

REVISTA

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 11 - Nº 40  
Janeiro - 2025

EDIÇÃO  
DIGITAL

# CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO 2025

7,5%

REAJUSTE SALARIAL, IGUALDADE  
E AVANÇOS NO SETOR  
CONDOMINIAL DE ALAGOAS

Pág. 5

**Gestão condominial orgânica**

Os impactos na qualidade e nos custos

Pág. 16



## 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)

## Expediente

REVISTA  
**Condomínio**  
& MERCADO IMOBILIÁRIO

**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

**30 mil contatos**

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

Mais um capítulo se escreve nas relações trabalhistas do setor condominial alagoano. A nova Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2025, negociada entre o Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL) e os sindicatos laborais Sindecon-AL e Sindlimp-AL, chegou para trazer uma série de avanços relevantes, não só para os trabalhadores como também para os empregadores do setor. Entre as diversas negociações, o reajuste salarial de 7,5% foi a que recebeu maior destaque. Confira os aspectos discutidos durante a reunião e como os pontos mais importantes da nova CCT impactam o mercado condominial.

O ano de 2025 finalmente chegou e, como de costume, as expectativas para o mercado imobiliário já estão sendo projetadas. Nesta edição, a RC&MI traz um panorama completo das principais perspectivas do setor para o ano de 2025. O que esperar do mercado após um ano de otimismo econômico? Como o setor tende a se comportar com a alta nas taxas de juros? Essas e outras perguntas serão respondidas com projeções, pesquisas e análises das mudanças recentes no cenário político-econômico.

Você sabe quais são as implicações, as vantagens e os desafios de ter um funcionário contratado pelo CNPJ do próprio condomínio? A 40ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário explica todos os aspectos relacionados à gestão orgânica. Descubra qual o papel do síndico no processo de contratação e administração das tarefas dos empregados, bem como as questões financeiras e legais que abrangem a totalidade do condomínio. Será que a contratação de empresas de terceirização é um arriscado?

Nesse calor não há nada melhor que um mergulho bem refrescante, não é mesmo? Nesta edição, destacamos a importância das piscinas nos condomínios brasileiros, que têm se tornando verdadeiros refúgios de lazer e convivência, especialmente durante o calor do verão. Com um clima tropical que favorece altas temperaturas, o Brasil é o segundo país do mundo em número de piscinas, totalizando cerca de 3,2 milhões, perdendo apenas para os Estados Unidos. Entenda os aspectos ideais para uma convivência harmoniosa.

Boa leitura!

### Nesta Edição

<b>Matéria de Capa</b> .....	<b>5</b>	<b>Piscina Coletiva</b> .....	<b>23</b>
Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2025		Lazer, convivência e segurança no verão	
<b>Mercado Imobiliário</b>		<b>Coluna Inaldo Dantas</b> .....	<b>27</b>
As expectativas para o mercado	<b>10</b>		
imobiliário em 2025		<b>Rápidas</b> .....	<b>29</b>
<b>Gestão condominial</b> .....	<b>16</b>		
Funcionários próprios e o papel do síndico			

**Se você já tem  
um imóvel alugado,  
mas deseja um  
atendimento mais  
próximo, transparente  
e eficiente, a Zampieri  
é a solução que você  
precisa.**



**Faça já a portabilidade  
do seu contrato!**

Sem complicação e  
com todo o suporte  
necessário para uma  
transição segura.



- Assessoria completa
- Segurança jurídica
- Gestão segura



 (82) **2121-6000**

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

# Reajuste salarial e igualdade marcam a CCT 2025, priorizando equilíbrio e avanços no setor condominial de Alagoas



**7,5%**

A Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) 2025 do setor condominial em Alagoas, negociada entre o Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL) e os sindicatos laborais Sindecon-AL e Sindlimp-AL, trouxe avanços relevantes para trabalhadores e empregadores. O principal destaque do acordo é o reajuste salarial de 7,5%, que acompanha benefícios aprimorados, promovendo maior equilíbrio entre os empregados de condomínios e shopping centers que operam por autogestão ou aqueles vinculados a empresas de terceirização.

Segundo explica Nilo Zampieri Jr., presidente do Secovi-AL, o reajuste de 7,5% foi extensivo ao salário base e à cesta básica, que passou de R\$ 265 para R\$ 284 para os condomínios associados ao Secovi-AL e de R\$ 37,63 por dia trabalhado para aqueles condomínios que não são associados ao sindicato. A equiparação dos benefícios entre os trabalhadores de condomínios e os trabalhadores terceirizados que exercem as mesmas funções era um ponto delicado a ser tratado na história das CCTs, e um fator crucial nas negociações.

“Havia um descompasso, especialmente na cesta básica, onde os valores eram significativamente menores para funcionários de empresas terceirizadas. Este ano, com a nova diretoria do SINDILIMP, houve consenso sobre a equiparação, o que foi considerado justo e sustentável pelos síndicos e pelas empresas”, explicou Nilo Zampieri Jr. Além disso, outros benefícios, como seguro funeral e assistência à família, foram mantidos, garantindo maior segurança aos colaboradores.

Para Felype Melo, síndico profissional presente na Assembleia Geral Extraordinária do Secovi-AL, e representando vários condomínios, a CCT desempenha um papel essencial na promoção da justiça e transparência nas relações trabalhistas do setor condominial. Ele enfatizou a importância da igualdade de condições: “A discrepância no vale-refeição, por exemplo, é um problema que impacta diretamente a vida dos trabalhadores. Essa convenção busca corrigir isso e é um escudo de proteção tanto para os condomínios quanto para os colaboradores”. Ele parabenizou o Secovi por essa evolução na relação e registrou a importância do cumprimento da CCT.

O presidente do Sindecon-AL, Albegemar Cassimiro Costa, reforçou que o respeito e a boa relação entre os sindicatos foi fundamental para alcançar um equilíbrio benéfico para todas as partes. “Os condomínios não têm fins lucrativos, e as decisões precisam considerar essa realidade. Com isso, conseguimos evitar sobrecargas financeiras, ao mesmo tempo em que garantimos avanços para os trabalhadores”.

As negociações levaram em conta o contexto econômico atual, marcado por inflação e mudanças tributárias. A redução da carga tributária sobre itens da cesta básica foi destacada como um alívio para os trabalhadores, embora a reforma tributária tenha gerado discussões entre empresários e sindicatos.



**Felype Melo**, síndico profissional

Segundo Albegemar, o reajuste de 7,5% foi definido como uma medida prudente diante das condições econômicas do país. “A proposta de percentual mais alto foi cogitada, mas optamos por aceitar a proposta do Secovi-AL por um valor que pudesse ser absorvido pelos condomínios e pelas empresas, sem comprometer o equilíbrio financeiro”, explicou.



Os condomínios não têm fins lucrativos, e as decisões precisam considerar essa realidade. Com isso, conseguimos evitar sobrecargas financeiras, ao mesmo tempo em que garantimos avanços para os trabalhadores”

Albegemar Costa, presidente do Sindecon-AL

## Impasse jurídico no SINDILIMP gera repercussões no setor

O contexto das negociações da CCT 2025 foi marcado também por um impasse jurídico no Sindicato dos Trabalhadores de Empresas de Asseio e Conservação (SINDILIMP), que impacta diretamente a representatividade sindical na categoria. Felipe de Pádua, advogado do Secovi-AL, detalhou os desdobramentos legais dessa disputa, que segue em tramitação nos tribunais.

Segundo Pádua, o caso começou na 6ª Vara do Trabalho, onde o juiz reconheceu a legitimidade de Paulo Nicácio como presidente do SINDILIMP. Após recursos interpostos pela parte adversa, representada por Rogério Alcântara da Silva, o Tribunal Regional do Trabalho manteve a decisão de primeira instância, validando a eleição que havia colocado Paulo Nicácio no cargo.

No entanto, a disputa tomou um novo rumo após a interposição de Embargos de Declaração, recurso que levou o desembargador Dr. Jasiel Ivo a modificar a decisão anterior e invalidar a eleição de Nicácio, reconhecendo a legitimidade

de Rogério Alcântara da Silva como presidente do sindicato.

“O SINDILIMP-AL, representado por Paulo Nicácio, recorreu ao Tribunal Superior do Trabalho (TST) por meio de um Recurso de Revista, que ainda está em análise. Enquanto isso, prevalece a decisão do desembargador Dr. Jasiel Ivo, o que confere validade à gestão atual, liderada por Rogério Alcântara da Silva”, explicou o advogado.

A situação gera incertezas para os trabalhadores e empregadores do setor condominial, uma vez que as disputas judiciais podem impactar tanto a condução das negociações coletivas quanto a representatividade das categorias. A decisão final do TST será fundamental para definir os rumos do SINDILIMP e trazer maior estabilidade ao cenário sindical em Alagoas.

O MTE reconheceu a nova diretoria do SINDIPLIMP-AL, que aguarda a homologação da CCT 2025 feita com o Secovi-AL e incluída no Sistema Mediador desde 21/01/2025, sob o protocolo 308820.0666356/2025.

Foto: arquivo pessoal



Rogério Alcântara da Silva, presidente em exercício do SINDILIMP-AL

Foto: arquivo pessoal



Felipe de Pádua, advogado do Secovi-AL

# Fiscalização e compromisso com os acordos

A fiscalização do cumprimento da CCT será conduzida pelos sindicatos laborais. Reuniões com equipes jurídicas e ações no Tribunal Regional do Trabalho estão as medidas previstas para garantir que as cláusulas acordadas sejam respeitadas.

De acordo com o presidente do Sindecon-AL, uma das conquistas desta convenção foi sua finalização dentro do prazo, permitindo que os reajustes sejam implementados ainda em janeiro. “Isso é raro e reflete o comprometimento de ambas as partes. Caso os reajustes não sejam aplicados em janeiro, os valores serão retroativos, garantindo que nenhum trabalhador seja prejudicado”.

O Secovi-AL também reforça a segurança jurídica dos condomínios e empresas ao estabelecer um mecanismo de quitação de verbas trabalhistas. Essa cláusula da CCT permite que os síndicos obtenham, anualmente, uma carta de quitação das obrigações trabalhistas dos funcionários, sejam eles terceirizados ou contratados diretamente pelo condomínio.

Em ambos os casos, tanto para o terceirizado quanto para o funcionário direto do condomínio, a convenção prevê a possibilidade de o síndico, ao final de cada exercício, solicitar essa carta de quitação. No caso do Secovi, esse serviço é oferecido sem custos para condomínios associados. Com isso, se um trabalhador estiver há anos no condomínio e houver comprovação anual da quitação das verbas, qualquer eventual reclamação indevida na Justiça poderá ser contestada com respaldo jurídico”, explicou Nilo Zampieri Jr.

Essa medida garante maior proteção aos empregadores, prevenindo litígios trabalhistas e assegurando conformidade com as obrigações legais.



**Nilo Zampieri Jr.**, presidente do Secovi-AL, ao lado de **Madson Delgado**, advogado do Secovi-AL, em Assembleia Geral sobre a CCT 2025



O Secovi-AL também reforça a segurança jurídica dos condomínios e empresas ao estabelecer um mecanismo de quitação de verbas trabalhistas. Essa cláusula da CCT permite que os síndicos obtenham, anualmente, uma carta de quitação das obrigações trabalhistas dos funcionários, sejam eles terceirizados ou contratados diretamente pelo condomínio”.

Nilo Zampieri, presidente do Secovi-AL

## Desafios e futuro do setor condominial em AL

O presidente Secovi-AL, Nilo Zampieri Jr., destacou a importância de conhecer e cumprir a Convenção Coletiva de Trabalho e manter a adesão ao sindicato patronal, se associando para garantir a continuidade de serviços essenciais, além de ter acesso a custos menores na gestão do condomínio. A capacitação de síndicos e gestores também foi apontada como prioridade. “É necessário investir no treinamento para melhorar a gestão dos condomínios. Isso beneficia não apenas os empregadores, mas também os trabalhadores e os condôminos”, afirmou.

A CCT 2025 do setor condominial de Alagoas consolida avanços

significativos para a categoria, promovendo reajustes salariais justos e igualdade de direitos entre trabalhadores de diferentes sindicatos, mas exercendo iguais funções. Por meio do diálogo entre Secovi-AL, Sindecon-AL e Sindlimp-AL, foi possível alcançar um acordo que prioriza o equilíbrio, como a equiparação cesta básica.

Com um setor em expansão, a convenção reforça a necessidade de uma gestão mais profissional e alinhada às necessidades dos trabalhadores e empregadores, garantindo um ambiente mais justo e sustentável para todos os envolvidos, além da segurança jurídica através do seu cumprimento.

# A SUA SOLUÇÃO EM LIMPEZA.

 **facit** Brasil

**+13**

Anos de atuação

**+300**

Colaboradores

**26**

Estados atendidos

**+60**

Aeroportos atendidos



Lavagem de Fachada  
e Vidros



Limpeza Pós-Obra



Limpeza e Conservação



Controle de Pragas



Higienização de  
Estofados



Sanitização

**Faça já o seu orçamento.**

(82) 3317-7496  
(82) 98125-7200

[WWW.FACITBRASIL.COM.BR](http://WWW.FACITBRASIL.COM.BR)  
[@FACITBRASIL](https://www.instagram.com/FACITBRASIL)

# Mais uma virada de chave

## As perspectivas do setor imobiliário para o ano de 2025

Projeções, expectativas e adversidades. Após um período de crescimento e estabilidade, o ano de 2025 finalmente chegou e com ele as novas perspectivas previstas para o setor imobiliário. Questões econômicas, mudanças nas políticas de crédito e tendências tecnológicas estão entre os fatores que estão influenciando o setor. Além disso, o comportamento dos consumidores, a expansão urbana e possíveis ajustes regulatórios podem redefinir o ritmo do mercado nos próximos meses.

Conforme pesquisa realizada pela Brain Inteligência Estratégica, empresa de pesquisa e consultoria em negócios com enfoque no mercado de imóveis, o setor superou as expectativas previstas para o ano de 2024. Os dados apontaram que 56% das empresas do ramo obtiveram resultados condizentes com as metas traçadas, enquanto 17% superaram essas projeções. Bases que geram otimismo para este ano, principalmente com o aumento da geração de negócios e a criação de novas oportunidades profissionais.

Reforçando os bons pressentimentos para este ano, o indicador ABRAIN-FIPE, destacou um forte desempenho do setor imobiliário em relação ao ano passado. Os dados foram divulgados no final de 2024 pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAIN) e pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), exibindo um crescimento de 22,3% na venda de imóveis, previstos no acumulado de janeiro a setembro.

Além disso, o estudo trouxe destaque para o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), que apresentou desempenho robusto durante o mesmo período, com aumento de 28,8% no número de unidades vendidas e crescimento de 34,4% no volume de no-



**Kelsor Fernandes**, coordenador da CBCSI e presidente do Secovi-BA

vos lançamentos. Já o segmento de Alto e Médio Padrão (MAP) registrou um acréscimo tímido de 0,6% no volume de vendas, enquanto a quantidade de lançamentos aumentou em 1,2%.

No que diz respeito aos juros, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom) definiu o valor da taxa básica de juros da economia brasileira, conhecida como taxa Selic, em 12,25% ao ano. O número referente a dezembro do ano anterior ficou acima das expectativas do mercado. Em nota, a ABRAIN considerou que a decisão do Copom intensifica os desafios enfrentados pela economia brasileira. “Os juros elevados restringem o acesso ao crédito, dificultam investimentos e ampliam as despesas financeiras de famílias e empresas, com efeitos profundos em diversos setores produtivos do país, comprometendo sua sobrevivência. A medida, porém, foi necessária para reduzir a pressão inflacionária e alta do dólar”.

Para Kelsor Fernandes, presidente do Secovi-BA e coordenador da Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários (CBCSI), “a taxa Selic impacta diretamente no setor imobiliário, o que ocasiona em retração automática na contratação de novos financiamentos, prejudicando muito o mercado. Infelizmente, as perspectivas para 2025 não são boas, pois as projeções são de ainda mais altas, visto que o Banco Central usa a Selic como receita para o controle da inflação”.

A taxa Selic é a taxa de juros básica da economia brasileira, que serve como referência para outras taxas de juros do país, como de empréstimos, financiamentos e rendimentos de aplicações financeiras. O valor é definido pelo Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central e tem uma relação de influência mútua e inversamente proporcional ao IPCA, servindo como um instrumento de controle da inflação.



## O que esperar?

Apesar das elevadas taxas de juros, as expectativas de ampliação do mercado continuam altas, como mostra o estudo realizado pela Brain Inteligência Estratégica. O levantamento indicou que 35% dos entrevistados esperam que o desempenho das empresas neste ano seja muito melhor do que o do ano passado, o que revela um certo otimismo em meio aos empresários. A pesquisa reuniu 180 respostas a diferentes questionários sobre perspectivas de mercado e contou com a participação de sócios, diretores e gerentes relacionados ao setor.

Na mesma medida, o estudo destacou os principais riscos observados para o próximo ano. Com índice de 73%, as incertezas econômicas e políticas surgiram como a principal adversidade do mercado, seguida do aumento nos custos de construção (44%) e da dificuldade para a obtenção de licenças e aprovações (43%).

As altas expectativas criadas para este também refletem diretamente no volume de lançamentos imobiliários previstos para 2025. A efeito de comparação, 25% dos entrevistados do estudo realizado pela Brain Inteligência Estratégica afirmaram que deve haver muito mais lançamentos em relação ao ano anterior. Os dados são considerados expressivos, tendo em vista a quantidade de unidades lançadas em 2024. Segundo levantamento divulgados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), foram comercializadas 292.557 moradias e lançadas 259.863 unidades residenciais, no terceiro trimestre do ano.

O coordenador da CBCSI e presidente do Secovi-BA destaca que apesar de São Paulo ser considerado o carro-chefe em valorização imobiliária no país, outras localidades também podem ter crescimento garantido neste ano, com ênfase na região Nordeste. Ele destaca o estado da Bahia como local oportuno ao investimento, sem contar com Alagoas, Pernambuco e Ceará, estados que tendem a crescer cada vez mais no setor.

Nesse contexto, observa-se que as condições econômicas favoráveis, as demandas de mercado, as políticas públicas e a facilidade de financiamento são os principais motivos para o crescimento na quantidade de lançamentos. Em adversidade, questões como uma certa piora do cenário político, o crescimento da inflação, a dificuldade de aprovação de projetos e o aumento de custos com baixa rentabilidade, podem impactar os planos de lançamento de maneira negativa.

O aumento da inflação é um dos pontos mais preocupantes para o setor. De acordo com economistas do mercado financeiro ouvidos pelo Banco Central (BC), a projeção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), indicador utilizado para observar tendências de inflação, sofreu uma série de quatro aumentos consecutivos entre novembro e dezembro de 2024, chegando até 4,91% ao ano. A meta central para o começo de 2025 é de 3%, e será considerada formalmente cumprida se o índice oscilar entre 1,5% e 4,5%.

O IPCA é um indicador econômico calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) que mensura a inflação do país. O objetivo do índice é medir a va-



*Banco Central*

riação de preços de produtos e serviços consumidos, incluindo a comercialização de imóveis. As variações no IPCA podem influenciar diretamente as parcelas pagas no financiamento imobiliário, bem como afetar o poder de compra da população. Além disso, os contratos de aluguel são ajustados pelo indicador, atuando no nível de confiança do mercado.

Em relação aos juros, aspecto que mais preocupa as entidades do setor, as projeções para o decorrer deste ano não são positivas. Após a alta na taxa Selic em um ponto percentual no final do ano passado, os analistas de mercado, por meio do Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central, projetam que a taxa pode chegar a 14% em 2025. As expectativas anteriores previam que o ano fecharia em 13,5%.

Para agravar a situação, o primeiro relatório do Boletim Focus de 2025 projetou a 12ª alta semanal consecutiva na inflação nacional, chegando a 4,9%. O relatório também divulgou as estimativas para a taxa básica de juros no final deste ano, subindo para 15%. A falta de percepção dos agentes de mercado em relação ao quadro fiscal do país é um possível fator para as altas nas taxas de juros e inflação. Economistas acreditam que novas medidas de corte são necessárias para conter o aumento da dívida pública

# Construção

Após um ano dos sonhos, o setor da construção civil fechou 2024 superando todas as expectativas, mesmo diante de uma alta taxa de juros. Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o mercado deve continuar registrando resultados positivos em 2025, porém de maneira mais tímida. Tomando como base o cenário atual, a CBIC projetou um crescimento de 2,3% no Produto Interno Bruto (PIB) do setor da construção civil neste ano. Apesar do otimismo, os dados representam uma desaceleração em relação aos 4,1% alcançados no final do ano passado.

A retomada do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) do Governo Federal foi o principal fator de impulsionamento do setor. De acordo com um levantamento realizado pela Brain Inteligência Estratégica com 320 municípios, 2024 pode ser considerado o melhor ano da história do mercado de apartamentos e casas novos, com mais de 370 mil unidades lançadas no período, representando um crescimento de 17%. Somente o MCMV foi responsável por pouco mais da metade dos imóveis lançados e vendidos.

De acordo com Renato Correia, presidente da CBIC, o setor tem adotado diversas medidas para atender à demanda do MCMV, incluindo a industrialização e digitalização dos processos construtivos, uso de inteligência artificial e capacitação profissional. Essas iniciativas visam aumentar a eficiência, reduzir custos e garantir a qualidade das obras, mesmo diante dos desafios impostos.

“A expansão do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) tem sido um dos principais motores do crescimento do setor. Em 2024, o programa impulsionou as vendas e lançamentos de imóveis, contribuindo para o seu crescimento. Espera-se que, com a continuidade e ampliação do programa, haja um aumento na oferta de moradias populares, redução do déficit habitacional e geração de empregos, mantendo o setor aquecido em 2025”, declara o presidente da CBIC.

Paralelamente a isso, o robusto Programa de Aceleração do Crescimento (PAC 3), lançado em 2023, tem levantado as expectativas para o setor. Com a promessa de investir mais de R\$ 1,7 trilhão até 2026, contemplando infraestrutura, habitação e mobilidade urbana, o programa promete impulsionar ainda mais as atividades do mercado. Esses investimentos têm potencial para impactar diretamente o crescimento da construção civil em 2025, como afirma Renato Correia.

“O setor continua atento às políticas públicas e investimentos que possam impactar positivamente suas atividades. A continuidade de programas governamentais como o Novo PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e investimentos em infraestrutura são fundamentais para o desenvolvimento do setor e a entrega eficiente de novos projetos”.



Foto:

**Renato Correia**, presidente da CBIC

 A expansão do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) tem sido um dos principais motores do crescimento do setor. Em 2024, o programa impulsionou as vendas e lançamentos de imóveis, contribuindo para o seu crescimento. Espera-se que, com a continuidade e ampliação do programa, haja um aumento na oferta de moradias populares, redução do déficit habitacional e geração de empregos, mantendo o setor aquecido em 2025”

Renato Correia

O esperado é que haja uma continuidade no crescimento de novos lançamentos, porém o aumento dos custos e da mão de obra são empecilhos significativos. Nos últimos 12 meses encerrados em novembro do ano passado, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) subiu 6,34%, com destaque para os aumentos de 8,22% em mão de obra e 5,18% em materiais e equipamentos, superando a inflação oficial medida pelo IPCA. Esses dados representam uma tendência que deve se manter ao longo de 2025.

Além disso, a demanda global por aço é um dos fatores que pode influenciar o aumento de custos, tendo em vista que o setor da construção civil é um dos maiores consumidores do material do mercado mundial. Segundo a World Steel Association, associação industrial que representa 190 produtores de aço, responsáveis por 70% do aço do mundo, prevê que a demanda global pelo material deve crescer 4,2% em 2025.

## Cenário Local

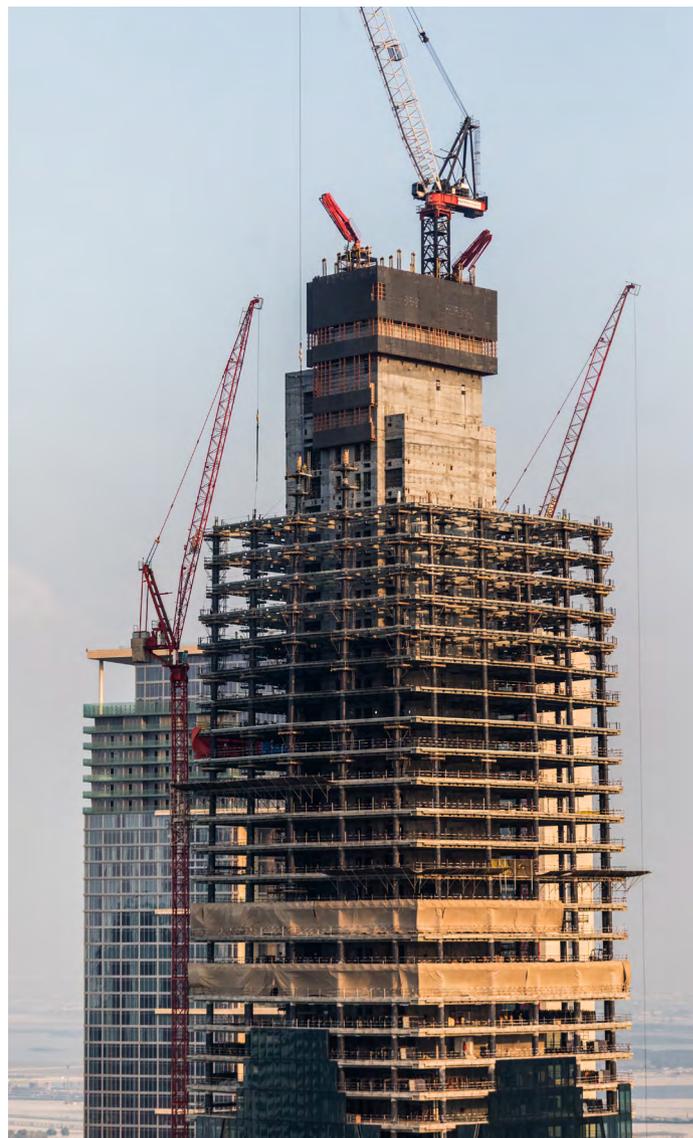
acompanhando a tendência nacional, o mercado imobiliário alagoano também tem levantado grandes expectativas para o ano de 2025, principalmente por conta dos resultados do ano passado. De acordo com dados do índice FipeZap, Maceió fechou o ano de 2024 como a 9º capital brasileira com maior valorização imobiliária e a primeira da região Nordeste, alcançando alta de 10,5% nos preços dos imóveis. O cenário atual é fruto do crescimento econômico vivenciado pelo município, que ocasionou no aquecimento do mercado e na valorização de bairros nobres.

A construção civil alagoana também recebeu destaque no ano passado e promete se manter aquecida neste ano. Somente em 2024, foram abertos 2.660 novos postos de trabalho para o setor, dos quais 2.153 são em Maceió, superando grandes metrópoles do país, como Guarulhos-SP e São Luís-MA. A produção de insumos e vendas do comércio varejista também foram afetadas positivamente pelo crescimento do setor nos últimos meses, o que pode ter um reflexo otimista para 2025.

Além disso, o Programa Minha Casa, Minha Vida continua atuando como um dos principais artifícios de desenvolvimento do mercado. O programa prevê a construção de mais de 10 mil novas unidades habitacionais em 19 estados, com um investimento de R\$ 612 milhões. As novas casas e apartamentos serão construídos em áreas urbanas consolidadas ou em expansão. No estado de Alagoas, seis municípios serão contemplados e o total investido será de 183,18 milhões. O crescimento do programa é reflexo do Novo PAC, um dos maiores programas para o desenvolvimento econômico e social do Brasil.

O Governo de Alagoas inscreveu propostas em todas as modalidades do Novo PAC e vai receber investimentos para 187 obras e equipamentos. Como uma iniciativa do Governo Federal, o programa abrange as áreas de saúde, educação e infraestrutura social, contemplando 88 municípios e cerca de 95% da população do estado, mais de 2,9 milhões de alagoanos. De acordo com avaliação da B2B, o Nordeste tem apresentado um crescimento significativo no setor imobiliário, principalmente com aumento no volume de lançamentos, de vendas e da oferta final de imóveis. Estima-se que as unidades do Minha Casa Minha Vida representam quase 50% desse mercado.

Quanto à mão de obra, pesquisas realizadas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) indicam que 60,4% das empresas do setor enfrentam dificuldades para contratar ou reter talentos, reflexo de uma oferta limitada de cursos técnicos e programas de formação. Essa carência é mais acentuada nas regiões Norte e Nordeste, onde a competição por trabalhadores é acirrada por setores como logística e serviços



Além da capital, a região metropolitana de Maceió, constituída por municípios como Rio Largo, Marechal Deodoro e Santa Luzia do Norte tem sido impulsionada pelo desenvolvimento industrial e pela proximidade da capital. O litoral norte do estado, que apresentou um grande crescimento em 2024, projeta expectativas ainda mais significativas para 2025. O desenvolvimento constante de regiões como São Miguel dos Milagres, Maragogi e Japaratinga reforçam a ascensão do turismo imobiliário

## Tendências

O crescimento constante do mercado e as expectativas positivas geradas em torno do setor revelam algumas tendências que podem moldar o perfil dos investimentos no ano de 2025. A preocupação com o meio ambiente vem crescendo a cada ano, no Brasil há mais de 3,5 mil imóveis com “selo verde” ou em fase de certificação. Além disso, a construção de casas sustentáveis cresceu 40% em 2023 em relação ao ano anterior, segundo dados do Green Building Council Brasil (GBCB). É esperado que a tendência de crescimento continue nos próximos meses.

Kelsor Fernandes evidencia que falar sobre tendências para o setor imobiliário é fazer projeção futurista para um mercado sempre em movimento, enfatizando a força do recorte residencial e a preocupação com o meio ambiente. Segundo o coordenador da CBCSI, a sustentabilidade é um tema frequente na atualidade e os compradores estão cada vez mais atentos a essa pauta na hora de adquirir um imóvel.

“Cada vez mais o comprador ou locatário de imóveis está preocupado e atento com o meio ambiente, com a sustentabilidade, como também com a qualidade na construção, segurança e a disponibilidade de serviços que facilite sua vida dentro dos condomínios. Os compradores e locatários estão mais exigentes nesse quesito, e as construtoras têm que estar atentas para o crescimento destas demandas, o que implica no oferecimento

## Building Information Modeling (Modelação da Informação da Construção)



O BIM é uma representação digital tridimensional que reúne as características físicas e funcionais de um edifício. Essa tecnologia integra todas as informações essenciais para a execução, implantação, manutenção e gerenciamento de projetos.

de unidades condominiais com este perfil. Caso contrário, correrão o risco de ter muitas dificuldades nas suas vendas”, ressalta.

A crescente demanda por construções ecologicamente corretas, com a utilização de materiais sustentáveis e tecnologias que economizam energia providas de recursos naturais, é a principal característica dos consumidores. Métodos construtivos modernos, como a construção modular e o uso do Building Information Modeling (BIM), devem ganhar espaço, buscando aumentar a eficiência e reduzir custos.



Na mesma linha de crescimento, a implementação de novas tecnologias e recursos virtuais de atendimento são apostas valiosas para 2025. A utilização de inteligência artificial (IA) agiliza o processo de negociação e amplifica a experiência do consumidor. Esta nova ferramenta permite criar assistentes virtuais personalizados para atender as demandas reais das empresas, além de fortalecer o trabalho das equipes de vendas, com maior agilidade no processamento de captação de leads, organização dos contratos e respostas mais ágeis aos clientes.

Um levantamento organizado pela ABRAIN (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) e produzido pela Brain Inteligência Estratégica, apontou que 19% das empresas do setor imobiliário já utilizaram alguma ferramenta de IA. A pesquisa também indicou que 86% dos entrevistados acreditam que as ferramentas podem melhorar a eficiência e a precisão das transações imobiliárias.

O uso de criptomoedas e do dinheiro digital é outro ponto que

tem chamado a atenção dos investidores do setor. Lançada no ano passado, a nova moeda digital do Banco Central do Brasil, o Drex, pode atuar de maneira estratégica na transformação digital no sistema financeiro nacional em 2025. Segundo dados do BC, o Drex já movimentou cerca de R\$2 bilhões em transações até dezembro de 2024, com uma adesão inicial de 20 instituições financeiras. Para 2025, a expectativa é que esse número ultrapasse R\$50 bilhões em transações, com a adesão de mais de 100 bancos e fintechs ao sistema.

O objetivo da nova criptomoeda é modernizar pagamentos, otimizar custos e expandir a inclusão financeira. Desse modo, um levantamento da Swiss Capital projetou que o uso da moeda digital tem o potencial de reduzir em até 40% os custos operacionais das instituições financeiras, devido à eliminação de intermediários nas transações e ao uso de contratos inteligentes. A promessa do Drex é de impactar tanto os consumidores quanto as instituições neste ano.

# MÁRMORES & GRANITOS

Transforme com estilo!



**Balcão**

Elegância funcional



**Bancada**

Estilo durável



**Borda de Piscina**

Beleza aquática



**Calçadas de Prédio**  
Caminhar seguro



**Ilhas**

Central e prática



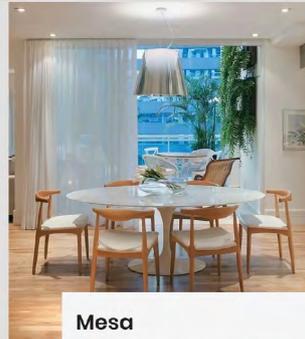
**Lápide**

Lembrança eterna



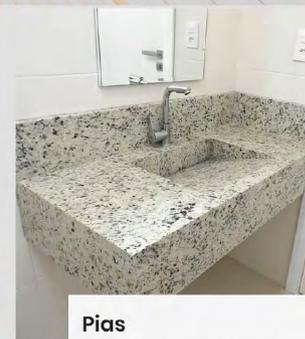
**Pés de mesa**

Base sólida



**Mesa**

Reuniões memoráveis



**Pias**

Funcionalidade elegante



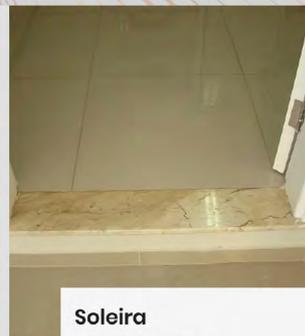
**Peitoril**

Proteção perfeita



**Rodapé**

Acabamento discreto



**Soleira**

Limite com estilo



**NAKATAME**  
Arquitetura  
Mármores & Granitos



(82) 991653776



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

# Gestão condominial orgânica

Você sabe o que é uma “gestão orgânica” ou “condomínio orgânico”? Apesar destes termos serem utilizados recorrentemente em discussões cotidianas, ainda não possuem determinação formal, porém podem ser classificados como um condomínio que contrata funcionários próprios, ou seja, a partir do próprio CNPJ. Dentre diversos outros objetivos, essa forma de gestão é adotada para garantir que haja uma fiscalização eficiente dos serviços e para evitar contratempos legais.

Em Maceió, a gestão orgânica perdeu espaço nesses últi-

mos anos nos condomínios residenciais para empresas que oferecem serviços de terceirização, classificadas como organizações que fornecem mão de obra dita como especializada. Mas como o modelo de gestão orgânica funciona? Será que ele é mais eficiente e seguro do que os serviços terceirizados? Quais são as responsabilidades do síndico ao adotar uma prática centrada no próprio condomínio? Compensa pagar mais por um serviço terceirizado? Vale a pena os riscos de passivo jurídico trabalhista na contratação terceirizada?

Foto-Acervo pessoal

## Contratos e assembleia

No modelo de gestão orgânica, todas as funções administrativas e operacionais são desempenhadas por funcionários diretamente contratados pelo condomínio, com carteira assinada e vínculo formal. Esse formato exige que o síndico atue como gestor direto desses profissionais, acompanhando o cumprimento de funções, estabelecendo metas e garantindo condições adequadas de trabalho. Na maioria das vezes, o condomínio conta com uma administradora condominial especializada em gestão, inclusive de RH, ficando o síndico responsável pela parte mais importante: o relacionamento com os moradores.

A contratação de funcionários pelo CNPJ do condomínio requer a elaboração de acordos claros, respeitando as normas trabalhistas, o que implica em responsabilidades que estão atreladas direta e/ou indiretamente ao CPF do síndico. Quaisquer irregularidades contratuais apresentadas são da responsabilidade do gestor condominial, que pode responder legalmente. Muitos síndicos optam por uma gestão mais profissional, contratando uma administradora para abraçar algumas responsabilidades da gestão, como por exemplo, contas a pagar e receber, cobrança, RH e prestação de contas até o 5º dia útil do mês subsequente.

A advogada especialista em direito condominial, Flávia Leonato, ressalta que o síndico, conforme o Código Civil, atua como representante legal do condomínio e precisa garantir que todas as contratações sigam as normas trabalhistas e previdenciárias. “Na gestão orgânica, é essencial que o síndico tenha conhecimento sobre suas obrigações e mantenha práticas criteriosas ao contratar funcionários, incluindo a verificação de referências, o fornecimento de equipamentos de segurança adequados e o cumprimento de todas as obriga-



**Reinaldo Almeida**, delegado da Receita Federal de Alagoas

ções trabalhistas”, explica. Além disso, a advogada destaca a importância de fiscalizar horários de entrada e saída e manter a equipe treinada para evitar problemas administrativos e jurídicos.

O delegado da Receita Federal, Reinaldo Almeida, explica que apesar de ter CNPJ, os condomínios não são considerados Pessoa Física nem Jurídica, entretanto devem seguir algumas obrigações. “O condomínio está sujeito ao pagamento do FGTS, INSS, PIS/PASEP e Imposto de Renda, mediante o responsável tributário. Caso haja contratação de prestadores de serviços, os tributos devidos são COFINS, ISS e CSLL”.

## Obrigatoriedades de contrato



- *Registro em carteira e pagamento de encargos trabalhistas, como FGTS, INSS e 13º salário.*
- *Elaboração de escala de trabalho, incluindo folgas e períodos de férias.*
- *Resolução de conflitos internos e aplicação de medidas disciplinares, se necessário.*

Para acompanhar o processo de contrato e fiscalização de atividades existe a assembleia condominial, que desempenha um papel essencial nesse processo. Por meio da assembleia todas as decisões relacionadas à contratação de funcionários e ao controle de gastos devem ser discutidas e aprovadas coletivamente. Sempre que surge a necessidade de contratar um novo funcionário, é dever do síndico convocar uma assembleia, seja ordinária ou extraordinária, para apresentar as justificativas da contratação, descrever as funções específicas da vaga e detalhar os impactos financeiros no orçamento do condomínio.

Durante a reunião, os condôminos podem analisar os dados apresentados e debater alternativas, como redistribuição de funções, ajustes de orçamento ou até a terceirização temporária da função. A escolha final de um candidato à vaga geralmente ocorre com base em critérios previamente definidos pela assembleia, que podem variar de acordo com cada condomínio. Alguns critérios de avaliação podem ser a experiência profissional, a formação e o custo estimado. Em determinados casos, os moradores podem formar comissões para conduzir entrevistas ou auxiliar o síndico na seleção.

O controle de gastos também é uma questão amplamente discutida nas assembleias, permitindo que os moradores tenham acesso aos relatórios financeiros detalhados e opinem sobre eventuais ajustes. Essa prática promove a transparência

e aumenta a confiança no processo administrativo. Ao final, as decisões tomadas são registradas em ata e tornam-se vinculativas, assegurando que as deliberações sejam implementadas conforme acordado.

A presidente também destaca a importância da periodicidade na divulgação da receita, recomendando que os demonstrativos financeiros sejam apresentados mensalmente aos condôminos por meio de reuniões ou de forma digital. “A prestação de contas deve ser auditada, seja por um conselho fiscal interno ou por uma auditoria externa, para reforçar a credibilidade. A transparência não é apenas uma obrigação legal, mas uma forma de criar confiança e engajamento entre todos os condôminos”, esclarece.

Para garantir uma gestão transparente e evitar problemas futuros, Flávia Leonato recomenda que a elaboração dos contratos de trabalho seja feita com o suporte de um advogado especializado. “É essencial avaliar a idoneidade do funcionário, sua qualificação técnica e as referências no mercado antes da contratação. Além disso, o contrato deve detalhar claramente os direitos e deveres de ambas as partes, os riscos da função e o prazo de duração do vínculo empregatício”, orienta a advogada. Essa precaução minimiza riscos trabalhistas e assegura uma relação profissional estável entre o condomínio e seus funcionários.

## O condomínio e as dívidas

A inadimplência condominial pode comprometer diretamente a gestão financeira e levar a processos judiciais, caso as dívidas não sejam quitadas dentro do prazo. Segundo a advogada Flávia Leonato, o síndico tem o dever de realizar a cobrança de forma efetiva e ágil, buscando o auxílio de advogados especializados, se necessário. “A cobrança judicial pode ser iniciada logo após o vencimento do boleto não pago, mas recomenda-se um prazo bancário para que o condômino possa regularizar sua situação antes da judicialização”, explica. A advogada também enfatiza que uma aborda-

gem estratégica e amigável pode melhorar a relação entre os condôminos e fortalecer a saúde financeira do condomínio.

É necessário entender que condomínios não são considerados organizações empresariais e nem exercem atividade econômica com ou sem fins lucrativos, portanto, não podem falir. Mesmo em situações de inadimplência ou dívidas acumuladas, o condomínio segue operando. Nos casos em que a instituição possua um saldo devedor, impedindo que as obrigações trabalhistas e a manutenção sejam cumpridas, a dívida deve ser quitada pelos próprios condôminos, con-

forme o 12º Artigo da Lei 4591/64, conhecida como Lei dos Condomínios.

Essa característica assegura a continuidade dos serviços essenciais, mas também exige uma gestão financeira criteriosa por parte do síndico. Nessas situações, o gestor deve agir de forma estratégica, priorizando o levantamento de um plano emergencial de renegociação de dívidas e a busca por soluções coletivas em assembleias.

Quando é comprovado que o síndico é o culpado pela instauração da dívida, o mesmo pode sofrer as consequências legais, como a destituição do cargo pelo voto da maioria ab-

soluta ou até mesmo responder criminalmente, como explica Reinaldo Almeida. “O Síndico não tem responsabilidade tributária pelas dívidas do condomínio, entretanto se agir de forma contrária aos estatutos e à lei, poderá ser responsabilizado pelos tributos devidos”.

O delegado também elucida que a dívida deve ser quitada mediante pagamento à vista ou parcelamento, havendo a possibilidade de restrições nas concessões de benefícios e aposentadorias. O não cumprimento das obrigações fiscais pode ocasionar em multas e juros, semelhante aos demais tributos e contribuições.



## O que incluir em uma previsão orçamentária?



**Uma previsão orçamentária sólida deve considerar todos os custos fixos e variáveis, bem como reservar margem para imprevistos”**

Adriana Araújo, presidente do CRC-AL

- **Custos fixos:** salários e encargos trabalhistas, contratos de administradora de condomínio e de empresas terceirizadas, consumo de água, energia elétrica, manutenção de elevadores, dentre outros.
- **Custos variáveis:** manutenções corretivas, eventos sazonais, gastos pontuais com jardinagem ou segurança adicional.
- **Fundo de reserva e fundo de obras:** estes são essenciais para cobrir emergências, como reparos estruturais inesperados ou substituição de equipamentos.
- **Correção inflacionária:** é necessário estimar possíveis reajustes em contratos e insumos, especialmente em períodos de alta inflação. Previsão de inadimplência: considerar um percentual de condôminos que, por algum motivo, possam atrasar o pagamento.

A presença de uma administradora de condomínios é fundamental nesse processo, pois ela oferece suporte técnico e financeiro, auxiliando no controle de gastos, na elaboração de orçamentos mais eficientes e na negociação com credores. Dessa forma, é possível estabilizar as finanças e assegurar que as obrigações do condomínio sejam cumpridas sem comprometer a qualidade dos serviços prestados, e o síndico cumprindo a missão do bom relacionamento entre os condôminos.

Quando um condomínio orgânico enfrenta dificuldades financeiras, a contratação direta de funcionários pode se tornar um desafio. A inadimplência pode comprometer o pagamento de salários e encargos, expondo o síndico a riscos legais e administrativos. Por esse motivo, muitos condomínios optam por contratar empresas de terceirização de serviços, acreditando que essa prática pode reduzir os riscos financeiros imediatos. No entanto, essa escolha nem sempre é a mais vantajosa e pode trazer custos maiores e comprometimentos que podem levar



Adriana Araújo, presidente do CRC-AL

o condomínio a um buraco negro financeiro. Uma administradora de especializada pode ser indispensável para colocar as contas em dia e trazer equilíbrio na gestão.

Além da terceirização ter responsabilidade direta sobre os encargos trabalhistas, a alta rotatividade de funcionários pode impactar negativamente a qualidade dos serviços prestados. Outras questões que merecem atenção são a falta de engajamento com as necessidades específicas do condomínio, o não cumprimento com as verbas trabalhistas e previdenciárias dos funcionários, a ausência de treinamentos e a falta de transparência na planilha de custos apresentada mensalmente ao condomínio.

Além disso, quando uma empresa terceirizada apresenta indícios de irregularidades fiscais, como falta de recolhimento de impostos, não pagamento de direitos trabalhistas, CNAE errado na prestação de serviço e ausência de emissão de Notas Fiscais, os custos para o condomínio podem ser ainda maiores, além da responsabilização do síndico pela contratação e do condomínio para com os custos de pessoal não honrados pela terceirizada.

## Autonomia e controle

Um condomínio orgânico pode oferecer maior autonomia e controle sobre as operações internas. Um dos principais pontos positivos é a possibilidade de o síndico e os condôminos acompanharem de perto a execução dos serviços, garantindo uma qualidade superior e adequando as funções às necessidades específicas do condomínio. Além disso, a gestão orgânica fortalece os laços de confiança entre moradores e equipe de funcionários, criando um ambiente mais harmonioso e seguro.

Outro aspecto relevante é o potencial de redução de custos a longo prazo. Apesar dos encargos iniciais relacionados à contratação formal, como pagamentos de FGTS, INSS e férias, a eliminação de taxas administrativas cobradas por empresas terceirizadas pode gerar uma economia substancial. Esse modelo também promove maior estabilidade nas relações trabalhistas, já que a equipe fixa tende a ser mais comprometida e integrada ao cotidiano condominial.



Se a empresa terceirizada não cumprir com suas obrigações trabalhistas, como o pagamento de salários e encargos, o condomínio pode ser responsabilizado subsidiariamente"

Flávia Leonato

Nessas situações, o condomínio pode ser corresponsabilizado em ações trabalhistas, o que acarreta despesas legais e prejuízos financeiros significativos atingindo todos os moradores, ou somente ao síndico, que é o principal responsável.

Nesse cenário, a presença de uma administradora é decisiva para auxiliar na renegociação de contratos e na fiscalização das empresas terceirizadas, cobrando planilha aberta de custos e NFs corretas, além do cumprimento dos serviços e recolhimento das obrigações trabalhistas dos funcionários. A administradora pode garantir que os contratos sejam elaborados de forma clara e segura, minimizando os riscos de irregularidades, e oferecendo suporte na escolha de prestadoras de serviços confiáveis e bem avaliadas no mercado.

Outro importante cuidado com a contratação de empresas terceirizadas é o tempo de CNPJ aberto e funcionando no mercado. É comum empresas terem vários CNPJs com objetivo de esconder a carga tributária ou até para não pagar a tributação devida.



**Flávia Leonato**, advogada condominial

A gestão orgânica assegura que todas as decisões administrativas estejam alinhadas com os interesses dos moradores, desde que as assembleias sejam participativas e transparentes. Esse nível de engajamento permite um planejamento financeiro mais eficiente e um ambiente onde todos se sentem responsáveis pelo bem-estar coletivo.

Muitos condomínios acreditam que ao terceirizar serviços eliminam riscos trabalhistas, mas Flávia Leonato alerta que essa percepção pode ser equivocada. "Se a empresa terceirizada não cumprir com suas obrigações trabalhistas, como o pagamento de salários e encargos, o condomínio

nio pode ser responsabilizado subsidiariamente”, explica. De acordo com a Súmula 331, IV, do Tribunal Superior do Trabalho (TST), o condomínio, como tomador de serviços, pode ser obrigado a quitar as dívidas da empresa terceirizada caso esta não arque com suas responsabi-

dades. Por isso, a advogada recomenda que o síndico e a administradora realizem uma fiscalização rigorosa sobre os pagamentos e tributos das empresas contratadas, além do cumprimento da CCT, evitando complicações legais futuras.

## O papel de uma administradora

As administradoras de condomínios podem desempenhar um papel crucial em ambos os modelos de gestão, orgânico ou terceirizado, oferecendo diversos serviços que garantem eficiência e organização. No caso dos condomínios orgânicos, elas facilitam a contratação e o gerenciamento de funcionários por meio da condução de processos seletivos detalhados, identificação de candidatos qualificados e elaboração de contratos de trabalho que estejam em conformidade com as leis trabalhistas.

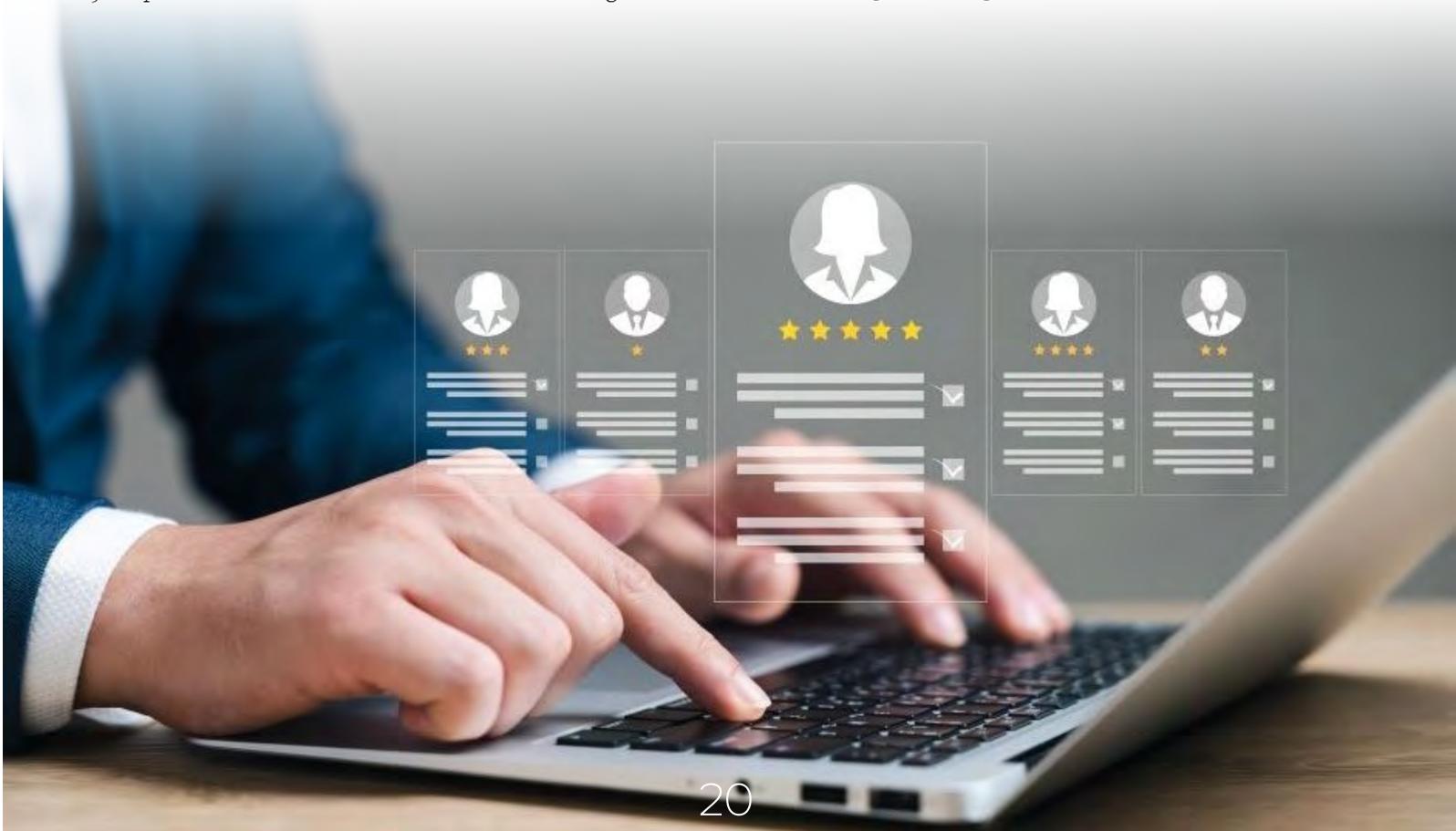
Ademais, as administradoras cuidam da folha de pagamento, incluindo cálculos de benefícios trabalhistas como férias e 13º salário, oferecem suporte em questões jurídicas e auxiliam na prestação de contas, minimizando os riscos de inadimplência ou processos judiciais relacionados a encargos trabalhistas.

Outro papel essencial das administradoras é atuar como mediadoras de conflitos internos, seja entre funcionários, seja entre condôminos, propondo soluções que promovam um ambiente harmonioso e funcional. Elas também fornecem orientações práticas ao síndico sobre como melhorar a gestão do

condomínio, com base em boas práticas e experiências de mercado. Essa proximidade com a administração direta do condomínio permite uma gestão mais assertiva e personalizada.

Em conjunto com a parte operacional, as administradoras têm um papel estratégico na comunicação interna do condomínio. Elas criam canais eficientes para a troca de informações entre síndico, condôminos e funcionários, utilizando ferramentas digitais, boletins informativos e reuniões periódicas. Essa fluidez na comunicação aumenta a transparência e facilita a tomada de decisões em assembleias, o que fortalece o senso de comunidade e a confiança na gestão.

Outro papel importante é o de fiscalização, quando um condomínio opta por terceirizar serviços, a administradora atua como fiscalizadora, aliviando os afazeres do síndico, garantindo que as empresas contratadas cumpram os termos acordados e mantenham altos padrões de qualidade além dos cumprimentos tributários referente ao contrato. Em resumo, as administradoras são aliadas para a organização, o controle financeiro e a construção de um ambiente condominial mais eficiente, seguro e integrado.



## Síndico orgânico X síndico profissional

A escolha entre um síndico orgânico e um síndico profissional é uma das decisões mais relevantes para a administração de um condomínio. Enquanto o síndico orgânico é geralmente um morador eleito pela assembleia condominial, o síndico profissional é contratado externamente, atuando como gestor remunerado e sem vínculo com os condôminos. Apesar de ambos desempenharem as mesmas funções essenciais, como zelar pela manutenção do condomínio, fiscalizar os serviços e administrar os recursos financeiros, a maneira como cada modalidade lida com essas responsabilidades apresenta diferenças significativas.

O síndico orgânico, por ser um morador do condomínio, tem um entendimento mais profundo das necessidades e expectativas dos condôminos. Ele está diretamente envolvido no cotidiano da comunidade e possui maior facilidade para identificar problemas e propor soluções personalizadas.

Além disso, a proximidade com os moradores favorece a transparência na gestão e aumenta a confiança dos condômi-

nos em relação às decisões administrativas. No entanto, essa modalidade exige dedicação e disponibilidade por parte do síndico, o que pode ser desafiador para aqueles que possuem outras atividades profissionais quando não assistido por uma administradora.

Já o síndico profissional é para oferecer vantagem de experiência técnica e imparcialidade. Geralmente, esses profissionais possuem formação ou conhecimento em áreas como gestão, direito ou contabilidade, o que pode ser um diferencial em situações mais complexas. No entanto, por não vivenciar a rotina do condomínio, o síndico profissional pode apresentar dificuldade em compreender as particularidades da comunidade, além de representar um custo adicional para o orçamento condominial. Por isso, em condomínios orgânicos, onde a participação ativa dos moradores é incentivada, o síndico orgânico se destaca como uma escolha mais alinhada aos princípios de proximidade e engajamento comunitário, além de seu natural comprometimento por ser um morador.

## Entraves

Embora o modelo de gestão orgânica ofereça várias vantagens, ele também apresenta desafios, como a necessidade de maior envolvimento do síndico em questões trabalhistas e a dependência da participação ativa dos condôminos nas assembleias. Por outro lado, a terceirização reduz a carga administrativa do síndico, mas pode aumentar significativamente os custos operacionais, os riscos jurídicos e tributários, e diminuir o controle sobre os serviços prestados impactando na gestão profícua do condomínio.

O modelo ideal dependerá das prioridades e necessidades específicas de cada condomínio, bem como do perfil dos condôminos e da liderança exercida pelo síndico. Independentemente da escolha, o sucesso da gestão condominial está diretamente relacionado à organização, à transparência e ao compromisso com o bem-estar coletivo e principalmente da escolha que os moradores fazem do síndico e do conselho fiscal.

---

O sucesso da gestão condominial está diretamente relacionado à organização, à transparência e ao compromisso com o bem-estar coletivo

---



**ANUNCIE AQUI!**

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

Entre em contato: (82) 99616-0025

REVISTA  
**Condomínio**  
& MERCADO IMOBILIÁRIO

# Escolher a administradora certa faz toda a diferença no dia a dia do condomínio.

Antes de decidir, conheça a **Zampieri Condomínios**.

**Inovação, transparência e segurança para garantir uma gestão eficiente e tranquila para síndicos e moradores.**



- **Prestação de contas no 5º dia útil**
- **Gestão inteligente de custos**
- **Suporte especializado e atendimento próximo**



Administração de Condomínios

 (82) **2121-6000**

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

# Piscinas em Condomínios:

## Lazer, Convivência e Segurança no Verão

“**M**oro num país tropical, abençoado por Deus e bonito por natureza...”  
O trecho da clássica música de Jorge Ben Jor descreve com perfeição o clima brasileiro, especialmente no verão, quando as temperaturas atingem níveis extremos. Nesse cenário, as piscinas se tornam o refúgio preferido de muitas famílias que buscam aliviar o calor. Em condomínios, esses espaços de lazer ganham ainda mais relevância, oferecendo momentos de descontração, interação e bem-estar para moradores de todas as idades. Porém, o aumento da demanda traz desafios que envolvem organização, segurança e convivência.

Com mais de 3,2 milhões de piscinas, o Brasil é o segundo país no mundo em número dessas estruturas, perdendo apenas para os Estados Unidos. Em condomínios, a presença de uma piscina coletiva valoriza os imóveis, podendo elevar seu preço em até 15%. Além disso, as piscinas são um atrativo importante, especialmente durante o verão, quando se tornam o principal ponto de encontro entre moradores. No entanto, a gestão desses espaços exige atenção especial a normas, manutenção e, principalmente, à segurança.

As regras para o uso da piscina são definidas pelos condomínios e têm como objetivo organizar o uso, preservar a infraestrutura e garantir o bem-estar de todos. Normalmente, estabelecem horários de funcionamento e proíbem o consumo de alimentos e bebidas na borda da piscina, especialmente em recipientes de vidro, para evitar acidentes. Além disso, a presença de visitantes costuma ser limitada, sobretudo na alta temporada, para evitar superlotação e garantir que todos os moradores possam usufruir do espaço.

Segundo Priscila Moura, síndica profissional, as principais regras de uso para um bom uso da piscina devem incluir a proibição de objetos perfurocortantes, o controle de acesso e a exigência de trajes adequados para banho, como maiôs e sungas. O respeito aos dias de manutenção e a limitação de convidados também são normativas comuns e visam equilibrar a demanda pelo espaço. Para assegurar o cumprimento das regras, ela destaca a importância de uma sinalização clara, campanhas educativas periódicas e a fiscalização por funcionários treinados.





Nos condomínios com alta rotatividade, como aqueles alugados por temporada, a aplicação de regras específicas no regimento interno é crucial para organizar o uso e prevenir conflitos, especialmente nos períodos de maior movimento

Priscila Moura, síndica profissional

Essas diretrizes, embora bem básicas, são fundamentais para manutenção da qualidade do espaço e promoção de uma convivência harmoniosa. No entanto, o respeito às normas depende diretamente da conscientização de todos os moradores do condomínio, o que muitas vezes nem sempre é fácil de alcançar.

A segurança é, sem dúvida, um dos temas mais críticos quando se trata de piscinas coletivas. Afogamentos e outros acidentes são um risco real e corriqueiro, especialmente envolvendo crianças. Em Alagoas, segundo o Corpo de Bombeiros, entre março de 2023 e março de 2024, quatro crianças perderam a vida em acidentes desse tipo, um dado que reforça a necessidade de medidas preventivas.

Supervisão constante é a principal recomendação para evitar tragédias, mas muitas vezes é negligenciada. Sobre isso, Priscila enfatiza que a presença de um responsável supervisionando crianças é indispensável e deve ser a primeira medida adotada. “Sinalizações visíveis, placas indicando a profundidade da piscina e barreiras de proteção, como grades e portões, ajudam a reduzir riscos. Além disso, o treinamento de funcionários, campanhas educativas e até mesmo o uso de tecnologia para monitoramento são práticas eficazes que vêm sendo adotadas em muitos empreendimentos”, acrescenta.

Alguns condomínios têm investido na instalação de cercas ou grades ao redor das piscinas, reduzindo o risco de acesso por crianças desacompanhadas. Em outros casos, a presença de salva-vidas durante os horários de maior movimento tem se mostrado uma medida eficaz. Além disso, a manutenção regular da piscina, com controle rigoroso da qualidade da água e uso adequado de produtos químicos, não só garante a segurança dos usuários como também previne problemas de saúde.

A convivência entre os moradores é outro desafio que se intensifica no verão. O aumento da procura pela piscina, somado à presença de visitantes, pode gerar atritos. Para evitar conflitos, algumas administrações têm adotado estratégias como o agendamento de horários de uso ou a limitação de convidados por unidade. Essas medidas, aliadas a campanhas de conscientização sobre etiqueta e respeito ao próximo, ajudam a promover um ambiente mais harmonioso. “Nos condomínios com alta rotatividade, como aqueles alugados por temporada, a aplicação de regras específicas no regimento interno é crucial para organizar o uso e prevenir conflitos, especialmente nos períodos de maior movimento”, aconselha Priscila Moura.

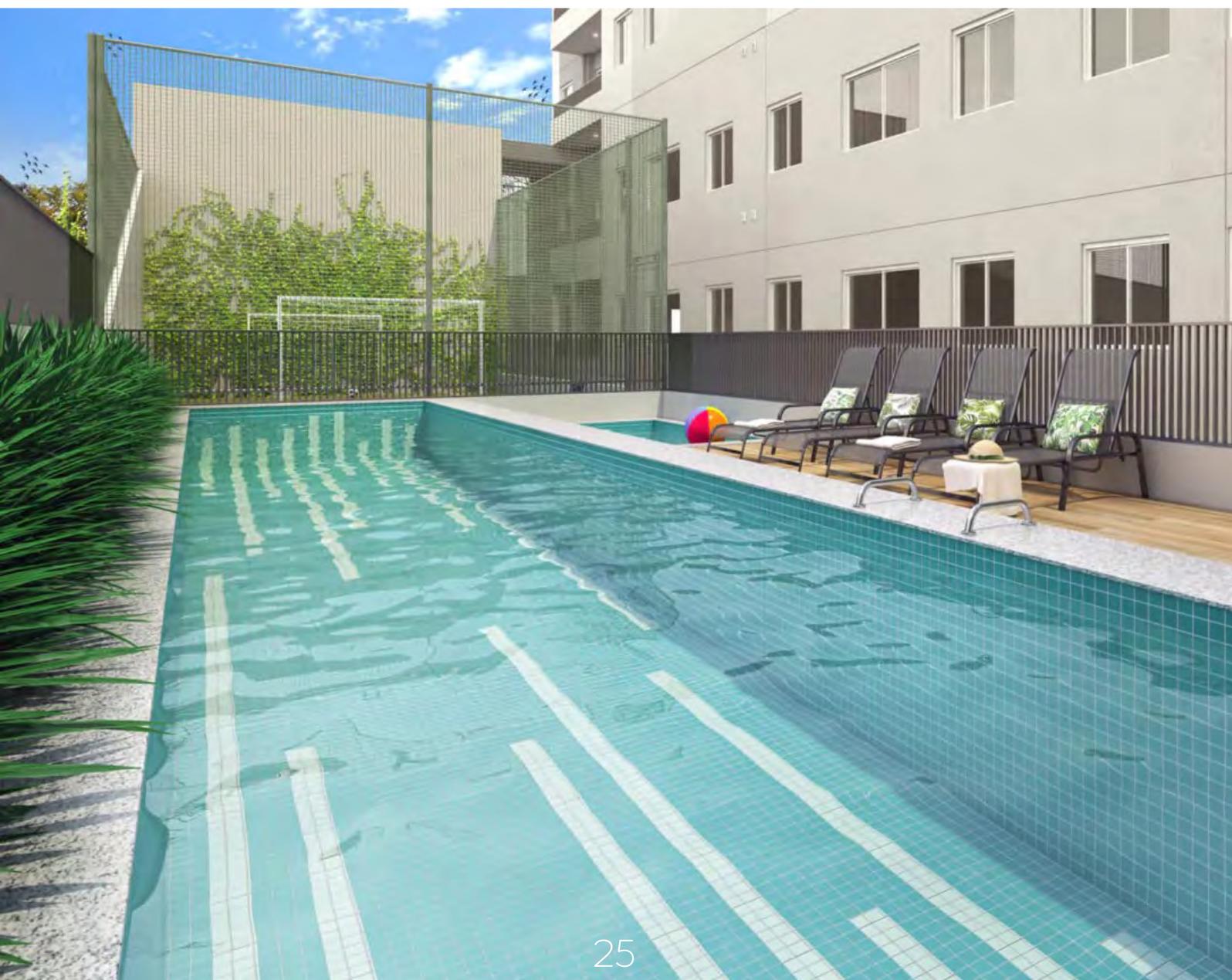
**M**anter uma piscina coletiva em bom funcionamento também implica custos significativos para o condomínio. Além dos gastos com energia elétrica, utilizados para o funcionamento de bombas e filtros, há o investimento em produtos químicos e a necessidade de manutenção preventiva. Priscila relata que, com planejamento adequado, é possível minimizar desperdícios e reduzir despesas. “A realização de análises periódicas da água, por exemplo, evita o uso excessivo de produtos e aumenta a vida útil do sistema de filtragem”. Moura também destacou estratégias como a redução de horários de uso, a manutenção preventiva de bombas e filtros e a compra de materiais com melhor custo-benefício como formas de mitigar os custos.

A comunicação entre a administração do condomínio e os moradores é essencial para o sucesso da gestão das piscinas. Priscila aponta que a combinação de reuniões frequentes

com a divulgação de orientações práticas, ajudam a alinhar expectativas e garantir o cumprimento das regras.

Apesar de inúmeros desafios existentes para a manutenção de uma piscina coletiva e a harmonia entre os moradores, a síndica Priscila Moura relata o maior desafio enfrentado por ela: a desobediência ao limite de visitantes por unidade. Na eterna batalha para evitar isso, alguns condomínios passaram a utilizar registros do videomonitoramento e da portaria para identificar as infrações e aplicar as sanções previstas no regimento interno.

Em um momento de temperaturas tão altas e muitas pessoas em casa, o uso da piscina é mais procurado do que nunca, então, siga as orientações do seu condomínio e não estrague o verão de ninguém. Aproveite com respeito e moderação, e lembre-se, o país tropical de Jorge Ben Jor é de todos, assim como a piscina coletiva do seu condomínio.



RESERVE SUA CHOPEIRA PARA O

CARNAVAL

82 99909-0423



Oferta válida para reservas de chopeira a gelo no mês de fevereiro de 2025

20 LITROS

~~DE R\$290~~

PORE R\$260

30 LITROS

~~DE R\$435~~

PORE R\$390

50 LITROS

~~DE R\$725~~

PORE R\$650

**Inaldo Dantas**

Advogado, autor do Livro do Síndico

Instagram: @inaldodantas

# Áreas Privativas X Áreas Comuns X Fração Ideal

O condomínio é composto de partes de propriedade privativa (apartamentos, salas, lojas, etc.) e de partes de uso comum (corredores, áreas de circulação, de lazer, etc.), declara-se, portanto, que nele podem haver partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum.

## Propriedade Privativa ou Partes Autônomas

A propriedade privativa no condomínio é a unidade propriamente dita (apartamento, sala, garagem, depósito) e deverá estar discriminada, individualizada e estremada entre si e entre as partes comuns.

A divisão entre seus coproprietários, também chamados de condôminos, pode ser feita em partes iguais ou proporcionais à área pertencente a cada um ou pela fração ideal pré-determinada em convenção.

### Cód. Civil

Art. 1.331. § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Toda parte que se definir como “propriedade privativa” pode ser alienada e gravada livremente por seus proprietários, independente de consentimento dos demais.

Prevê, ainda, a lei, que nenhuma dessas unidades privativas podem ser privadas de acesso ao logradouro público, ou seja, o acesso deve ser garantido da rua até sua porta.

Portanto, uma vez existindo a propriedade privativa, esta deve ter garantido tal acesso, sob entendimento de que, não existindo, não possa ser considerada “parte autônoma”.

### Cód. Civil

Art. 1.331. § 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

## Como é calculada a fração ideal?

Por ser um percentual do quanto cada unidade possui dentro de um todo, a fração ideal é calculada multiplicando a área do terreno onde encontra-se instalado o condomínio pela área da propriedade privativa (unidade autônoma), aplicando a divisão do resultado pelo equivalente à área total de construção de todas as unidades somadas. As regras para realização desse cálculo estão entre as NBRs da ABNT e devem ser parte integrante da convenção.

### Cód. Civil

Art. 1.331. §3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Nota - Quanto a relação Taxa de Condomínio X Fração ideal, trataremos na próxima coluna.

## Partes de uso comum

São todas aquelas que têm o domínio de todos os condôminos. São as partes indivisíveis e inalienáveis, a exemplo do próprio terreno onde se edificou o condomínio, seu telhado, encanções, tubulações, pilares, lajes, assim como também o salão de festas, playgrounds, jardins, áreas de circulação, elevadores, escadas, etc.

### Cód. Civil

Art. 1.331. § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Essas partes não podem ser alienadas ou divididas separadamente, devendo ser de uso coletivo, salvo algumas particularidades do próprio empreendimento, a exemplo do terraço de cobertura:

### Cód. Civil

Art. 1.331 § 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

## Fração Ideal

Diferente do que se pensa, “fração ideal” não é o quanto se paga de “taxa de condomínio”, e sim a cota parte inseparável de cada unidade correspondente a sua área privativa e as áreas comuns, divididas proporcionalmente de acordo com o seu coeficiente. Podem ser iguais ou diferentes, dependendo geralmente do tamanho da unidade dentro do condomínio e, por tudo isso, serve e influencia como base de cálculo para o rateio das despesas do condomínio, salvo seja o critério desse rateio outro previsto na convenção.

# Mais

que uma escolha

FINANCEIRA. 

## CONSÓRCIOS SICOOB

Realizar seu sonho ficou mais fácil.

-  Imóveis
-  Veículos
-  Bens Duráveis
-  Energia Solar
-  Rural

Taxa de  
Administração  
a partir de

**7,5%**

**ABRA SUA CONTA**

 **82 2123-4900**

 **@sicoobleste**

 [sicoob.com.br/web/sicoobleste](http://sicoob.com.br/web/sicoobleste)

 **SICOOB**  
Leste

CENTRAL DE ATENDIMENTO Capitais e regiões metropolitanas: 4000 1111\* | Demais localidades: 0800 642 0000  
SAC 24 horas: 0800 724 4420 Ouvidoria : 0800 725 0996 - de seg. a sex., das 8h às 20h - ouvidoriasicoob.com.br  
Deficientes auditivos ou de fala: 0800 940 0458 - de seg. a sex., das 8h às 20h.

\* Caso a localidade não possua o serviço 4000 ou 4007, informe o nº da operadora mais o DDD 61 (0xx61 4000 1111).



## Aluguel em Maceió: preços subindo mais que a maré

Um recente estudo de mercado revelou os valores médios dos aluguéis nos principais bairros de Maceió, com base em 646 anúncios no mês de dezembro. O valor médio do metro quadrado na cidade foi de R\$ 54,44, registrando alta de 2,70% em relação ao mês anterior

## Top 5 bairros com mais ofertas e os valores médios do aluguel por m<sup>2</sup>:

- Pajuçara: R\$ 66,93 (+5,19% no mês, +25,32% no ano)
- Jatiúca: R\$ 61,59 (+4,13% no mês, -1,20% no ano)
- Ponta Verde: R\$ 59,89 (+0,96% no mês, +1,05% no ano)
- Cruz das Almas: R\$ 59,12 (+1,82% no mês, -5,88% no ano)
- Mangabeiras: R\$ 47,90 (+15,49% no mês, +31,07% no ano)

## Justiça condena Caixa e construtora por danos a moradores de condomínio

Parece que, no Residencial Germano Santos, as fissuras não eram só nas paredes, mas também na confiança dos moradores. Agora, a Caixa e uma construtora terão que "construir" uma solução — com prazo e multa.

A Justiça Federal em Alagoas condenou a Caixa Econômica Federal e a Construtora Sanco Engenharia a corrigirem defeitos estruturais no Residencial Germano Santos, em Maceió, após ação civil pública do MPF. Problemas incluem transbordamento de fossas, infiltrações, fissuras em paredes e esgoto mal direcionado.



## Lei boa pra cachorro (literalmente)

A Lei nº 9.412, que foi sancionada pelo Governo do Estado de Alagoas, exige que condomínios denunciem maus-tratos a animais em até 24 horas, responsabilizando síndicos e administradores. A secretária Arabella Mendonça destacou a criação de uma rede de proteção eficiente e apontou a legislação como um marco inicial na luta pelo bem-estar animal, reforçando a importância da colaboração entre sociedade, governo e setor privado.

## Cachorros com tutores que não seguem as leis

Uma menina de menos de 6 anos foi atacada por um pitbull que estava sem coleira e focinheira dentro de um condomínio, em Maceió. A criança sofreu um corte profundo na perna, precisou de atendimento médico e levou pontos para conter o sangramento.

O tutor do animal foi preso por lesão corporal e desacato, além de admitir que estava sob efeito de álcool. Em entrevista para a TV Gazeta, a Comissão de Bem-Estar Animal da OAB alertou que casos assim reforçam a necessidade de respeitar a legislação, que exige uso de coleira e focinheira para cães de grande porte ou com predisposição a agressividade.



## Preço do m<sup>2</sup> subiu quase 100% em Maceió desde 2018

De acordo com o Índice FipeZAP, o preço médio do metro quadrado na capital alagoana subiu quase 100% desde 2018. Em 2023, Maceió foi a cidade que mais teve valorização imobiliária no Brasil, com um aumento de 16% no ano.

A cidade se destaca entre as capitais mais promissoras do setor imobiliário, superando Goiânia, Campo Grande e Florianópolis. A tendência é de grandes lançamentos, como estúdios e apartamentos de 1 quarto, focados em investidores e fundos imobiliários.



## Viciadas em “agradar” os clientes: confira as 10 empresas com mais reclamações no PROCON-AL

O Instituto de Defesa do Consumidor divulgou o ranking das empresas com mais queixas em Alagoas em 2024. Apesar da queda no número total de queixas (de 20.500 em 2023 para 17.500 em 2024), a participação dos consumidores segue essencial para garantir seus direitos.



1 Equatorial  
2 BRK

3 Banco Bradesco  
4 Claro

5 Magazine Luiza  
6 Casas Bahia

7 Banco Itaú  
8 Caixa Econômica Federal

9 Banco do Brasil  
10 Banco Pan