996, também conhecidos como Geração Y, há um olhar mais voltado aos imóveis recém-lançados ou nunca habitados, com 27% buscando lançamentos e 37% imóveis novos.



Um mercado atento

O imóvel dos sonhos do brasileiro hoje é menor, mais funcional, bem localizado e com preço ajustado ao bolso da classe média. Mas não é só isso: ele precisa ser parte de uma rede urbana que ofereça serviços, segurança, mobilidade e qualidade de vida. Um lugar onde se possa viver, trabalhar, conviver e, acima de tudo, pertencer.

Com um público cada vez mais exigente e bem informado, o desafio do setor imobiliário é claro: entregar mais com menos: mais conforto com menos espaço, mais qualidade com menos impacto ambiental, mais valor com menos custo. A boa notícia? O mercado já entendeu o recado. E está se movendo para atendê-lo.

Síndico, não deixe seu condomínio nas mãos erradas!

**Agora é com
você, síndico!**

**Antes de decidir,
conheça a Zampieri
Condomínios e
transforme a
administração do
seu condomínio.**



Administração de Condomínios

 **(82) 2121-6000**

www.zampiericondominios.com.br

Há mais de 30 anos,
a **Zampieri** é sinônimo
de segurança,
eficiência e bons
negócios.

E na administração
condominial não
é diferente.

Gestão independente, eficiente e personalizada:

- ✓ Prestação de contas no 5º dia útil
- ✓ Gestão transparente em tempo real
- ✓ Previsibilidade financeira e segurança na arrecadação
- ✓ Assessoria para redução de custos

Selic em alta histórica

O que o mercado
imobiliário
pode (ou não)
temer agora



Natália Olivindo,
economista

A recente decisão do Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central, que elevou a taxa Selic para 14,75% ao ano, despertou preocupações em diversos setores da economia brasileira. Para o mercado imobiliário, onde o financiamento de longo prazo é peça-chave, o impacto é direto e complexo.

A taxa básica de juros brasileira, agora no maior nível desde julho de 2006, passou por seis altas consecutivas. A medida tem como objetivo conter a inflação resistente, mas traz implicações relevantes para empresas, investidores e famílias que sonham com a casa própria.

Apesar do aperto monetário, o setor imobiliário não parou. Na verdade, surpreende: as vendas de apartamentos cresceram 17% no primeiro trimestre de 2025. Por outro lado, o número de lançamentos recuou 7% no mesmo período, revelando sinais de prudência por parte das incorporadoras, e talvez um reflexo direto da taxa de juros mais elevada.

O principal reflexo da Selic no setor imobiliário está nos financiamentos habitacionais. Segundo estimativas, a cada ponto percentual de aumento na Selic, as taxas de financiamento sobem, em média, 0,43 ponto. Para a classe média, isso representa mensalidades mais altas e, muitas vezes, a necessidade de adiar o sonho da casa própria.

A economista Natália Olivindo, mestre em Economia Aplicada, explica que a Selic é a base de todo o sistema de juros da economia. “Se a SELIC aumenta, o crédito às famílias, empresas e até mesmo ao governo fica mais caro. Isso afeta diretamente o consumo, e o setor da construção civil é um dos mais sensíveis a esse movimento”, afirma. Ainda se-

gundo ela, uma Selic alta pode desestimular a compra de imóveis financiados, derrubando a demanda e pressionando os preços.



Se a SELIC aumenta, o crédito às famílias, empresas e até mesmo ao governo fica mais caro. Isso afeta diretamente o consumo, e o setor da construção civil é um dos mais sensíveis a esse movimento”.

Natália Olivindo, economista



O mercado se ajusta, mas segue ativo

A pesar das dificuldades trazidas pelos juros elevados, os números do setor seguem positivos. De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), o primeiro trimestre de 2025 registrou 95.912 unidades financiadas, um salto de 37,6% na comparação anual. Os bancos, mesmo em um cenário de Selic alta, oferecem crédito com taxas entre 8% e 12% ao ano, consideradas viáveis por muitos compradores.

No entanto, o cenário já compromete o humor do empresariado. Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o Índice de Confiança do Empresário da Construção caiu para 47,2 pontos em abril, o nível mais baixo desde julho de 2020. Isso indica um setor em alerta, ainda que resiliente.

Ieda Vasconcelos, economista-chefe da CBIC, avalia que o aumento era esperado, mas acende luzes amarelas para a economia. “Os aumentos consecutivos nos juros objetivam desacelerar a economia brasileira para tentar conter a inflação, que deverá encerrar 2025, pelo segundo ano consecutivo, acima do teto da meta”, afirma.



Ieda Vasconcelos, economista-chefe da CBIC

Luxo e locação: dois segmentos em destaque

Curiosamente, nem todos os nichos do mercado sofrem da mesma maneira. O segmento de imóveis de alto padrão mantém-se aquecido. A valorização patrimonial e o desejo de proteger o capital contra incertezas fazem desses imóveis uma opção segura para investidores. “O investimento em imóveis continua sendo interessante para quem busca segurança patrimonial e renda passiva, mesmo com a Selic alta”, explica Na-

tália Olivindo.

Outro movimento relevante é o aumento da demanda por aluguel. Com o encarecimento do crédito, muitas famílias desistem do financiamento e optam por alugar. Isso tende a valorizar os preços dos aluguéis, beneficiando investidores que atuam neste mercado e abrindo uma opção de renda para proprietários de imóveis por meio da locação.

Planejamento e resiliência no radar

A reação dos empresários da construção é de prudência. “O aumento dos juros encarece o custo do crédito e desestimula os investimentos produtivos, que geram emprego e renda”, ressalta Ieda Vasconcelos. A economista também aponta que a queda nos lançamentos pode estar diretamente ligada ao cenário de incerte-

zas macroeconômicas.

A Sondagem da Indústria da Construção, realizada pela CNI com apoio da CBIC, reforça essa leitura: para os empresários, a taxa de juros elevada é o principal entrave atual ao crescimento do setor.

E se a SELIC cair?

Boa parte do mercado ainda aposta em uma reversão da política monetária nos próximos trimestres. Caso isso ocorra, os impactos positivos podem ser rápidos. “Com a queda da SELIC, há aumento do crédito na economia e os financiamentos imobiliários ficam mais baratos, aquecendo o setor”, projeta Natália Olivindo.

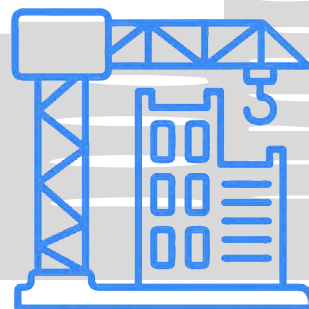
Ela também lembra que uma Selic mais baixa torna os investimentos em imóveis mais competitivos frente à renda fixa, o que pode impulsionar tanto a valorização dos imóveis quanto a retomada nos lançamentos.

O mercado imobiliário brasileiro está longe de uma crise, mas também não navega em águas completamente calmas. A taxa Selic a 14,75% representa um desafio real para incorporadoras, compradores e investidores. Ainda assim, dados robustos de vendas e financiamentos mostram que o setor tem musculatura para resistir e até crescer, mesmo em um cenário adverso. A chave para atravessar esse período está em planejamento financeiro, leitura de mercado e resiliência empresarial. O setor continua pulsante

**Inaldo Dantas**

Advogado, autor do Livro do Síndico

Instagram: @inaldodantas



Obras e reformas no condomínio

Muitas são as dúvidas com relação às obras realizadas nos condomínios, principalmente quanto ao quórum para aprovação e o tipo de cada uma delas. O quórum é o número mínimo exigido de votos para submeter a obra à aprovação da assembleia e isso está bem definido no Código Civil, que também define o que são obras voluptuárias, úteis e necessárias.

Obra voluptuária

São as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável, ou seja, de elevado valor. Obras de embelezamento, que não tragam qualquer benefício senão o da estética, da modernidade ou comodidade. São elas:

- Reformas em jardins;
- Modernização de hall de entrada;
- Reformas de salão de festas;
- Troca de revestimento de fachada sem motivo justificável; e outras.

Obra útil

As obras úteis são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, ou seja, seu resultado traz algum benefício. São consideradas úteis as obras que, mesmo não havendo a necessidade de serem realizadas, trarão certo benefício ou que ofereçam uma melhor possibilidade de uso ou gozo. São elas:

- Troca de revestimento por repetidos pontos de infiltração;
- Substituição de maquinário de elevador por outro mais moderno e que tenha menor consumo de energia;
- Obras que aumentem a segurança da edificação como por exemplo o aumento do muro ou blindagem da guarita;
- Cobertura de vagas de garagem; e outras.

Obras necessárias

São aquelas que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, e se não realizadas, trarão prejuízos ou riscos. São aquelas consideradas “urgentes”, ou seja, aquelas que podem trazer riscos, causar danos ou impedir o uso; são todas aquelas inevitáveis e/ou inadiáveis, que precisam ser realizadas. São elas:

- Obras de recuperação de estrutura e/ou reforço estrutural;
- Substituição de revestimento em fase de descolamento;
- Obras de impermeabilização de fachada, de coberta ou de sistema de armazenamento d'água;

- Troca de tubulação hidráulica desgastada (geralmente em condomínios antigos com canos de ferro); e outras.

Quorum exigido para cada tipo de obra

É sabido que qualquer despesa que exija a criação de taxa-extra, obrigatoriamente deve ser submetida à aprovação da Assembleia de condôminos. Em relação às obras, exceto as necessárias e que sejam urgentes, a exigência é a mesma. A depender do tipo, a lei determina um número mínimo de votos.

- Obras voluptuárias: o voto de dois terços dos condôminos;
- Obras úteis: voto da maioria dos condôminos;
- Obras necessárias: se forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Prevê ainda a lei que o condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Mas a dúvida maior está na interpretação do que vem a ser 2/3 ou maioria absoluta, não é isso? Pois bem, vamos lá:

Mas a dúvida maior está na interpretação do que vem a ser 2/3 ou maioria absoluta, não é isso? Pois bem, vamos lá: Quando a lei diz que é necessário um quórum de 2/3, no caso das obras voluptuárias, é levado em conta o número total de condôminos e não apenas o voto daqueles que estiverem presentes na assembleia. Vamos supor que num condomínio com 30 apartamentos deveriam estar presentes na assembleia para apreciar a pauta, no mínimo 20 condôminos (lembre-se que condômino é o titular do imóvel e não quem nele mora), neste caso, a maioria dos votos (dos vinte) decidiria quanto à aprovação ou não. A mesma interpretação deve ser seguida para o caso de se exigir o voto da maioria (metade mais um), ou seja, o que vale para efeito de aprovação não é o voto favorável (ex: 2/3 a favor), e sim, a quantidade de votos (2/3), seja a favor ou não, prevalecendo assim, a vontade da maioria desses votos.

Faz-se necessário uma importante reflexão: não é o quórum mínimo que tem que ter o voto favorável, e sim a maioria dos votos dos presentes à assembleia, desde que os votantes (contrários ou não), atinjam o número mínimo exigido.

Estações de tratamento de efluentes em condomínios

A importância de uma gestão especializada e regularização ambiental

No cenário atual de crescente preocupação ambiental e rigor regulatório, a operação adequada das Estações de Tratamento de Efluentes (ETE) em condomínios deixou de ser uma simples responsabilidade técnica para se tornar uma exigência legal e estratégica. A contratação de uma empresa especializada para operar, monitorar e realizar a manutenção periódica da ETE é não apenas recomendada — é essencial.

ETE: uma responsabilidade coletiva

Os condomínios, especialmente os horizontais ou grandes empreendimentos verticais afastados da rede pública de esgoto, costumam ser obrigados a instalar e manter uma ETE para garantir o tratamento dos efluentes domésticos antes de seu descarte no meio ambiente. No entanto, o funcionamento de uma estação de tratamento vai muito além da construção da infraestrutura.

A operação contínua exige conhecimento técnico, controle de parâmetros físico-químicos, análises laboratoriais, e intervenções periódicas para garantir que o efluente tratado esteja dentro dos padrões exigidos pelos órgãos ambientais. A negligência nesse processo pode acarretar consequências sérias: desde o mau cheiro e proliferação de vetores até a contaminação de cursos d'água e lençóis freáticos.

Riscos de multas e sanções

A legislação ambiental brasileira impõe critérios rígidos para o lançamento de efluentes no meio ambiente. O não cumprimento pode resultar em infrações ambientais, multas pesadas, embargos de atividades e, em casos extremos, responsabilização civil e criminal dos gestores condominiais.

Em diversas unidades federativas, é obrigatório possuir uma Autorização Ambiental de Operação para a ETE, a qual é concedida mediante o cumprimento de uma série de condicionantes ambientais. Essas condicionantes envolvem desde a apresentação de relatórios técnicos periódicos até a realização de monitoramento contínuo da qualidade do efluente final. A ausência de atendimento a essas exigências pode invalidar a licença e configurar infração ambiental grave.

Por que contratar uma empresa especializada?

A gestão de uma ETE não é um serviço que possa ser realizado de forma amadora. Uma empresa especializada oferece:

- Profissionais qualificados, como engenheiros ambientais, operadores e técnicos químicos;
- Monitoramento e análises laboratoriais regulares dos parâmetros físico-químicos exigidos por lei;
- Manutenção preventiva e corretiva, reduzindo riscos de falhas operacionais;
- Gestão documental e apoio em processos de licenciamento ambiental;
- Relatórios técnicos e acompanhamento das condicionantes, garantindo conformidade legal.

Além disso, essas empresas estão preparadas para intervir rapidamente em situações de emergência, minimizando impactos ambientais e prejuízos ao condomínio.



Carlos André Melo

Biólogo e Diretor Técnico e Operacional na empresa 3Sigma Gestão em Meio Ambiente

Economia com sustentabilidade

Ao contrário do que muitos síndicos podem pensar, terceirizar a operação da ETE com uma empresa capacitada representa uma economia a médio e longo prazo. Evita-se o custo de multas, gastos emergenciais com manutenções corretivas e até possíveis processos judiciais por danos ambientais. Além disso, condomínios ambientalmente responsáveis ganham valorização no mercado, especialmente entre moradores conscientes que buscam empreendimentos comprometidos com a sustentabilidade.

Conformidade legal é uma prioridade, não uma opção

Gestores e síndicos devem estar atentos: a operação da ETE deve estar formalmente regularizada junto aos órgãos ambientais competentes. Isso inclui:

- Obtenção da Licença de Operação (LO) válida;
- Atendimento contínuo às condicionantes previstas no processo de licenciamento;
- Renovação dentro dos prazos legais;
- Arquivamento e apresentação dos relatórios técnicos e análises, sempre que solicitados.

Ignorar essa responsabilidade pode levar a fiscalizações surpresa, autuações e responsabilização direta dos administradores.

Cuidar da operação da Estação de Tratamento de Efluentes vai além do cumprimento de normas. É um compromisso com a saúde pública, com a preservação ambiental e com a legalidade do empreendimento. A contratação de uma empresa especializada não deve ser vista como custo, mas como investimento, um seguro ambiental e jurídico para o condomínio e seus moradores.

Síndico, gestor ou administrador: esteja atento, busque parceiros técnicos qualificados e mantenha sua ETE em pleno funcionamento, dentro da legalidade, a natureza, os condôminos e seu bolso agradecem.

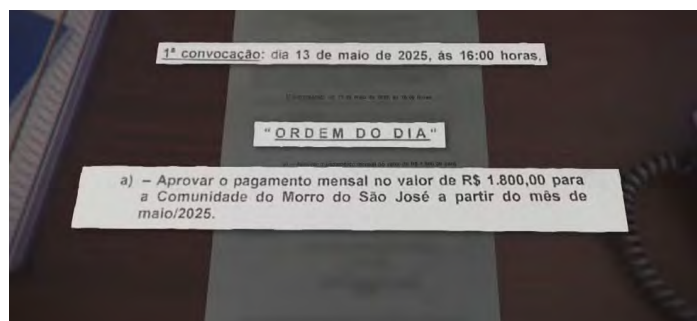


RC&MI cresce e se consolida no digital

Desde que retomou as atividades em setembro de 2024, agora 100% digital, a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário já alcançou quase meio milhão de visualizações nas redes sociais. O desempenho reforça a consolidação do veículo como referência no setor, não apenas em Alagoas, mas em todo o país. Pioneira na cobertura do mercado imobiliário no estado, a revista é reconhecida pela qualidade editorial e apuração rigorosa.

Condomínio propõe mensalidade ao crime

Um condomínio localizado no bairro de Madureira, na cidade do Rio de Janeiro, convocou uma assembleia cuja pauta tomou conta do debate público: a proposta era votar a criação de uma taxa de R\$ 1.800 a ser paga à comunidade do Morro São José, sob a justificativa de garantir a “segurança” dos moradores. A medida gerou tanta revolta que levou a Delegacia de Repressão às Ações Criminosas Organizadas (Draco) a instaurar um inquérito.



Prédio no Farol contesta denúncia e reage

A administração e o setor jurídico do Edifício Morada do Vale, no bairro do Farol, em Maceió, contestaram denúncias encaminhadas a órgãos públicos pelo Fórum de Combate à Corrupção Eleitoral. As acusações apontavam falhas estruturais e problemas de segurança no prédio. Em nota, a gestão afirmou que o edifício está em conformidade com as normas da ABNT, realiza manutenções periódicas e mantém todos os sistemas de segurança atualizados. A administração classificou as denúncias como infundadas e informou que medidas legais estão sendo tomadas contra os responsáveis pelas denúncias e contra o próprio Fórum.

Habemus a casa de infância do Papa Leão XIV

Um homem descobriu que é dono da casa onde o Papa Leão XIV, recém-eleito líder máximo da Igreja Católica, passou a infância. Localizada em Dolton, subúrbio de Chicago, a casa estava à venda por 199 mil dólares, mas sua história especial pode mudar seu valor e destino. Após a revelação, o proprietário suspendeu a venda e agora considera reajustar o preço, transformar o imóvel em museu ou registrá-lo como ponto histórico. O corretor responsável comparou a descoberta a “um bilhete de loteria premiado”.



Bastidores da Habitação

A presidente do Conselho Regional de Contabilidade de Alagoas (CRC-AL), Adriana Araújo, reuniu-se com o presidente do Sindicato da Habitação de Alagoas (SECOVI-AL), Nilo Zampieri Jr., para discutir pautas institucionais relacionadas à regulamentação do setor habitacional. Entre os assuntos abordados, destacaram-se a relevância da auditoria como instrumento de transparência e o papel da contabilidade no cumprimento das convenções coletivas de trabalho. O encontro reforça o alinhamento entre os setores contábil e imobiliário na busca por mais segurança jurídica e boas práticas de gestão.



Mesmo com juros altos, setor imobiliário cresce

Mesmo com juros altos, o mercado imobiliário brasileiro teve forte desempenho no primeiro trimestre de 2025. As vendas de imóveis cresceram 15,7% e os lançamentos, 15,1% em relação ao mesmo período de 2024, segundo a CBIC. No acumulado de 12 meses, foram mais de 407 mil unidades lançadas e 418 mil vendidas, ambas com alta de 22,5%.

O principal impulsionador foi o programa Minha Casa, Minha Vida, responsável por mais da metade das vendas e lançamentos. A criação da faixa 4, voltada a famílias com renda de até R\$12 mil, ampliou o acesso à moradia.

Síndica do milhão é presa

Na última edição da RC&MI e ao longo das últimas semanas em nossas redes sociais, temos contado a história da Daniele Nóbrega, ex-síndica do Residencial Monte Carlo, em Águas Claras. A Justiça do Distrito Federal negou seu pedido de habeas corpus. Daniele está presa preventivamente desde 16 de abril, acusada de furto qualificado, falsidade ideológica, fraude e abuso de confiança. As investigações apontam o desvio de recursos do condomínio durante sua gestão. Em nota, a defesa da ex-síndica, afirmou que a prisão é desnecessária e que as acusações são infundadas e desprovidas de base jurídica. Embora a liminar tenha sido negada, ainda há expectativa de julgamento do mérito do habeas corpus, o que pode levar à soltura de Daniele.

