

REVISTA **Condomínio**

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas | Ano 10 | Nº 38
Novembro de 2024

EDIÇÃO
DIGITAL

Terceirização de mão de obra

*Advogado Felipe de Pádua destaca
vantagens e riscos para os condomínios*

Pág. 15

Problemas estruturais

*O papel do síndico na prevenção
desse tipo de situação nos condomínios*

Pág. 17

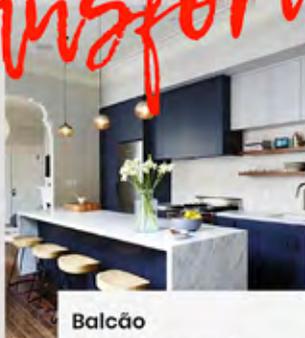
PORTARIA REMOTA

A nova era da segurança: com ou sem o fator humano?

Pág. 05

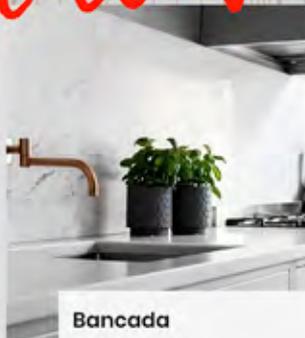
MÁRMORES & GRANITOS

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



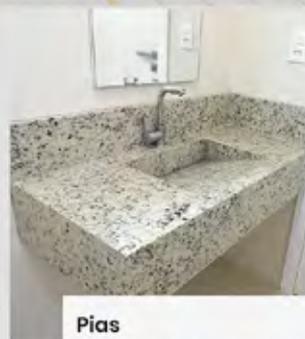
Pés de mesa

Base sólida



Mesa

Reuniões memoráveis



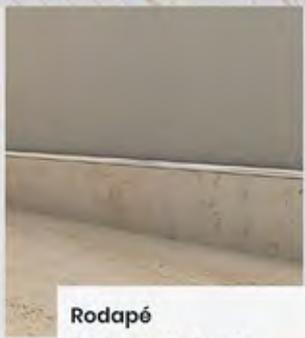
Pias

Funcionalidade elegante



Peitoril

Proteção perfeita



Rodapé

Acabamento discreto



Soleira

Limite com estilo

Expediente

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

DIRETOR

Nilo Zampieri Jr.

Reg.: MTB 1718/ AL

JORNALISMO

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

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

A utilização da portaria remota tem se tornado um artifício cada vez mais utilizado pelos condomínios brasileiros. Segundo um levantamento organizado pela Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (ABESE), 12 mil edifícios já contam com a tecnologia. No entanto, o monitoramento do condomínio de maneira virtual pode gerar algumas controvérsias: será que esse recurso realmente é eficiente? O trabalho humano pode ser completamente substituído? Conheça as questões legais, bem como as vantagens e desvantagens da implantação desse sistema.

A terceirização de mão de obra em condomínios se popularizou como uma alternativa que promete maior eficiência na gestão de tarefas cotidianas no espaço coletivo. Mas, será que esse tipo de serviço é realmente o ideal? Nesta edição, convidamos Felipe de Pádua, advogado especialista em direito condominial e trabalhista, para discorrer sobre as vantagens e os riscos envolvidos no serviço de terceirização. Felipe elucida as questões jurídicas e econômicas que cercam a adoção dessa modalidade para a vida condominial.

Esta edição da RC&MI traz uma reportagem completa sobre os problemas estruturais que uma edificação pode apresentar. Conversamos com Marcelo Daniel, engenheiro civil perito e avaliador, que explicou a importância da Inspeção Predial periódica e a necessidade de profissionais qualificados e devidamente registrados para a execução da avaliação. Entenda os riscos legais que o condomínio pode enfrentar em caso de irregularidades estruturais.

A 10ª Pesquisa Nacional de Violência contra a Mulher, elaborada pelo Instituto DataSenado, em parceria com o Observatório da Mulher contra a Violência (OMV), indicou que de dez brasileiras, três já foram vítimas de violência doméstica. Em relação ao contexto condominial, o PL 2510/20, aprovado pelo Senado, institui a obrigatoriedade de denúncia em caso de violência doméstica e familiar contra mulheres nas dependências do condomínio. Nesta reportagem, você entenderá o papel do síndico e as atribuições jurídicas acerca do processo.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa	05	Combate à dengue	30
Portaria Remota		Empresa de Maceió utiliza drones para chegar aos locais mais difíceis	
Terceirização em condomínios	15	Coluna Ponto de Vista	31
Felipe de Pádua, advogado especialista em direito condominial, explica		Conflitos em relação à Assembleia Condominial	
Problemas estruturais	17	Violência doméstica	35
A importância da Inspeção Predial periódica		O papel do síndico e a legislação	
Tragédia	25	Coluna Inaldo Dantas	41
Explosão de gás destrói prédio em Maceió e deixa três mortos		Convenção condominial sem aprovação ou inexistente	
Black Friday	27	Rápidas	42

DIFE RENTE é ser você.

Vestibular Cesmac

Medicina

2025.1



RODRIGO

Aluno Medicina Cesmac

Inscreva-se em:



cesmac.edu.br

82 3215 5000

@cesmacoficial

CESMAC



PORTARIA REMOTA

O sistema de portaria remota é um recurso tecnológico de segurança que substitui a presença física do porteiro na entrada do condomínio. Na maior parte dos casos, o monitoramento de entrada e saída é realizado à distância por meio de um sistema automatizado que permite o controle técnico do condomínio. A tecnologia implantada nesse artifício utiliza recursos de identificação e comunicação, mas será que esses recursos realmente são eficientes? O trabalho humano pode ser completamente substituído?

Apesar do primeiro sistema de portaria remota ter sido instalado em 2007, na cidade de São Paulo, sua utilização ainda gera uma certa resistência por parte dos moradores, principalmente entre os mais tradicionalistas. Enquanto existem condomínios que aceitam facilmente a transição para a portaria remota, outros não conseguem se adaptar ou simplesmente estão satisfeitos com a portaria orgânica. Por isso, é fundamental fazer um projeto adequado às necessidades específicas de cada condomínio.

A implantação desse sistema necessita de um planejamento adequado que varia conforme o perfil dos moradores e do empreendimento. Além disso, para que esse instrumento seja utilizado é preciso estar atento às diversas questões legais e regulatórias que regem a vida condominial, sem descartar os recursos de adaptação e de conscientização dos condôminos em relação ao novo método de segurança.

O síndico profissional Charles Pimentel revela que o processo de instalação da portaria remota no edifício Vitor III, um dos condomínios geridos por ele, ocorreu de maneira planejada e gradual. Durante o período de implantação, os moradores começaram a utilizar o sistema mesmo com os porteiros ainda presentes. Segundo Charles, essa transição foi importante para que os condôminos pudessem se familiarizar com os recursos oferecidos.

“O sistema foi configurado aos poucos: a instalação dos portões, os ajustes necessários, até que tudo estivesse pronto. Os porteiros permaneceram no condomínio até a integração completa e a homologação do sistema. Após a homologação, o condomínio passou a operar exclusivamente com a portaria remota”, afirma.

No Brasil, a adoção da portaria remota em condomínios tem se tornado cada vez mais comum. Segundo um levantamento organizado pela Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (ABESE), 12 mil edifícios já contam com a tecnologia. Não só isso, uma pesquisa realizada pela plataforma SíndicoNet – site de serviços e comunicação para síndicos e administradores de condomínios – apontou uma tendência de crescimento significativa quanto a utilização da portaria remota. O estudo, realizado em 2021, contou com a participação de 957 gestores condominiais, dos quais 15,4% afirmaram ter adotado a tecnologia, em muitos casos, de maneira híbrida. Esses números representam um aumento de 86%, se comparado a 2018, quando o número era de apenas 8,2%.

De acordo com Felipe Reis, diretor administrativo do Grupo Century Segurança e Livve Portaria Remota, a crescente adoção dessa tecnologia não é por acaso. Felipe afirma que a implantação do sistema é vista pelo mercado como uma solução moderna e eficiente. Além disso, a aplicação de novas tecnologias no dia a dia tem sido um fator essencial para o acolhimento deste recurso, o que facilita a adesão dos moradores.

“O modelo remoto traz mais segurança ao eliminar o risco de erros humanos e oferecer um monitoramento constante, 24 horas por dia. E como estamos sempre conectados com os avanços tecnológicos, o sistema também se mantém atualizado e em sintonia com as necessidades do mercado”, explica o diretor administrativo do Grupo Century Segurança e Livve Portaria Remota.

Para Nilo Zampieri, presidente do Secovi-AL e empresário do ramo imobiliário, a melhor opção em relação à segurança e transição de sistemas de portarias em condomínios é a adoção da portaria híbrida, juntando a presença física do porteiro, que pode ter a quantidade diminuída, mas jamais totalmente substituída, aos serviços tecnológicos. O empresário ressalta que a ação humana complementa as proposições da tecnologia, principalmente na ação preventiva.

Foto: Acervo pessoal



Felipe Reis, diretor administrativo do Grupo Century Segurança e Livve Portaria Remota



O modelo remoto traz mais segurança ao eliminar o risco de erros humanos e oferecer um monitoramento constante, 24 horas por dia. E como estamos sempre conectados com os avanços tecnológicos, o sistema também se mantém atualizado e em sintonia com as necessidades do mercado”

Felipe Reis

“A opção ideal para qualquer condomínio, seja residencial, comercial, misto, vertical ou horizontal é manter a presença da mão de obra humana atuando em conjunto com a tecnologia. É a união do orgânico com o virtual. Essa questão pode ser aplicada não somente para os fatores de limpeza e serviços, mas em relação à segurança dos condôminos, visto que a tecnologia surge como um complemento da ação humana”, desenvolve.

Dandara Guedes é síndica do Condomínio Jardim Maceió, na parte alta da capital alagoana. Ela relata que, em uma assembleia, os condôminos decidiram migrar para a portaria remota com o objetivo de reduzir os custos, visto que o condomínio enfrentava dificuldades financeiras. “A proposta de mudança foi vista como uma alternativa para aliviar o orçamento, mas a empresa escolhida para realizar a instalação nunca compareceu após a aprovação”, conta Dandara. A ausência da prestadora inviabilizou o plano e nesse meio tempo o condomínio conseguiu se reestruturar financeiramente.

A síndica, então, sugeriu um novo modelo de portaria: o híbrido. Em uma assembleia subsequente, a ideia de uma portaria híbrida ganhou força e foi aprovada. “A escolha da portaria híbrida teve outra motivação: segurança e agilidade para os moradores”, explica Dandara. Com essa mudança, a contratação passou a priorizar a proteção e eficiência no atendimento, refletindo a necessidade de adaptação do condomínio às suas reais demandas.



A empresa que irá atuar como portaria remota do condomínio precisa ser escolhida com muitos cuidados, afinal, são pessoas desconhecidas que estão do outro lado, com acesso a todo o movimento dos moradores. O mais importante na hora de escolher é a qualidade da empresa, não o valor que ela cobra”.

Nilo Zampieri

PORTARIA SEM PORTEIRO

A portaria remota opera mediante um sistema conectado a uma central de monitoramento, coordenada por uma empresa especializada que assume o controle da portaria do condomínio. Desse modo, os moradores podem ser identificados por meio de dispositivos como tags, biometria, reconhecimento facial ou aplicativos móveis que permitem o seu acesso. Além disso, as entradas e saídas do condomínio são constantemente monitoradas pelas câmeras de segurança que identificam possíveis visitantes.

Um dos principais receios dos moradores ao se tratar da portaria remota se encontra no recebimento de encomendas ou pedidos. Normalmente, quando o morador está ausente, o porteiro pode receber a entrega, a repassando posteriormente para o respectivo condômino. Com a ausência de porteiro, essa situação exigiria que o morador estivesse presente nos momentos de entrega, porém algumas soluções podem contornar a situação.

A primeira exige a presença de um zelador, o qual fica encarregado de receber as encomendas e, posteriormente, fazer o devido repasse. Em contrapartida, alguns condomínios podem optar por não ter este funcionário, nesse caso, uma área de passa-volumes, conhecida como locker pode ser desenvolvida. Dessa maneira, após efetuada a entrega, a empresa administradora da portaria emite uma notificação para o morador responsável, que mais tarde pode retirar sua encomenda. Essa prática requer um senso comunitário bem resolvido para que nenhuma encomenda seja desviada.

Além disso, o operador da central de monitoramento checa os respectivos dados e notifica o morador para saber se o mesmo espera por alguma visita. Caso haja confirmação, o operador libera o acesso e acompanha a pessoa por meio das câmeras de segurança do condomínio. No sistema, são registrados todos os dados de quem solicita a entrada, tais como hora e data de chegada, de saída, além do morador que recebeu ou liberou a visita. O controle e a segurança são ministrados 24 horas por dia com a utilização de plataformas de videomonitoramento e restrições de acesso pela empresa responsável.

O presidente do Secovi-AL salienta que por mais que a adoção do sistema seja adequada, as atividades humanas não poderiam ser substituídas por completo em casos como este. “A existência de um porteiro pode dar sustentação no recebimento de encomendas, bem como nas diversas demandas que chegam até a portaria diariamente. Além disso, a presença humana pode auxiliar as pessoas idosas ou que não estão familiarizadas com o sistema, além da segurança preventiva no condomínio”.

As portarias remotas necessitam de acesso à internet, isso significa que o condomínio deve dispor de uma conexão estável e segura – problemas com a rede podem acabar dificultando o acesso e a saída de moradores. Caso haja uma instabilidade ou falta de segurança com a rede de internet, o condomínio pode estar exposto a ataques cibernéticos, os quais interrompem o funcionamento da portaria e permitem a entrada de hackers no sistema.

Outra questão, citada por Nilo Zampieri, é a adaptação dos moradores ao novo recurso. Alguns condôminos, especialmente os mais velhos, podem sentir alguma dificuldade para lidar com o sistema eletrônico. Dessa maneira, o síndico deve estar atento aos detalhes, por mais que todos sejam a favor da utilização da portaria remota.

A presença ativa do síndico é essencial no processo de montagem da portaria remota. É recomendado que antes de implantar o mecanismo, o gestor condominial deve estudar bem o sistema para que seu conhecimento sirva de referência para os moradores em caso de dúvidas. A

segurança no momento de transmissão de informações permite que o sistema funcione com maior fluidez.

No entanto, mesmo com todo o auxílio prestado aos condôminos, ainda há aqueles que não se sentem confortáveis com o novo sistema, como é o caso da jornalista Lídia Lemos, que foi contra a instalação do recurso. O condomínio de Lídia instalou a portaria remota em julho e desde então algumas preocupações vêm surgindo. Segundo a jornalista, uma parcela dos moradores ainda estão inseguros com a aplicação da tecnologia, apesar da presença humana na zeladoria.

“A gente não se sente tão seguro. Estávamos acostumados a sempre ter alguém na portaria do prédio que transmitia essa segurança. Além disso, a empresa ainda não instalou uma clausura preservada, por isso não sabemos muito bem como é a logística. Essa é a nossa principal preocupação”, lamenta.

Lídia também cita que apesar da agilidade maior em relação à abertura da garagem, por exemplo, a adaptação para utilização do novo recurso é uma das maiores dificuldades enfrentadas pelos moradores. A moradora relata que o processo de entrega de encomendas gera diversos transtornos, dentre eles, a demora para o atendimento. “Eu recebo muitas reclamações de que houve demora para atender o entregador. Eu não sei efetivamente como funciona essa logística da empresa, mas deixa a desejar no quesito ‘atender rápido’”.

Nilo Zampieri Jr. afirma que apesar do sistema promover segurança em relação ao condomínio, o modelo não pode ser caracterizado como preventivo e, sim, remediativo. O empresário também destaca que o condomínio deve prezar sempre pela segurança e certifica que o modelo híbrido é a escolha mais adequada. “A empresa que irá atuar como portaria remota do condomínio precisa ser escolhida com muitos cuidados, afinal, são pessoas desconhecidas que estão do outro lado, com acesso a todo o movimento dos moradores. O mais importante na hora de escolher é a qualidade da empresa, não o valor que ela cobra”, orienta.

Requisitos para a instalação da portaria remota:

- **Sistemas de tags, biometria ou Apps**
Abre e fecha porta
- **Portões controlados remotamente**
Controla a entrada e saída de visitantes e veículos
- **Sistema de internet com mais de uma conexão**
Evita interrupção da comunicação

- **Câmeras de monitoramento**
Facilita a comunicação entre agente, moradores e visitantes
- **Gerador ou sistema de nobreak**
Garante o funcionamento em caso de falta de energia elétrica
- **Botão de acionamento**
Aciona a polícia ou a empresa em caso de problemas
- **Backup das imagens**
Armazena gravações



INVESTIMENTO E ECONOMIA

A capacidade de equilíbrio entre segurança e redução de custos operacionais é uma das principais vantagens do sistema de portaria remota. Para o diretor da Livve Portaria Remota, a portaria tradicional pode trazer gastos elevados, incluindo salários, encargos sociais e benefícios. Com a portaria remota, esses custos são eliminados, uma vez que o controle de acesso é realizado de maneira digital e remota, reduzindo a necessidade de funcionários físicos. Além disso, despesas secundárias, como uniformes e alimentação, deixam de impactar o orçamento condominial.

“A questão da saúde financeira é imprescindível para a sobrevivência de qualquer organização, e com um condomínio não poderia ser diferente. Como os custos tendem a crescer numa curva mais acentuada que a renda dos condôminos, muitos condomínios começam a enfrentar dificuldades orçamentárias. Nesse cenário, a migração para o modelo de portaria remota tem se consagrado como uma excelente alternativa”, avalia.

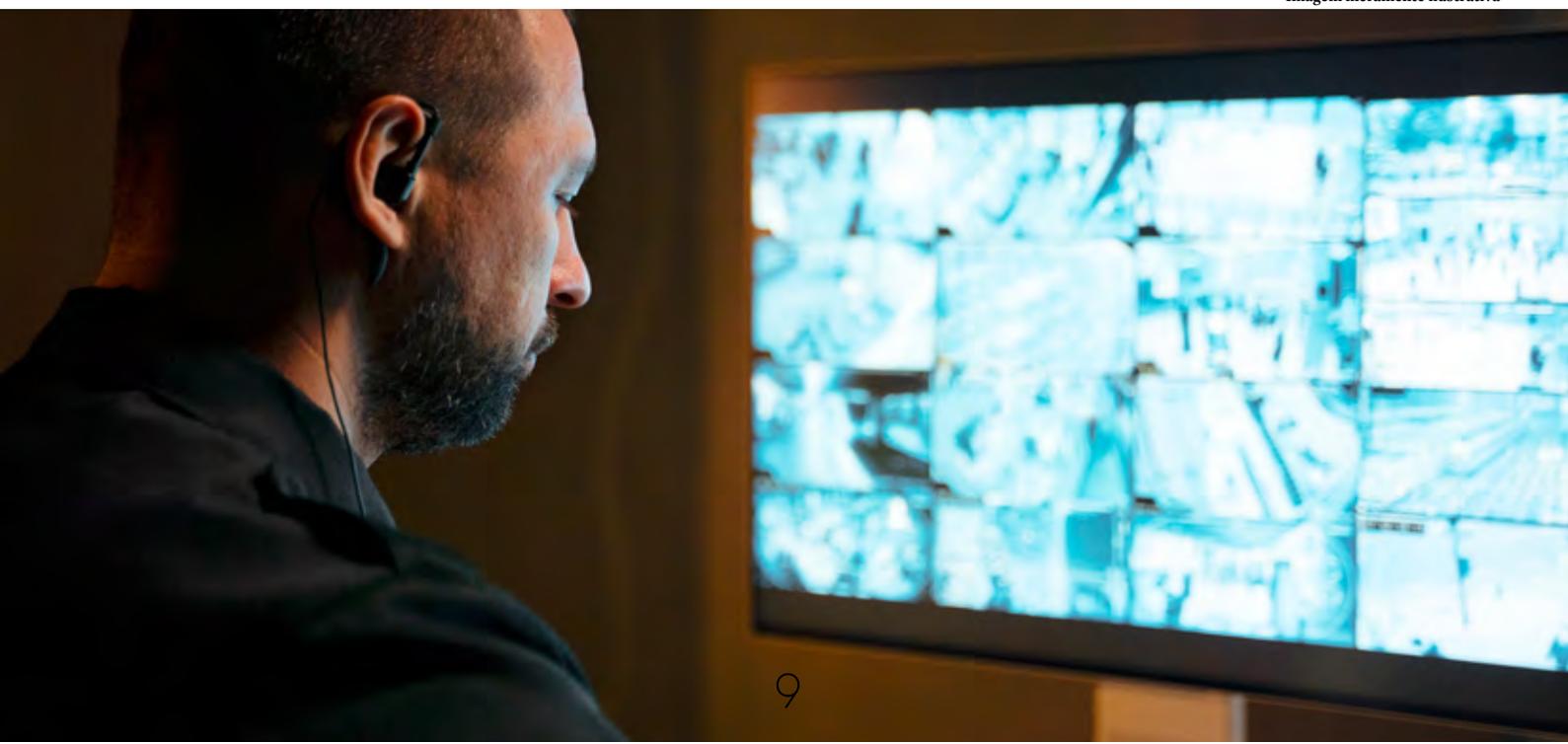
Embora a instalação do sistema exija um investimento inicial, que envolve equipamentos como câmeras e cabeamento, Felipe destaca que a tecnologia de ponta garante baixo custo de manutenção e alta eficiência. Assim, a economia a longo prazo supera os gastos iniciais e se transforma em uma solução sustentável para a saúde financeira dos condomínios.

“Embora haja um investimento inicial para a instalação dos equipamentos, a economia a longo prazo é significativa. Como utilizamos equipamentos modernos e de alta qualidade, a manutenção se torna mais simples, e a probabilidade de falhas é consideravelmente menor”, pontua o diretor da Livve.

Seguindo essa linha de raciocínio, Krysthian Williamson, diretor comercial da empresa SafeCondo Portaria Remota, enfatiza que a redução de custos com a instalação dessa modalidade é plenamente visível, porém o serviço deve ser avaliado pela qualidade e não unicamente pelos custos. Além disso, Krysthian expõe que os danos ocasionados por falhas podem trazer prejuízos significativos.

“Hoje, a contratação de uma empresa prestadora de serviços de portaria remota deve ser criteriosamente avaliada pelas suas qualidades técnicas/operacionais e não pelo valor cobrado em relação aos serviços, pois aí que surgem os problemas, como falta de alimentação elétrica nos equipamentos, perda de conexão com a central de atendimento, entre outros provenientes de falhas que podem causar um dano gigantesco ao condomínio”, declara.

Imagem meramente ilustrativa



ASPECTOS LEGAIS

Antes de dar início ao processo de instalação da portaria remota é indispensável a aprovação em Assembleia Condominial e a verificação das questões legais, analisando o CNPJ e as devidas certidões da empresa contratada, como enfatiza o presidente do Secovi-BA, Kelsor Fernandes. “O primeiro passo é aprovar em assembleia e verificar se a empresa que vai prestar o serviço tem autorização para operar equipamentos de vigilância, bem como se está regular com os órgãos que focalizam este tipo de serviço”.

Analisar as questões legais que abrangem o processo de instalação da portaria remota exige cautela por parte do síndico e dos moradores envolvidos no processo. Para o ex-presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/AL e advogado especialista em direito e mercado imobiliário, Felipe Rebelo, a adoção do sistema, muitas vezes é realizada sem as devidas precauções, o que pode trazer mais prejuízos do que benefícios ao condomínio e à segurança dos moradores.

Embora não haja uma legislação específica que trate do tema, algumas questões gerais devem ser postas em prática. A principal delas é o Código Civil, que determina as normas relacionadas à administração do condomínio. Segundo o diploma legal, a instalação do sistema, assim como qualquer outra mudança no ambiente condominial, só poderá ser realizada mediante aprovação popular durante a Assembleia Geral ordinária ou extraordinária. A depender do modo como o sistema foi instalado é necessário considerar alterações na convenção condominial e no regimento interno, considerando normas de uso.

Outra questão a ser analisada é a Lei Federal nº 13.709/2018, mais conhecida como Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), que controla a privacidade, o uso e o tratamento de materiais pessoais no ambiente físico ou digital. Dessa maneira, a instalação do sistema e as informações sensíveis, como imagens de câmeras e informações dos moradores precisam ser coletadas e armazenadas em conformidade com lei, incluindo a necessidade de consentimento para o uso.



Kelsor Fernandes, presidente do Secovi-BA



O primeiro passo é aprovar em assembleia e verificar se a empresa que vai prestar o serviço tem autorização para operar equipamentos de vigilância, bem como se está regular com os órgãos que focalizam este tipo de serviço”

Kelson Fernandes

Segundo o advogado Felipe Rebelo é necessário considerar diversos aspectos no que diz respeito ao uso de câmeras e ao armazenamento de dados de moradores e visitantes:

- Bases legais para tratamento de dados: a LGPD exige que exista uma base legal para o tratamento de dados pessoais. No contexto de portarias remotas, isso pode incluir:
 1. Consentimento: os moradores podem precisar consentir explicitamente com a coleta de seus dados, especialmente se o sistema gravar imagens ou informações que identifiquem indivíduos.
 2. Interesse legítimo: o condomínio pode alegar que o tratamento de dados é necessário para proteger a segurança dos moradores e do patrimônio.
- Finalidade: os dados coletados devem ter uma finalidade clara e legítima, como segurança do condomínio. É importante que essa finalidade seja comunicada de forma transparente aos moradores.
- Transparência: o condomínio deve informar aos moradores sobre quais dados estão sendo coletados, como serão utilizados, armazenados e por quanto tempo. Essa comunicação deve ser transparente e acessível, podendo ser feita mediante avisos ou documentos informativos.
- Segurança dos dados: o condomínio deve adotar medidas de segurança para proteger os dados pessoais contra acesso não autorizado, vazamentos e outros incidentes de segurança. Isso inclui a implementação de tecnologias adequadas e práticas de gerenciamento de acesso.
- Direitos dos titulares: os moradores, como titulares dos dados, têm direitos garantidos pela LGPD, como o direito de acesso, correção, exclusão e revogação do consentimento. O condomínio deve ter procedimentos para atender a esses direitos de forma eficiente.

Felipe Rebelo explica que para garantir que a implantação da portaria remota ocorra com segurança e dentro da legalidade, é importante que o condomínio adote algumas medidas preventivas.

“A elaboração de contratos bem detalhados é o primeiro passo, seguido pela inclusão de cláusulas de responsabilidade no regimento interno ou na convenção. Também é importante contratar seguros contra riscos e realizar auditorias e manutenções periódicas nos sistemas. Além disso, contar com uma consultoria jurídica especializada pode evitar problemas futuros e garantir que a gestão esteja sempre alinhada com as melhores práticas legais”, declara.



Felipe Rebelo, advogado especialista em direito e mercado imobiliário



A adoção do sistema, muitas vezes é realizada sem as devidas precauções, o que pode trazer mais prejuízos do que benefícios ao condomínio e à segurança dos moradores.

AS PORTARIAS

Muitos confundem as modalidades de portaria híbrida e autônoma com a remota. Mas saiba que todas elas apresentam particularidades que as diferenciam umas das outras. A utilização de cada uma vai depender do perfil do condomínio e dos seus respectivos moradores. É necessário não apenas avaliar as questões estruturais, mas também os fatores sociais.

Avaliar o perfil do condomínio envolve tanto a infraestrutura quanto as características dos moradores. Um condomínio que não possui uma estrutura mínima, como clausuras para pedestres e veículos, terá dificuldades para implantar quaisquer modelos de portaria, senão a orgânica, sem passar por reformas. Além da estrutura física, o perfil social do condomínio deve ser levado em conta. Em locais onde os moradores são mais velhos e já se conhecem, muitos preferem manter a presença dos porteiros, seja pela falta de costume com a tecnologia ou pelo hábito de interação.

Em adversidade, o diretor comercial da SafeCondo opina que todo condomínio pode instalar um sistema de portaria remota, desde que haja uma avaliação técnica eficiente para conhecer as particularidades do empreendimento. “É possível dizer que todo condomínio pode ter uma portaria remota, o que vai definir a modalidade é uma boa avaliação técnica para conhecer as demandas e rotinas de cada condomínio. Com esse entendimento, podemos definir o tipo de solução a ser implantada, buscando atender de forma inovadora e customizada”.

Como tentativa de equilibrar esses fatores surgem as portarias híbridas, que apesar de não serem tão conhecidas, desempenham um papel semelhante às remotas, combinando a atuação presencial dos porteiros com a instalação da tecnologia à distância. Por outro lado, a

portaria remota faz uso apenas do sistema remoto para controlar a entrada e saída do edifício. Na modalidade híbrida, os profissionais atuam presencialmente nos períodos mais movimentados, quando há maior fluxo de entregas de encomendas e chegada de visitantes. Nos períodos sem tanta agitação a tecnologia é colocada à frente.

Os horários de funcionamento do sistema remoto e presencial dependem da rotina do condomínio. A portaria remota pode ser utilizada no momento de escala dos porteiros. Quando os funcionários necessitam sair para horário de almoço, jantar, troca de turnos, rondas, faltas, licenças médicas ou período de folga, o sistema remoto entra em ação. O principal objetivo desse recurso é garantir a redução dos custos e manter a segurança o máximo de tempo possível. Esse artifício é uma alternativa aos condôminos que resistem à adoção por completo dos meios digitais.

Já no sistema de portaria autônoma, o porteiro não existe nem presencialmente, nem de maneira remota. Dessa maneira, o controle de entrada e saída é feito pelos próprios moradores. Há um tempo, essa modalidade contava somente com a presença do bom e velho interfone, mas hoje em dia, aplicativos conectados à portaria e às câmeras de segurança facilitam o processo. A portaria autônoma é mais indicada para condomínios pequenos, com poucos apartamentos e em um ambiente no qual os moradores cooperem de maneira ativa com os protocolos de segurança.



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

 **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).

O poder da
INOVAÇÃO
em suas mãos

+75 edifícios
+3.548 residências



O serviço de portaria remota já é uma realidade nos condomínios mais modernos, com tecnologia e eficiência, aliando alto nível de segurança a um baixíssimo custo.

- Equipe 100% local de Alagoano para Alagoano
- 2 geradores full para não pararmos nunca
- 2 centrais de atendimento de alto padrão
- 2 salas de TI com o que há de melhor
- Estoque próprio disponível para as trocas expressas
- Patrulheiros treinados sempre disponíveis
- Operação 24h/7 dias com estrutura especializada

Nada de projetos prontos, a Live oferece soluções: **serviços 100% personalizados.**

Consulte-nos e entre para o grupo daqueles que têm a tranquilidade da segurança como rotina.

Felipe de Pádua,
*advogado especialista
em direito condominial
e trabalhista*

Foto: Acervo pessoal

Terceirização de mão de obra em condomínios: advogado **Felipe de Pádua explica**

A terceirização de mão de obra em condomínios tem sido adotada como uma alternativa que busca maior eficiência na gestão de tarefas cotidianas no espaço coletivo. Atividades como limpeza, segurança, manutenção e até a portaria passaram a ser delegadas a empresas externas, prometendo redução de custos e maior agilidade operacional. No entanto, essa prática pode trazer desequilíbrios, como riscos trabalhistas, perda de controle sobre a qualidade dos serviços e a responsabilidade civil do síndico.

Para esclarecer esses pontos e discutir os impactos da terceirização na rotina dos condomínios, convidamos Felipe de Pádua, advogado especialista em direito condominial e trabalhista. Ele explica as vantagens e os riscos envolvidos no serviço de terceirização, além de abordar aspectos legais que devem ser considerados pelos síndicos e gestores.

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário:

Quais os principais riscos que um condomínio pode enfrentar ao contratar serviços de uma empresa terceirizada irregular?

Felipe de Pádua: A terceirização em condomínios pode trazer riscos significativos, como a perda de controle sobre a qualidade dos serviços, riscos à segurança da informação, dependência excessiva dos fornecedores e custos ocultos relacionados à gestão e supervisão. Além disso, a economia prometida nem sempre se concretiza, e o condomínio pode enfrentar riscos trabalhistas, sendo responsabilizado subsidiariamente por dívidas da terceirizada. O síndico também pode responder civil e criminalmente caso não fiscalize adequadamente os serviços, o que torna essencial uma gestão cuidadosa para evitar transtornos e garantir que a terceirização traga mais benefícios do que problemas.

Outra questão é que a empresa pode se tornar excessivamente dependente de um fornecedor terceirizado, especialmente se o serviço for crítico para suas operações. Ademais, caso o fornecedor enfrente problemas financeiros ou operacionais, isso pode impactar diretamente no funcionamento da empresa contratante, causando atrasos ou interrupções na prestação dos serviços.

RC&MI: Como a terceirização pode comprometer a qualidade dos serviços e que tipos de problemas de segurança podem surgir?

FP: Ao depender de uma empresa externa, o condomínio pode perder o controle sobre os processos e a qualidade do serviço. Isso acontece especialmente se a empresa terceirizada não atender aos padrões esperados ou não compreender os valores e metas do condomínio. A terceirização pode exigir o compartilhamento de dados sensíveis com fornecedores externos, o que pode levar a riscos como vazamento de informações, ataques cibernéticos e uso inadequado dos dados, comprometendo a reputação e expondo o condomínio a implicações legais.

RC&MI: A redução de custos é uma realidade intrínseca às empresas de terceirização?

FP: Embora a terceirização seja vista como uma forma de reduzir custos, podem surgir despesas ocultas relacionadas à gestão dos contratos, supervisão dos serviços e eventuais retrabalhos por falhas de qualidade. Logo, a economia inicialmente esperada pode não se concretizar, bem como os custos totais da terceirização podem, em alguns casos, exceder o esperado.

RC&MI: Quais são os principais riscos jurídicos para o condomínio e para o síndico ao contratar empresas de terceirização que não cumprem com suas obrigações legais?

FP: O condomínio pode ser responsabilizado de forma subsidiária por problemas trabalhistas com os empregados da empresa, de acordo com a legislação trabalhista brasileira. O síndico pode responder civil e criminalmente se não verificar a idoneidade da empresa contratada. Se ocorrer algum dano causado por empregados terceirizados, ele poderá ser responsabilizado por ação ou omissão. Caso o síndico promova danos a terceiros ou ao condômino por meio de sua ação ou omissão, ele poderá ser obrigado a reparar os danos por meio de indenização civil. Se a conduta configurar crime, ele poderá responder penalmente, conforme o Código Penal.

RC&MI: Qual a possível alternativa para amenizar os danos provocados pela atuação de uma empresa terceirizada irregular?

FP: Muitos condomínios contratam seguros específicos para proteger o síndico. Esses seguros reembolsam o condomínio pelos prejuízos causados por falhas na gestão do síndico, e, em alguns casos, já estão inclusos no seguro do condomínio. Se o síndico agir de forma negligente, o condomínio pode ser prejudicado por processos judiciais. Uma gestão atenta e o uso de seguros específicos ajudam a minimizar esses riscos.

Problemas estruturais no condomínio: como se precaver?

No começo deste ano, moradores de um edifício de 23 andares e 133 apartamentos, localizado no município de Praia Grande, no litoral de São Paulo, precisaram evacuar o prédio às pressas após sentirem um tranco que abalou a estrutura. Uma vistoria realizada pelo Corpo de Bombeiros detectou que o edifício com 19 pavimentos residenciais apresentava danos em três colunas e que existia risco de queda. De acordo com relatos de alguns moradores, o prédio já havia apresentado danos estruturais há pelo menos quatro anos.

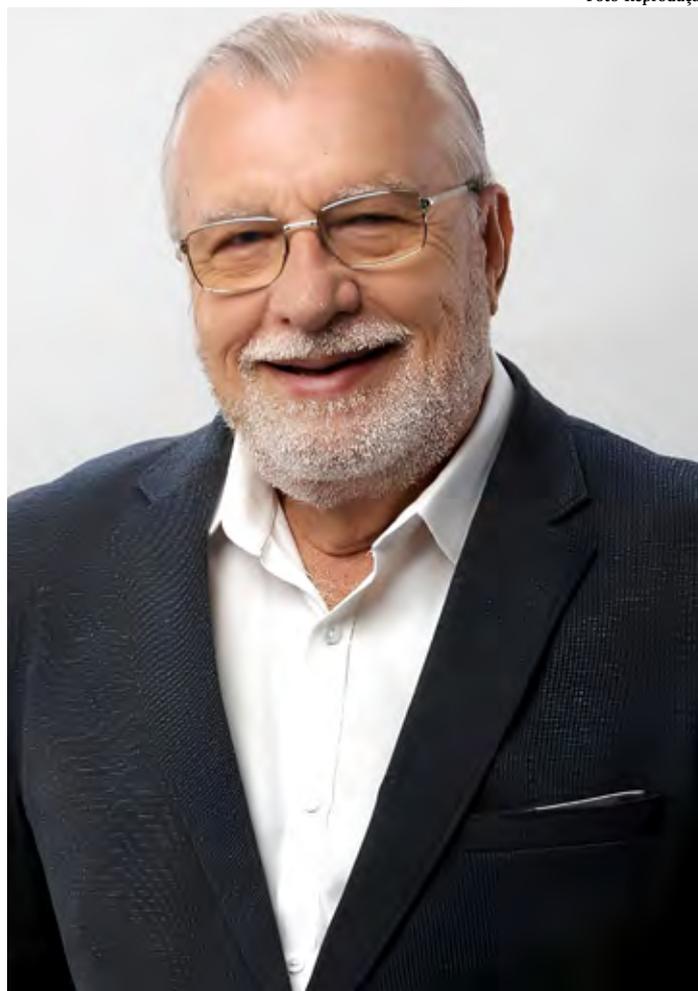
Problemas estruturais apresentados por condomínios, decorrentes da falta de inspeção adequada, podem ser fatais, caso as medidas preventivas não sejam devidamente tomadas. Para Larissa Tavares, advogada especialista em direito imobiliário, a carência de Inspeção Predial não somente afeta o bem-estar social do condomínio, como também pode trazer consequências legais significativas.

“A falta de manutenção preventiva no condomínio pode ocasionar em indenizações por danos materiais e morais e até responsabilidade criminal do síndico em casos de acidentes graves. O condomínio está sujeito a multas, interdições promovidas por órgãos públicos, recusa de cobertura ou aumento no seguro, além de desvalorização das unidades. O síndico pode ser destituído por negligência, e tanto ele quanto o condomínio podem enfrentar ações judiciais de moradores insatisfeitos”, elucida a advogada.

A Inspeção Predial é um procedimento de extrema importância para a segurança estrutural do condomínio. Essa atividade não apenas avalia o estado da obra no momento de registro, como também tenta diagnosticar possíveis problemas, evitando prejuízo e até mesmo salvando vidas. Quanto antes o problema for identificado, melhores os resultados de manutenção e menores os valores investidos em reformas e consertos.

A carência de conhecimento geral a respeito do tema e a negligência são os principais motivos pelos quais os desastres ou sinistros podem ocorrer, como o caso de Praia Grande. Dessa maneira, é preciso que o síndico esteja atento às evidências de danos estruturais, bem como se atenha à contratação de um engenheiro civil e arquiteto especialista para fazer a Inspeção Predial periódica e adequada, como explica Marcelo Daniel, engenheiro civil perito e avaliador.

Foto-Reprodução



Marcelo Daniel, engenheiro civil perito e avaliador



A falta de conhecimento e de interesse em assumir a responsabilidade pela manutenção periódica é um dos grandes problemas nos condomínios. Muitos moradores acreditam que, após a construção do imóvel, não há mais necessidade de cuidados. Somente quando surgem problemas é que se lembram de procurar repará-los. No entanto, nem sempre recorrem a profissionais qualificados; em alguns casos, contratam um ‘faz-tudo’ para tentar resolver a situação, o que pode acabar agravando ainda mais o problema.”

A woman with long, dark, straight hair is shown from the back, looking at a wall. The wall has significant water damage, with large, irregular brown stains and peeling paint, particularly in the upper right corner. The lighting is soft, highlighting the texture of the wall and the woman's hair.

Principais problemas

Os danos estruturais podem ser descritos como problemas ou imperfeições que comprometam a integridade estrutural de uma construção, o que afeta a estabilidade física e a segurança, tanto interna quanto externa ao condomínio. Esses problemas podem ser ocasionados por conta do envelhecimento natural da edificação, pela carência de manutenção adequada, decorrente da exposição aos agentes naturais e pelas falhas no projeto original.

O engenheiro civil Marcelo Daniel compreende que os problemas mais frequentes são as infiltrações provocadas pela umidade, que podem ocasionar na corrosão de elementos de aço, na degradação do concreto, no desenvolvimento de mofo e em problemas de pintura. O perito exemplifica que na cidade de Maceió, principalmente nos bairros litorâneos, a salinidade provoca diversos problemas, por isso a necessidade de vistoria.

“A corrosão da estrutura em razão da alta taxa de salinidade em Maceió e da baixa cobertura na execução do concreto, no momento da construção, trazem a maior parte dos problemas nos edifícios. Ambos os casos são graves, têm que ser analisados e as devidas correções têm que ser providenciadas rapidamente, evitando o aumento dos danos e dos custos financeiros”, declara Marcelo.

Há diversos fatores em potencial que podem provocar problemas durante a construção. Segundo um levantamento desenvolvido pelo acadêmico em engenharia civil, Michel Xavier, no artigo “Patologias mais comuns dentro da Engenharia Civil”, cerca de 37% a 50% das adversidades são ocasionadas pela umidade e pela infiltração de água em componentes estruturais. Essas ocorrências podem causar uma patologia na edificação, a qual pode evoluir de um simples desgaste a danos mais significativos, colocando a vida dos moradores em risco.

Confira a lista dos principais problemas que podem surgir em uma edificação:

- **Fissuras nas paredes:** podem ser um indício de falhas na fundação, problemas estruturais ou movimentação do solo, exigindo intervenção imediata.
- **Danos em vigas e pilares:** a deterioração desses componentes pode comprometer a estabilidade de toda a edificação, colocando a segurança dos moradores em risco.
- **Desgaste nas fundações:** provoca deslocamentos, inclinações ou afundamentos na estrutura, representando um perigo significativo para a integridade do prédio.
- **Degradação do concreto:** material essencial na construção civil, o concreto pode se deteriorar com o tempo, demandando inspeções regulares para assegurar a segurança do edifício.
- **Desprendimento de revestimentos e pastilhas:** fatores naturais, como sol e chuva, somados à falta de manutenção adequada, podem acelerar o desgaste das fachadas. A baixa qualidade dos materiais também contribui para deslocamentos e degradação precoce.
- **Infiltrações:** o acúmulo de umidade compromete paredes e lajes, causa corrosão na estrutura e favorece o aparecimento de mofo, prejudicando tanto a construção quanto a saúde dos moradores.

Legislação

Conforme determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) o objetivo da Inspeção Predial é constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, seus sistemas e subsistemas, a fim de permitir um acompanhamento sistemático ao

longo da vida útil do edifício. Essa avaliação técnica é responsável por manter as condições de segurança necessárias para que seja mantida a habitabilidade e durabilidade da edificação, identificando os pontos que merecem atenção.

Etapas para Inspeção Predial recomendada pela Norma Brasileira (NBR) 16.747/2020 da ABNT:

- *Coleta de dados e documentação da edificação*
- *Análise dos documentos coletados*
- *Anamnese (entrevista com o representante da edificação)*
- *Inspeção in loco (constatar as causas dos principais problemas)*
- *Classificação das irregularidades*
- *Recomendação das ações necessárias*
- *Avaliação da manutenção*
- *Avaliação do uso*
- *Redação e emissão do parecer técnico de inspeção*

Em relação à Manutenção das Edificações, a NBR 5.674/2012 oferece uma abordagem estruturada para a gestão de manutenção, e para sua aplicação na restauração de fachadas. Essa norma auxilia na garantia de que as áreas críticas do edifício sejam mantidas de maneira devida, preservando sua inte-

gridade e funcionalidade ao longo do tempo. Algumas exigências da NBR 5.674/2012 são a criação de um plano, a adoção de diferentes tipos, o monitoramento de indicadores, a criação de relatórios e o controle de orçamento, todos relacionados à manutenção predial.

Como forma de regulamentar a periodicidade da manutenção predial no município, a Lei Ordinária nº 6.145, conhecida como Lei de Inspeção Predial, atua em Maceió verificando o estado de conservação de edificações e estabelecendo medidas para garantir a utilização segura dos imóveis, a fim de evitar danos pessoais e materiais. Aprovada em 2012 pela Câmara Municipal de Maceió, a lei designa ao Poder Executivo a função de cobrar pela manutenção preventiva e periódica dos edifícios públicos e privados que estejam no âmbito da capital alagoana.

Além disso, o art. 3º da Lei 6.145 determina que os proprietários ou responsáveis legais do condomínio, mediante o síndico, devem obter laudos técnicos de Inspeção Predial, com periodicidade dependente da idade do imóvel. O laudo técnico verifica as condições de estabilidade, segurança, salubridade e desempenho da edificação e deve ser realizado por profissionais habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas (CREA-AL) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Alagoas (CAU-AL).

Periodicidade para inspeção conforme a idade da edificação:

- **Edificações com até 15 anos - Inspeção a cada 5 anos**
- **Edificações entre 15 e 30 anos - Inspeção a cada 3 anos**
- **Edificações com mais de 30 anos - Inspeção a cada 2 anos**

O advogado Gabriel Stern, associado do escritório jurídico JLNAP Advogados, atuante em Direito Imobiliário e Direito do Consumidor, esclarece que para edificações concluídas após 2012, também é obrigatório que a construtora entregue ao condomínio um plano de manutenção preventiva, similar ao manual de revisões de um veículo novo. “O plano de manutenção preventiva é elaborado conforme a NBR 5.674 e normas correlatas, prescrevendo os prazos para que o condomínio realize inspeções periódicas nos componentes do edifício, tais como fachadas, telhados e fundações”.

No município de Maceió a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Semurb) e o próprio CREA-AL são os órgãos responsáveis por fiscalizar a manutenção predial de edifícios públicos e privados da capital alagoana. Em conjunto, a Semurb e a CREA-AL atuam cobrando o laudo de inspeção da estrutura fiscalizada, documento técnico realizado por um engenheiro civil habilitado.

A Diretoria de Fiscalização do Uso do Solo, departamento da Semurb, realiza o trabalho de inspeção por meio de denúncias feitas pela população. Segundo dados da própria secretaria, durante os nove primeiros meses de 2023, 17 imóveis que necessitavam de manutenção predial foram notificados.



Foto-Acervo pessoal

Gabriel Stern, atuante em Direito Imobiliário e Direito do Consumidor

É importante ressaltar que a Lei de Inspeção Predial não se aplica a nível federal. Desse modo, a regulamentação de edificações fica a cargo dos municípios. Aprovado na Comissão de Constituição e Justiça e em tramitação na Câmara dos Deputados, o PL 6014/2013 prevê a Inspeção Predial em todo o país, estabelecendo a realização periódica de inspeções em edificações e criando o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (Lite).

Ligado ao desenvolvimento das atividades dos profissionais da engenharia e da arquitetura atuantes nos campos das avaliações de bens e das perícias, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) surge com o objetivo de elevar a qualida-

de das avaliações e das perícias. Atualmente o IBABE Nacional, juntamente com os IBAPE's Regionais, estão concluindo uma Norma de Procedimentos para orientar os profissionais como devem realizar as inspeções prediais, um avanço para a segurança estrutural de empreendimentos.

Além disso, no ano de 2015, o Clube de Engenharia de Alagoas (CEA) elaborou uma Norma de Procedimentos para a orientar como devem ser realizadas as inspeções prediais e como devem ser elaborados os laudos técnicos. Esta Norma fixa os procedimentos básicos que devem ser seguidos pelo profissional na condução dos trabalhos relativos à Inspeção Predial e está disponível no site oficial do CEA/AL (www.cea-al.org).

Em maio de 2025 o IBAPE/AL em parceria com o IBAPE Nacional vai promover o VIII Seminário Nacional de Perícias e Avaliações de Engenharia, em Maceió. O evento vai ocorrer no Jatiúca Hotel e Resort.

Como se precaver?

Uma das principais preocupações dos síndicos ao assumir a gestão de um condomínio é garantir que as estruturas e instalações estejam em perfeito estado. Pensando nisso, a Zampieri Condomínios, uma administradora de condomínios de Maceió, oferece um serviço exclusivo que tem se tornado um diferencial: a vistoria técnica de engenharia completa. Esse serviço, realizado sem custos adicionais, proporciona uma visão detalhada das condições físicas e estruturais dos edifícios assim que a Zampieri assume a administração, evitando gastos elevados com contratações de serviços externos.

“A vistoria técnica que realizamos é extremamente detalhada e abrange desde a análise das lajes, fachadas, hall de entrada e áreas de lazer até uma verificação minuciosa de itens de segurança como extintores, hidrantes e portas corta-fogo”, explica Solange Syllos, diretora da Zampieri Condomínios. “Além disso, avaliamos as condições de elevadores, tubulações, sistemas elétricos e problemas como infiltrações e falhas em revestimentos. Tudo isso é documentado em um verdadeiro dossiê técnico, entregue ao síndico com as ações que precisam ser regularizadas”, complementa.

O documento é assinado por um responsável técnico e oferece uma visão geral das condições do edifício, tornando-se um guia essencial para a gestão condominial. Segundo Solange, essa iniciativa também gera uma economia significativa para os condomínios. “Se um condomínio contratasse um engenheiro para realizar uma vistoria como essa, teria que desembolsar uma quantia considerável. Nós fazemos isso de forma gratuita para nossos clientes, oferecendo mais segurança e tranquilidade”, afirma.

A Inspeção Predial exige um protocolo de atividades complexo para sua realização. Para que o processo ocorra de maneira regular, é necessário que os profissionais devidamente habilitados realizem uma vistoria do empreendimento conforme a sua área de atuação, sejam engenheiros civis, eletricitas, mecânicos e de segurança. Esses profissionais atuarão identificando as necessidades do condomínio e apontando as respectivas soluções. Uma Inspeção Predial realizada sem qualquer um desses profissionais não terá o sucesso esperado e possivelmente apresentará irregularidades.

Marcelo Daniel explica:

“O profissional da engenharia deve estar registrado no CREA e a devida habilitação para sua área profissional, se tem ART – Anotação de Responsabilidade Técnica desse tipo de serviço ou CAT Certidão de Acervo Técnico de serviços nesta área. Ele tem que comprovar experiência nos serviços que propõe realizar. A empresa que realizar os serviços também deve estar devidamente registrada no CREA, comprovado através de Certidão Registro”.

Segundo o perito Marcelo Daniel, os avaliadores devem participar de treinamentos específicos para exercer as atividades, visto que o conhecimento teórico não é o suficiente para um serviço tão complexo. Por essa razão, Marcelo recomenda os cursos do IBAPE que ocorrem na-

cional e regionalmente. O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia promove, nacionalmente e em cada região, cursos, seminários, treinamentos e congressos para os associados e profissionais para que eles aumentem suas capacidades de conhecimentos.

De quem é a **responsabilidade**?

A responsabilidade sobre o patrimônio condominial está diretamente atrelada ao papel do síndico. Portanto, a resolução do problema relacionado à estrutura do empreendimento está no seu escopo de atividades. A advogada especialista em direito imobiliário, Larissa Tavares, discorre a respeito das obrigações do síndico e as consequências da falta de atuação do gestor condominial ao se deparar com problemas estruturais.

“Pela Lei, o síndico tem o dever de zelar pela conservação e segurança da edificação fazendo manutenção periódica, prevenindo e corrigindo falhas estruturais, sempre convocando assembleia para decidir sobre reparos e manutenções essenciais. Em caso de omissão ou negligência, caso o síndico tendo ciência de problemas estruturais não adotar medidas para corrigir ou mitigar os riscos, responderá pela reparação dos danos causados (art. 1.348, II e V, do Código Civil)”, expõe.

No caso de administradoras de condomínio, Larissa elucida que a responsabilidade será solidária, devendo responder tanto o condomínio quanto a empresa pelos danos causados. A advogada ainda reforça que caso a manutenção preventiva não esteja sendo realizada com regularidade devida, os condôminos podem registrar a

reclamação no livro de ocorrências, informar o conselho fiscal e, se não houver solução, recorrer à justiça. Se porventura a administradora falhar gravemente, também é possível processá-la por negligência.

Ademais, o engenheiro civil perito e avaliador, Marcelo Daniel, informa que o síndico é a pessoa mais importante nesse contexto. “Ele deve fazer com que sejam cumpridas as orientações contidas no Manual de Manutenção, ou caso não tenha, providenciar a realização de inspeções e consertos necessários para evitar que o dano aumente, como também, verificar a necessidade da realização de uma inspeção predial no condomínio”.

Para saber se a responsabilidade por problema estrutural é da construtora, deve ser realizada perícia técnica por engenheiro ou empresa de vistoria que irá inspecionar e confirmar se o problema é decorrente de falhas na construção ou do mal-uso do edifício. Larissa Tavares manifesta o dever do condomínio em notificar formalmente a construtora e exigir reparos. A advogada ainda declara que “se não houver resposta ou solução, é necessário acionar o seguro e até mesmo recorrer à via judicial com as provas reunidas atentando-se ao prazo prescricional”.



Vícios construtivos

Para compreender o que são vícios construtivos, o advogado Gabriel Stern utilizou o livro “Novo Curso de Direito Civil, Volume III – Responsabilidade Civil” do professor de Direito Civil Pablo Stolze Gagliano. “Os vícios estruturais são definidos como ‘defeitos que interferem na estrutura da obra (como paredes mal fixadas ou vigas defeituosas), afetando sua solidez e segurança, e não meros vícios que prejudicam a comodidade ou economicidade (como uma janela desalinhada), para os quais a lei prevê regras específicas referentes aos vícios redibitórios”.

Gabriel Stern compreende que nem toda anomalia em uma edificação é considerada vício construtivo. Em muitos casos, o problema é decorrente da manutenção e conservação do imóvel. O art. 618 do Código Civil classifica como vícios construtivos aqueles que afetam a solidez e segurança do empreendimento, seja em razão dos materiais ou do solo, concedendo um prazo de garantia de cinco anos para esses tipos de patologia.

“Outras patologias construtivas que não afetam a solidez ou segurança da edificação são classificadas como

vícios aparentes, quando de fácil constatação, ou ocultos, quando se manifestam apenas após o uso. Para esses tipos de vício, os prazos de garantia são os previstos pela ABNT NBR e pelo manual de uso, operação e manutenção entregue pela incorporadora ou construtora do empreendimento”, afirma.

Por fim, Stern declara que ao identificar qualquer anomalia na edificação, seja durante as vistorias ou no uso diário, é dever do condomínio acionar a assistência técnica da construtora para analisar e classificar o vício, bem como é de sua responsabilidade efetuar o reparo do sistema construtivo.

“Compete ao síndico observar rigorosamente o cumprimento dos programas de vistoria e manutenção periódica do edifício, com base na Lei Municipal nº 6.145/12. Caso a manutenção periódica seja realizada, cabe ao síndico acionar a construtora para sanar eventuais vícios evidenciados no edifício, desde que dentro do prazo de garantia. A responsabilidade por vícios recairá sobre o síndico apenas em caso de omissão”, conclui Stern.



EXPLOÇÃO DE GÁS

destrói prédio em Maceió e deixa três mortos

Na madrugada de quinta-feira, 7 de novembro, o bairro Cidade Universitária, em Maceió, foi palco de uma tragédia que abalou toda a comunidade local. Uma explosão, possivelmente causada por vazamento de gás de cozinha (GLP), provocou o desabamento de um

prédio residencial no Conjunto Maceió 1, resultando na morte de três pessoas e ferindo outras três. O incidente, que ocorreu por volta das 4h30, trouxe à tona a necessidade urgente de atenção à segurança no uso de botijões de gás, especialmente em ambientes condominiais.

O Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas foi acionado e mobilizou oito viaturas e 22 militares para atender à ocorrência. As equipes de resgate trabalharam intensamente para localizar sobreviventes e resgatar as vítimas fatais, identificadas posteriormente como Gilvan da Silva, Wesley Lopes da Silva e Tharlysson Felipe, de apenas 12 anos. Eles estavam no térreo do edifício no momento do colapso.

Além das perdas humanas, o impacto da explosão foi sentido em toda a estrutura do conjunto residencial. A Defesa Civil municipal interditou outros blocos próximos, por precaução, e iniciou os trabalhos de demolição controlada das partes comprometidas do prédio. Moradores relataram o forte estrondo que acordou a vizinhança e a destruição provocada pelos escombros, com janelas

quebradas e objetos arremessados a metros de distância.

O incidente no Conjunto Maceió 1 não é um caso isolado. Dados do Corpo de Bombeiros apontam que, só neste ano, foram registradas 41 ocorrências de vazamento de gás de cozinha no estado de Alagoas. Em agosto, outro acidente grave envolvendo um botijão de gás ocorreu no bairro Chã de Bebedouro, ceifando a vida de duas pessoas e provocando queimaduras severas em ambas.

Esses episódios trágicos reforçam a importância de seguir rigorosamente as normas de segurança no armazenamento e manuseio do gás de cozinha. Segundo especialistas, o GLP, por ser mais pesado que o ar, tende a se acumular em locais baixos e mal ventilados, aumentando significativamente o risco de explosões em caso de vazamento.



CUIDADOS ESSENCIAIS

Para evitar novas tragédias, é fundamental que condomínios adotem práticas seguras no uso do GLP. A instalação dos botijões deve ocorrer em locais ventilados, preferencialmente fora das unidades residenciais, longe de fontes de calor e ralos, onde o gás poderia se acumular. Além disso, a manutenção preventiva das válvulas e mangueiras é crucial. Esses itens possuem prazo de validade e devem ser substituídos regularmente para garantir o pleno funcionamento e evitar vazamentos.

Em situações de vazamento, a recomendação é nunca acionar interruptores ou qualquer equipamento elétrico, uma vez que até mesmo a menor faísca pode desencadear uma explosão. A prioridade deve ser ventilar o ambiente, abrir portas e janelas, e acionar imediatamente o Corpo de Bombeiros pelo telefone 193.

RESPONSABILIDADE DE TODOS

Incidentes como o ocorrido no Conjunto Maceió 1 evidenciam a responsabilidade compartilhada entre moradores, síndicos e administradoras de condomínios na promoção da segurança coletiva. Manutenções periódicas, inspeções preventivas e treinamentos de evacuação podem salvar vidas. A segurança deve ser uma prioridade inegociável em qualquer ambiente, especialmente em condomínios, onde a integridade de dezenas de famílias depende de ações coletivas e responsáveis.

Black Friday:

a melhor época para grandes negócios e ofertas imperdíveis

Ao ouvir a expressão Black Friday, é comum que o cérebro imediatamente remeta a compras e promoções. Esse dia — ou até mesmo mês — é inteiramente dedicado a permitir que as pessoas realizem suas vontades e desejos de consumo logo após o feriado de Ação de Graças. Bem, esse é o conceito que conhecemos hoje, mas as origens etimológicas e conceituais da Black Friday mudaram ao longo do tempo.

A primeira menção ao termo Black Friday não tinha relação nenhuma com compras. Em 1869, dois investidores americanos, Jay Gould e James Fisk, tentaram tomar o controle do mercado de ouro nos EUA, elevando o preço a um patamar histórico. Em resposta, o governo federal vendeu US\$4 milhões de seu tesouro em ouro, o que fez o preço despencar drasticamente em uma sexta-feira, 24 de setembro, levando várias empresas à falência, incluindo as dos dois especuladores.

Já na década de 1960, o termo Black Friday passou a ser usado por policiais da Filadélfia para descrever o caos causado pelas multidões que se formavam após o feriado de Ação de Graças. O aumento nos acidentes e nos crimes naquele dia incomodava a polícia, que começou a referir-se a essa sexta-feira como “negra” de forma pejorativa.

A Black Friday que conhecemos atualmente só começou a tomar forma nos anos 80. Não se sabe ao certo quem criou a expressão no sentido comercial, mas

acredita-se que ela tenha surgido como uma referência à cor das canetas usadas nos livros contábeis americanos: o vermelho indicava prejuízo, enquanto o preto simbolizava lucro. Assim, a Black Friday marcou o início da época de prosperidade nas vendas.

Por ser uma expressão em inglês, essa explicação faz sentido apenas no idioma original. No Brasil, por exemplo, usamos a cor azul para representar saldos positivos, como na frase “a empresa fechou o ano no azul”. Desde então, em países que comemoram o Dia de Ação de Graças, a Black Friday tornou-se quase um feriado, servindo de marco inicial para o período natalino.

Com sua rápida expansão, a data tornou-se um evento mundial, embora não tão grande quanto na América do Norte, mas ainda assim uma ocasião importante no mercado publicitário global. No Brasil, a Black Friday ganhou força a partir de 2012 e se consolidou a tal ponto que as promoções se estendem por todo o mês de novembro, sendo chamada até de “Black November”.

Devido ao sucesso da data, muitas empresas de diferentes setores passaram a adotá-la. Uma delas é a imobiliária alagoana Zampieri Imóveis que, durante todo o mês de novembro, oferecerá descontos especiais e exclusivos em seu amplo portfólio de imóveis e serviços, com condições imperdíveis, além de descontos na administração condominial pela Zampieri Condomínios.

BLACK ZAMPIERI CONDOMÍNIOS

**TROCAR DE ADMINISTRADORA
NUNCA FOI TÃO VANTAJOSO!**

Com a Zampieri Condomínios, você tem:
**50% de desconto nas 8 primeiras
taxas de administração.***

*Contrato de 24 meses.

Fale conosco!



Administração de Condomínios



(82) **2121-6000**

www.zampiericondominios.com.br

ATENÇÃO PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

**Tá sofrendo com inadimplência
ou em processo judicial?**

Fazemos a portabilidade do
seu contrato de locação!

**BLACK
NOVEMBER
ZAMPIERI**



Entre em
contato conosco
e saiba mais.



CRIC-1388



Longa história de grandes negócios

 (82) **2121-6000**

www.zampiericondominios.com.br

DRONES NO COMBATE À DENGUE



Empresa de Maceió inova com tecnologia para chegar aos locais mais difíceis

A dengue é uma ameaça crescente e exige atenção redobrada, especialmente em áreas urbanas densamente habitadas, como condomínios. Com suas caixas d'água, jardins e áreas de lazer, esses locais oferecem condições ideais para a proliferação do *Aedes aegypti*, mosquito transmissor da doença. Preocupada com essa realidade, uma empresa de Maceió, a Maceió Dedetização, apostou em uma abordagem inovadora: o uso de drones para alcançar e tratar pontos de difícil acesso, onde métodos tradicionais muitas vezes não conseguem chegar.

“O nosso investimento nesse equipamento surgiu devido à dificuldade que encontramos em acessar locais de difícil acesso, como telhados de condomínios e caixas d'água com fissuras”, explica Igor Silva, CEO da Maceió Dedetização. De acordo com o empresário, com os drones, é possível fazer aplicações em áreas onde antes o técnico não chegaria. “A tecnologia permite, inclusive, que pulverizemos um produto biológico que age diretamente nas larvas do mosquito, sem agredir o meio ambiente”, explica.

A operação com drones requer uma equipe especializada, conforme detalha Igor Silva. “Temos uma equipe preparada para essas aplicações e o técnico responsável pela pilotagem tem todas as certificações exigidas pela ANAC. Cada aplicação é voltada especificamente para o combate das larvas, permitindo uma

ação precisa e eficaz”. Além da segurança operacional, a empresa adota um produto 100% biológico, registrado pela Anvisa, que não representa risco a pessoas, animais ou ao ambiente.

Em termos de eficácia, os resultados têm sido animadores. Igor destaca que a empresa trabalha em um sistema integrado de combate, somando ao drone outras estratégias de controle, como pulverização mecânica, termonebulização e atomização, criando um conjunto de barreiras para conter o avanço do mosquito. “O mosquito da dengue se reproduz muito rápido, por isso, realizamos essas aplicações semanalmente em contratos, o que nos permite interromper o ciclo do mosquito e controlar melhor a infestação,” afirma o CEO.

Atualmente, a Maceió Dedetização concentra o uso de drones exclusivamente no combate à dengue e ainda não tem planos de expandir para outros vetores, como afirma Igor. “Estamos focados totalmente na luta contra o mosquito da dengue. Diante da situação crítica do estado, direcionamos todos os nossos esforços para essa praga”, destaca.

A inovação trazida pelos drones posiciona a Maceió Dedetização como uma das pioneiras na região a adotar essa tecnologia no setor, fortalecendo a eficácia do combate e oferecendo uma solução segura e ambientalmente consciente.

Conflitos em relação à Assembleia Condominial

Os conflitos em Assembleias Condominiais acontecem o tempo todo. Sempre tem um vizinho que se acha o dono da verdade, aquele que não aceita opiniões diferentes e o que tumultua a votação. Para que esse tipo de situação seja evitada, há síndicos que adotam algumas práticas para conduzir a situação de modo a evitar que os conflitos se sobreponham às questões principais.

Para entender melhor essas situações, ouvimos a opinião de dois síndicos acostumados com a realização de Assembleias. Eles compartilharam suas experiências enquanto condutores e citaram algumas responsabilidades atribuídas ao papel do gestor condominial. Confira algumas situações que podem gerar conflitos e os pontos de vista dos síndicos sobre o assunto!



Thâmara Leite
Síndica Profissional



Felype Melo
Síndico Profissional

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário – Na sua opinião, o síndico deve ser o principal responsável na definição de pautas ou deve priorizar as reivindicações e questionamentos dos moradores?

Thâmara Leite: Os questionamentos dos moradores são importantes, mas o síndico tem o dever de traçar as prioridades, evitando assim, alguns conflitos relacionados a assuntos não pertinentes à discussão no momento.

Felype Melo: A administração de todo e qualquer condomínio deve sempre optar pela transparência e participação da coletividade. Se isso for bem feito, os próprios condôminos, por enxergar essa abertura, ao longo do tempo vão deixando suas contribuições, através de sugestões, críticas ou elogios. Todas essas informações precisam ser consideradas para definição de pautas para as assembleias, porém, sem esquecer o principal, que é priorizar os assuntos de maior importância e criticidade no condomínio que, na maioria das vezes, está relacionado a saúde financeira ou manutenção predial do condomínio.

RC&MI: Assembleias virtuais podem ser utilizadas como um artifício para aumentar o quórum. Você acredita que esse recurso estimula a participação ou prejudica a interação entre os moradores?

TL: Acredito que existem outras maneiras de proporcionar uma melhor convivência entre os moradores, não sendo a assembleia virtual a grande vilã no que diz respeito a essa falta de interação.

FM: Administro tanto condomínio que realiza assembleias exclusivamente virtuais bem como que realiza assembleias exclusivamente presenciais. Vejo que nas virtuais há mais segurança jurídica e respeito entre as partes, pois devido ao recurso da gravação desse tipo de assembleia, se percebe maior zelo nas palavras escolhidas pelos participantes, bem como no momento da fala, já que os participantes costumam “levantar a mão” pedindo a palavra. Outra vantagem é o fato de participar de qualquer lugar, pois na presencial muitos não participam porque não tem com quem deixar seus filhos, ou estão fora do condomínio, ou até mesmo cansados para ir ao local presencialmente..

RC&MI – Na sua perspectiva, assembleias estritamente formais podem contribuir para falta de engajamento entre os condôminos? Por quê?

TL: A formalidade já faz parte do contexto da assembleia, porém, é de grande importância dar espaço de voz aos condôminos, pois a participação dos moradores nas tomadas de decisões é fundamental para garantir escolhas que reflitam os interesses e necessidades da comunidade.

FM: Acredito que a falta de engajamento entre os condôminos se dá pela falta de atitudes do síndico que despertem o interesse do público. Eu costumo divulgar fotos com “antes” e “depois” de quaisquer obras, reformas, manutenções e atitudes que afetem o financeiro do condomínio, nos grupos de WhatsApp e plataformas de avisos, com esse objetivo. Isso faz com que vejam os resultados do trabalho realizado antes mesmo das assembleias para que, ao convocar uma, a adesão seja a maior possível, pelo sentimento de gestão transparente e com resultados.

RC&MI – Como os moradores que participam de assembleias para defender os interesses pessoais devem ser tratados? A exclusão de voto seria uma solução justa ou restritiva?

TL: Não acredito que a exclusão de votos seja uma solução justa. Todos têm o direito de explanar seus interesses, porém, cabe ao presidente da assembleia ou até mesmo ao síndico, chamar a atenção do quórum aos assuntos colocados em pauta.

FM: O síndico deve tratar todos os condôminos com sabedoria e profissionalismo. Acredito que a melhor forma de neutralizar quem participa de assembleias para defender interesses pessoais é constranger com gentileza e elegância, geralmente devolvendo a fala em forma de perguntas de como a proposta beneficiaria a coletividade sem prejudicar o condomínio. Não concordo com exclusão de voto, pois o síndico nunca pode ser tirano ou totalitário, excluindo quem discordar dele. Atitudes como essa não levam para um bom caminho.

RC&MI – Moradores inadimplentes devem ter direito a participar da discussão, mesmo sem poder votar ou a sua presença é um desrespeito às regras do condomínio?

TL: Apesar de achar que a opinião do morador pode influenciar na tomada de decisões, deve ser cumprido o que diz a legislação.

FM: Todos devem ter o direito de participar da discussão, porém, somente os adimplentes podem votar. A mera presença e participação nos diálogos relativos ao condomínio nunca pode ser tolhida para que se preserve a boa-fé e a sensação de que a gestão ouve e dá espaço para todos!

Você, síndico!

Quer participar da coluna Ponto de Vista da RC&MI? Envie a sua sugestão de tema!

revistacondominio.al@gmail.com

Agda Bianco: a Campeã Mundial de Massoterapia

TRAJETÓRIA

Carioca de nascimento, alagoana de coração, Agda Bianco chegou a Maceió com uma **maca, um sonho e uma missão**: aliviar dores e transformar vidas através do toque. Em mais de 30 anos de dedicação, Agda tornou-se uma referência no Brasil e no mundo, com suas técnicas exclusivas, formando milhares de profissionais e conquistando prêmios que celebram seu impacto.



CONQUISTAS QUE INSPIRAM



1º Lugar no Campeonato Mundial de Massoterapia;



Formação Master Internacional na Tailândia;



Destaque em Pequenas Empresas & Grandes Negócios da TV GLOBO;



Agraciada com a Comenda da Câmara de Maceió.

INSTITUTO AGDA BIANCO



Formação de +2.500 alunos pelo mundo



Massagem corporativa para Empresas & Eventos

SEU OÁSIS EM MACEIÓ



No coração da Ponta Verde, o Instituto Agda Bianco é muito mais do que um centro de massoterapia: é um santuário onde bem-estar, cura e formação de excelência se encontram.



Por que ter um corretor faz toda a diferença?

Ao contratar um seguro, contar com o suporte de uma corretora é essencial para tomar as melhores decisões. Ao contrário do que muitos pensam, o papel do corretor não é apenas vender apólices, mas sim entender as necessidades do cliente e buscar as melhores coberturas para atender a cada uma delas.

A TOTUMSEG trabalha com uma equipe de especialistas altamente capacitados e prontos para entender as particularidades de cada cliente. Ao confiar na expertise da corretora, você tem a garantia de que seu seguro está sob a análise de quem realmente conhece o mercado.

No mundo das imobiliárias, confiança e proteção são essenciais. Por isso, a TOTUMSEG se dedica a oferecer todos os tipos de seguros, com um foco especial no setor imobiliário. Nossa missão é garantir que tanto sua empresa quanto seus clientes estejam protegidos em todas as etapas, com coberturas que vão além do básico.

TOTUMSEG
TECNOLOGIA EM SEGUROS

 WWW.TOTUMSEG.COM.BR

 @TOTUMSEG



Violência doméstica no condomínio

O velho ditado “em briga de marido e mulher, ninguém mete a colher” pode parecer inofensivo ou soar como desprezioso, se tratando da relação entre casais no ambiente doméstico, mas saiba que essa expressão é extremamente nociva, principalmente no espaço condominial, onde a coletividade é um dos pilares da convivência.

Segundo a 10ª Pesquisa Nacional de Violência contra a Mulher, organizada pelo Instituto DataSenado, em parceria com o Observatório da Mulher contra a Violência (OMV), de dez brasileiras, três já foram víti-

mas de violência doméstica. A pesquisa também indicou que mais de 25,4 milhões de brasileiras já sofreram violência doméstica provocada por homens em algum momento da vida.

Apenas no ano passado, os casos de violência contra a mulher em ambiente doméstico chegaram a 258.941 ocorrências, enquanto os feminicídios alcançaram 1.467 registros (dados do 18º Anuário Brasileiro de Segurança Pública). Esses casos representaram um aumento de 9,8%, quanto aos casos de violência, e 0,8% em relação a feminicídios, quando comparados ao ano anterior.



Papel do síndico e a legislação

Foto: Acervo pessoal

Com o objetivo de evitar possíveis casos de agressão, bem como punir aqueles que cometem tais atos, foi criada a Lei nº 11.340/2006, a famosa Lei Maria da Penha. O princípio foi elaborado após o Brasil ser responsabilizado pela Comissão Interamericana de Direitos Humanos da Organização dos Estados Americanos (OEA) por negligência, omissão e tolerância em relação à violência doméstica.

A Lei Maria da Penha determina que a violência doméstica contra a mulher pode ter caráter físico, psicológico, moral, sexual ou patrimonial. Desse modo, qualquer uma dessas formas de agressão é um ato de violação dos direitos humanos e deve ser denunciada, cabendo à cada órgão público prestar o devido suporte à mulher que está sofrendo tais ataques.

Com o objetivo de intensificar as denúncias de violência doméstica e familiar contra a mulher, principalmente nas dependências de condomínios, foi elaborado o Projeto de Lei 2510/20. Já aprovado pelo Senado, o PL obriga os síndicos e moradores de condomínios a denunciarem às autoridades competentes casos de violência doméstica e familiar contra mulheres nas dependências do condomínio, incluindo as ocorrências no interior das unidades.

Segundo a advogada Tatiana Tomzhinsky, atuante na área de direito condominial, a aprovação do PL significa um avanço para a conscientização social quanto aos direitos das mulheres. Com a obrigatoriedade de denúncia, a saúde e o bem-estar da vítima são mais facilmente preservados.

“A obrigatoriedade de intervenção causa um impacto gigantesco, pois vai de encontro à máxima popular: ‘em briga de marido e mulher, não se mete a colher’, que traduz o comportamento, até então, adotado pela maioria das pessoas. Os vizinhos, na maior parte das vezes, ficam receosos de se intrometer e causar um mal-estar social. No entanto, com a aprovação do PL, deverá haver uma nova conscientização por parte das pessoas, que entenderão que têm o dever de interferir, não sendo mais apenas uma opção”, declara.

O projeto determina que condôminos, locatários ou donos do imóvel devem relatar a violência ao síndico do condomínio. Tendo noção dos fatos, o síndico terá um prazo de 48 horas para denunciar o caso por meio da Central de Atendimento à Mulher, que atende pelo número 180 ou por meio de canais eletrônicos adotados pelos órgãos de segurança pública.



Tatiana Tomzhinsky, advogada condominial

Os vizinhos, na maior parte das vezes, ficam receosos de se intrometer e causar um mal-estar social. No entanto, com a aprovação do PL, deverá haver uma nova conscientização por parte das pessoas, que entenderão que têm o dever de interferir, não sendo mais apenas uma opção”

Tatiana Tomzhinsky



Caso haja descumprimento por parte do síndico após ser advertido previamente, o mesmo poderá ser automaticamente destituído do cargo. Quando a omissão ocorre por parte do condômino, locatário ou proprietário do imóvel, uma multa de até cinco vezes o valor da mensalidade condominial é aplicada.

A omissão do síndico, em qualquer situação, pode resultar na aplicação de uma multa ao condomínio, variando de cinco a dez salários mínimos. Em casos de reincidência, a penalidade é dobrada, e os valores arrecadados são destinados a programas voltados para a erradicação da violência doméstica e familiar.

Para a síndica profissional Aline Mércia, é necessário analisar bem os casos de violência e sempre procurar agir de maneira racional. “Cada caso é um caso. Este é um assunto muito delicado e temos que ter certeza que a violência ocorreu ou ocorre com frequência”.

O texto do projeto altera o Estatuto dos Condomínios, o Código Civil e o Código Penal, ao prever punição pelo crime de omissão de socorro. Hoje, este crime apresenta pena de prisão de 1 a 6 meses ou multa, com possibilidade de aumento em 50%, caso haja lesão corporal grave, ou triplicada se houver morte.

Quando há flagrante ou se houver um conhecimento prévio sobre a existência de medida protetiva em favor da vítima, o gestor condominial pode proibir a entrada ou permanência do agressor nos espaços do condomínio. Além disso, é necessário que o fato seja devidamente comunicado às autoridades policiais. Em contextos em que o síndico omite intencionalmente a ocorrência, o próprio pode ser responsabilizado.

A advogada Tatiana afirma a necessidade de ação do síndico em situações desse tipo e qual medida deve ser tomada para impedir que novas agressões venham a ocorrer. “É necessário que o Síndico aja com prudência nesses casos, devendo impedir a entrada de um agressor, desde que tenha ciência inequívoca acerca da existência de medida protetiva em favor da vítima. Caso o agressor não resida no condomínio, basta que a vítima solicite que seja proibida a sua entrada”.

Por fim, o projeto compete ao síndico a afixação de placas informativas sobre as determinações do PL, nas áreas comuns e nos espaços de convivência. Os avisos devem recomendar que os atos de violência contra a mulher ou contra criança, adolescente, pessoa idosa ou pessoa com deficiência constatados precisam ser notificados às autoridades públicas sob anonimato.

A síndica Aline enfatiza a necessidade de atuação do síndico na prevenção e na gestão de casos de violência.

“O síndico pode promover campanhas, distribuir informativos ou até mesmo propor alterações no regimento interno. No ato do acontecimento, temos que denunciar às autoridades competentes e proibir a entrada do agressor em casos de medida protetiva”.

Apesar da concretude do Projeto de Lei 2510/20, ainda há um dilema acerca do direito à privacidade dos moradores e o dever de denúncia previsto no PL. Para a advogada a privacidade dos condôminos não deve ser priorizada em detrimento do bem-estar da vítima e da sociedade.

“O direito à vida/integridade física (dever de denúncia) e o direito à privacidade são direitos fundamentais, previstos na Constituição Federal e quando há conflito entre eles, como no presente caso, é preciso resolver com base nos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da necessidade. Logo, apesar do infrator ter direito à sua privacidade e intimidade, tal direito não pode ser exercido em detrimento da vida e saúde da vítima”, reforça a advogada.





A realidade local

Aplicando realidade ao contexto condominial alagoano, a deputada estadual Cibele Moura (MDB) elaborou um Projeto de Lei que torna obrigatória a denúncia de casos de violência doméstica por parte dos condomínios residenciais e comerciais no estado. O PL determina que os casos devem ser comunicados à Delegacia da Polícia Civil de Alagoas e aos órgãos de segurança pública especializada por meio do síndico ou administrador devidamente constituídos.

Conforme o projeto, as ocorrências devem ser denunciadas de imediato, seja por ligação, mediante aplicativo móvel ou por escrito, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima e de seu agressor, no prazo de 24 horas após a ciência do fato.

O descumprimento das determinações pode sujeitar o

condomínio infrator à autuação e multa, a partir da segunda autuação. A multa está fixada entre R\$500,00 e R\$10 mil, a depender das circunstâncias da infração, tendo seu valor atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Além disso, o PL estabelece que o Poder Executivo regulamente a lei em todos os aspectos necessários para a sua efetiva aplicação.

Apesar da determinação, o estado ainda vivencia uma realidade preocupante. Segundo o Anuário Brasileiro de Segurança Pública de 2024, Alagoas registrou um aumento de 19,2% nos casos de violência contra a mulher entre os anos de 2022 e 2023, o número de ocorrências saltou de 2.013 para 2.400. Com esse crescimento, o estado passou a ocupar a terceira posição no ranking nacional de violência contra a mulher, atrás apenas do Acre e do Paraná.

Foto-Acervo pessoal

Deputada **Cibele Moura** (MDB)



SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PREPARADO PARA EMERGÊNCIAS?

COM A RR VOCÊ GARANTE QUE
TODOS OS EQUIPAMENTOS DE
COMBATE A INCÊNDIO ESTEJAM EM
PERFEITAS CONDIÇÕES!

MANUTENÇÃO DE EXTINTORES: CERTIFIQUE-SE
DE QUE ESTÃO PRONTOS PARA USO.

TESTE DE MANGUEIRAS DE INCÊNDIO:
FUNCIONAMENTO GARANTIDO EM CASO
DE EMERGÊNCIA.

MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE ALARME:
DETECÇÃO RÁPIDA E EFICAZ.

MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE HIDRANTES:
PRONTO PARA AGIR QUANDO NECESSÁRIO.

MANUTENÇÃO DE PORTAS CORTA-FOGO:
PROTEÇÃO EM ÁREAS CRÍTICAS.

**VENDA E INSTALAÇÃO DE SINALIZAÇÕES
FOTOLUMINESCENTES:**
SEGURANÇA VISÍVEL EM QUALQUER SITUAÇÃO.

**CONFIE NA RR EXTINTORES PARA PROTEGER O SEU
PATRIMÔNIO E A VIDA DOS MORADORES!**

**ENTRE EM
CONTATO:**

📍 AV. JUCA SAMPAIO, 2157B - BARRO DURO
☎️ (82) 3320 2121/3320-2720





QUEIROZ

GRUPOS GERADORES

AS MELHORES SOLUÇÕES EM ENERGIA PARA VOCÊ!

<https://queirozgeradores.com.br>

02. 99991-0433

@QUEIROZGRUPOSGERADORES



GARANTA AUTONOMIA ENERGÉTICA PARA SEU NEGÓCIO E RESIDÊNCIA
COM GERADORES COMPACTOS E ROBUSTOS E COM EQUIPE PRÓPRIA
DE ATENDIMENTO TÉCNICO ESPECIALIZADO.

SERVIÇOS GRUPOS GERADORES

VENDAS
INSTALAÇÃO
STARTUP
LOCAÇÃO
MANUTENÇÃO
MECÂNICA
ELÉTRICA
QTA

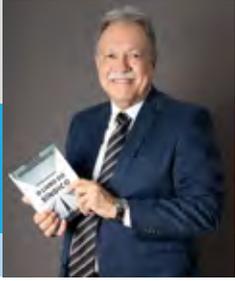
REFORMA
AUTOMATIZAÇÃO
QGBT
PROJETOS
LAUDOS
PARAMETRIZAÇÃO
QUADRO DE
TRANSFERÊNCIA

PEÇAS GRUPOS GERADORES

TANQUE DE COMBUSTIVEL DE 100L A 1.000L
CONTROLADORES (IHM)
REGULADOR DE TENSÃO (AVR)
CHAVES DE TRANSFERÊNCIA
REGULADOR DE VELOCIDADE
BOMBA INJETORA
CONTADORES



TRABALHAMOS COM
CONTRATO DE MANUTENÇÃO



Inaldo Dantas

Advogado, autor do Livro do Síndico

Instagram: @inaldodantas

Convenção sem aprovação ou inexistente

Impõe a lei (Cód. Civil – Art. 1.333) que a convenção de condomínio, como ato constitutivo de qualquer condomínio, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais para que assim, se torne obrigatória entre os condôminos ou por aqueles que tenham posse ou detenção.

A lei também é clara quanto à aplicação da convenção quando se relaciona a terceiros, ou seja, não condôminos. Nesse caso, tão somente quando registrada no Cartório de Registro Imobiliário é que se tem validade.

Cód. Civil

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Porém, quanto a sua aplicação aos condôminos, existe forte tendência jurisprudencial no sentido de se admitir sua validade, ainda que não registrada. Para tanto, observa-se a leitura da Súmula 260 do STJ (A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos).

A Corte de origem consignou a validade da convenção condominial, mesmo que não registrada, nos moldes da Súmula n. 260/STJ. A jurisprudência do STJ admite a validade das convenções condominiais, mesmo que não registradas, em consonância com a Súmula 260/STJ: “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos”.

Além disso, o fato da convenção ainda inexistir não tira dos condôminos as obrigações previstas em Lei, como por exemplo, a de contribuir para o custeio do condomínio aprovado em assembleia geral, visto que tal obrigação nasce junto com o ato de aquisição da unidade e se torna obrigatória, como assim prevê o Art.1.336 do Cód. Civil:



ANUNCIE AQUI!

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

Entre em contato: (82) 99616-0025

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO



Baía da Traição... do mar

O município de Baía da Traição (PB) enfrenta graves problemas causados pelo avanço do mar e pela erosão costeira. Para se ter uma ideia da gravidade, foram contabilizadas 20 casas que vieram abaixo e previsões apontam que, a cada ano, com a erosão, sejam perdidos seis metros de faixa de areia e de área urbana. Em 7 de novembro, a prefeitura decretou estado de calamidade pública por 180 dias, visando garantir apoio emergencial para recuperação e proteção das áreas afetadas. O decreto também permite a solicitação de recursos estaduais e federais, com possibilidade de ampliação da área afetada, caso a erosão se agrave.



Aceita pix?

Danielly Rocha, moradora de Belo Horizonte – MG, viralizou nas redes sociais após a divulgação de um vídeo, onde explana que o condomínio em que mora, exigiu que todos os condôminos pagassem a taxa condominial em dinheiro físico, por conta de um problema bancário. Em forma de protesto, Danielly decidiu pagar o condomínio apenas com moedas. Em entrevista ao G1, ela comentou sobre a reação dos funcionários do condomínio. De acordo com a moradora, eles ficaram surpresos e insatisfeitos ao verem ela chegar com as moedas para pagar o condomínio. A contagem de todas as moedas durou cerca de duas horas e, ao todo, ela usou mais de 1600 moedas para pagar a taxa de R\$835,00.

Carrefour faz 'check-out' das auto lojas de condomínios

O Carrefour, rede francesa de supermercados, resolveu encerrar suas lojas autônomas em condomínios, surpreendendo síndicos e moradores. Sem explicar os motivos e de maneira abrupta, ao todo, 29 lojas foram fechadas simultaneamente na Grande São Paulo.

A empresa confirmou, através de nota, que "a decisão de encerrar as operações de Lojas Autônomas Express em condomínios residenciais está pautada pela estratégia de negócios da companhia". A decisão ocorre dois anos e meio depois de a companhia francesa ter eleito o modelo de loja autônoma em condomínio como uma de suas prioridades.





Caixa Econômica (mas nem tanto) muda regras de financiamento

A partir de 1º de novembro, a Caixa vai reduzir as cotas de financiamento para imóveis de até R\$1,5 milhão. Com as novas regras, os compradores vão precisar dar uma entrada maior: no sistema SAC, o banco financiará até 70% do imóvel, e no sistema Price, até 50%. Essas mudanças afetam apenas financiamentos com recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).

Além dessa mudança, o cliente não vai poder ter outro financiamento ativo com a Caixa. As propriedades já adquiridas não vão ter as regras de financiamento alteradas. A medida surge devido ao aumento da demanda por imóveis e aos saques da poupança, que financiam esses empréstimos.



Corretores pernambucanos notificados pelo CRECI/AL

No dia 14 de outubro, 20 corretores de imóveis de Pernambuco foram notificados pelo CRECI-AL (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Alagoas) por atuarem no estado sem a devida inscrição secundária ou extensão de base, exigidas para exercer a profissão em outro estado.

Durante a ação, além das notificações, os fiscais do CRECI prestaram esclarecimentos à população, que foi informada sobre a obrigatoriedade da apresentação da carteira profissional e da inscrição correta dos profissionais.



Incêndio em mais um condomínio de Maceió

Na tarde de 31 de outubro, um incêndio no sétimo andar de um edifício na Rua Prefeito Abdon Arroxeiras, no bairro da Ponta Verde, assustou os moradores da região. Apesar do susto, ninguém ficou ferido.

Incêndios em casas, condomínios e empresas não estão raros. Segundo o Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas (CBMAL), o estado contabilizou 62 incêndios em imóveis nos dois primeiros meses de 2024, dos quais 34 foram residenciais e 28 em estabelecimentos comerciais. Os números são alarmantes.