

# REVISTA *Condomínio*

**& MERCADO IMOBILIÁRIO**

Alagoas - Ano 11 - Nº 42  
Março - 2025

EDIÇÃO  
DIGITAL

## Alagoas de Norte a Sul

A expansão turística e  
imobiliária dos litorais  
norte e sul do estado

Pág. 4



**Síndico também é gente**  
O direito de descanso  
do gestor condominial

Pág. 17



**Condomínio sob alerta**  
Riscos do aluguel  
por temporada

Pág. 29



**Inovação e cuidado**  
Precauções e riscos dos  
carros elétricos no condomínio

Pág. 22

## Expediente

REVISTA  
**Condomínio**  
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 11 - Nº 42 - Março - 2025

DIRETOR

**Nilo Zampieri Jr.**

Reg.: MTE 1718/ AL

EDITOR

**Breno Leal**

Reg.: MTE 1911/ AL

**Sinval Autran**

Estagiário

**André Rodarte**

Estagiário

DESIGNER GRÁFICO/EDITORIAL

**Wellington Charles**

### DIRIGIDO A

Condomínios residenciais e comerciais, condôminos, síndicos, incorporadoras, administradoras de imóveis e de condomínios, fornecedoras, shoppings, flats, condo-hotéis, mercado imobiliário e público em geral

**DISTRIBUIÇÃO DIGITAL**  
**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

Há tempos os litorais norte e sul do estado de Alagoas deixaram de ser potenciais zonas de crescimento e se consolidaram como regiões de intensa atividade turística. O surgimento cada vez mais frequente de empreendimentos de médio e alto padrão é um reflexo direto das transformações vivenciadas por duas das regiões mais procuradas do Brasil. Nesta edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário confira os fatores que impulsionam e impulsionam o crescimento das porções norte e sul do estado, com os detalhes trazidos pelo governador Paulo Dantas e as perspectivas de empresários e órgãos do setor.

Você já parou para pensar que o síndico também é gente? A evolução dos meios de comunicação e a agilidade na transmissão de informações fez com que as mensagens passassem a ser transmitidas de maneira mais fluida e eficaz, impactando diretamente as relações de trabalho. A função do síndico não ficou de fora dessa dinâmica, hoje em dia grande parte dos gestores condominiais têm quase 100% do seu tempo destinado ao condomínio. A 42ª edição da RC&MI traz a perspectiva do síndico quanto a essa dinâmica e entende o seu direito à desconexão laboral com a opinião do advogado especia-

lista em direito condominial Vander Andrade.

Vivemos tempos de transformação e os condomínios não estão fora dessa corrente. À medida que os carros elétricos ganham as ruas, os prédios residenciais se veem diante de novos desafios e decisões: como adaptar a infraestrutura, garantir segurança, distribuir os custos e manter a harmonia entre vizinhos? As respostas não são simples, mas já estão sendo discutidas com seriedade por quem entende do assunto. Nesta edição, acompanhe esse novo cenário e as mudanças que vêm tomando forma nos últimos anos.

Viajar pode ser sinônimo de descanso, mas também pode abrir portas para situações inesperadas e, até mesmo, perigosas quando o assunto é o aluguel por temporada. Entre promessas de praticidade e economia, tanto anfitriões quanto hóspedes vêm enfrentando uma realidade permeada por furtos, fraudes, espionagem e insegurança nos condomínios. Leia a 42ª edição da RC&MI e confira os riscos escondidos por trás das hospedagens temporárias, que vêm gerando impactos sociais, legais e emocionais cada vez mais frequentes

Boa leitura!

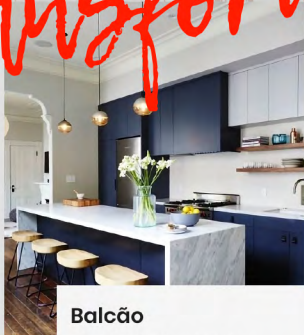
## Nesta Edição

|                                |                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Matéria de Capa</b> ..... 4 | <b>Crime</b> ..... 29                           |
| Alagoas de Norte a Sul         | Riscos do aluguel por temporada                 |
| <b>Síndico</b> ..... 17        | <b>Inadimplência</b> ..... 35                   |
| Direito de descanso do síndico | Alagoas registra maior taxa desde 2023          |
| <b>Futuro</b> ..... 22         | <b>Coluna Ponto de Vista</b> ..... 38           |
| Carros elétricos no condomínio | Cobrança condominial: rigidez ou flexibilidade? |
| <b>Rápidas</b> ..... 26        | <b>Coluna Inaldo Dantas</b> ..... 41            |
|                                | Assembleias Condominiais                        |



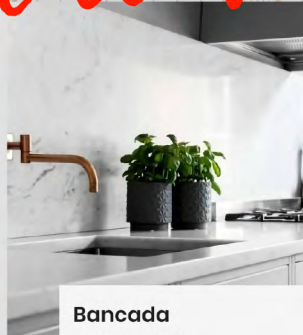
# MÁRMORES & GRANITOS

*Transforme com estilo!*



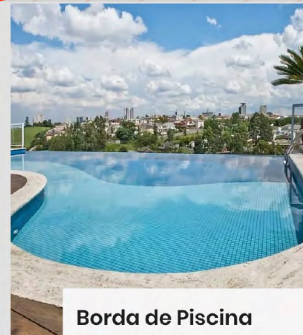
**Balcão**

Elegância funcional



**Bancada**

Estilo durável



**Borda de Piscina**

Beleza aquática



**Calçadas de Prédio**  
Caminhar seguro



**Ilhas**

Central e prática



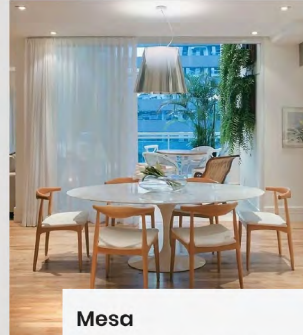
**Lápide**

Lembrança eterna



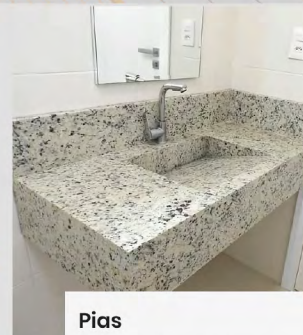
**Pés de mesa**

Base sólida



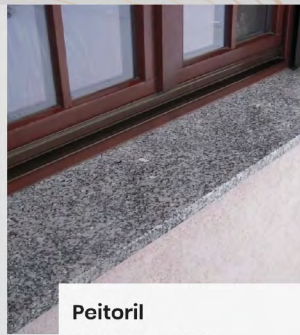
**Mesa**

Reuniões memoráveis



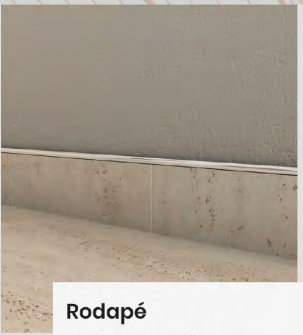
**Pias**

Funcionalidade elegante



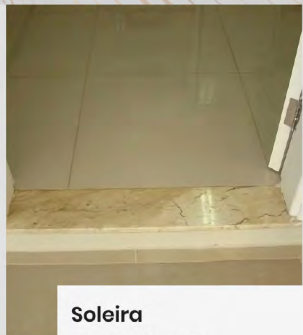
**Peitoril**

Proteção perfeita



**Rodapé**

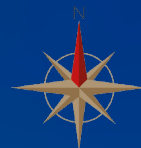
Acabamento discreto



**Soleira**

Limite com estilo





# Alagoas

## de Norte a Sul

*Imagem aérea da  
Praia do Francês,  
Marechal Deodoro-AL*

Não é novidade para ninguém que o litoral alagoano tem se expandido cada vez mais nos últimos anos. Empreendimentos de médio e alto padrão estão se consolidando na costa do estado com as praias ditas por muitos como as mais deslumbrantes do país. Além disso, a atividade turística, principalmente nos primeiros meses do ano, tem sido capaz de impulsionar o desenvolvimento local, trazendo visitantes de todas as partes do mundo.

Enquanto a porção norte é marcada por águas cristalinas, areias brancas, coqueirais e piscinas naturais, localizada na região conhecida como Costas dos Corais, onde se encontra a segunda maior barreira de corais do mundo, a porção sul do estado apresenta águas calmas, falésias coloridas, atmosfera rústica e um ambiente conservado pelas áreas de preservação ambiental, como a APA de Santa Rita, que protege manguezais e ecossistemas costeiros.

Os últimos investimentos realizados pelo Governo do Estado em relação ao acesso à região e à infraestrutura local refletem diretamente no aumento do fluxo de visitantes em ambas localidades. Segundo dados da Secretaria de Estado do Turismo de Alagoas (Setur-AL), a temporada 2024/25 deve ter um crescimento de 25% em relação ao mesmo período do ano anterior (2023/24), onde o turismo movimentou quase R\$ 2 bilhões. É esperado que mais de um milhão de passageiros desembarquem no Aeroporto Zumbi dos Palmares, em Maceió, no acumulado entre novembro do ano passado e março deste ano.

Na visão de Gabriel Cedrim, presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Alagoas (ABIH/AL), o estado atravessa um período de crescimento significativo. “Nos próximos 3 anos chegaremos a marca de 60 mil leitos no estado de Alagoas oferecendo uma ampla variedade de



**Gabriel Cedrim**, presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Alagoas (ABIH/AL)

experiências dentro das nossas regiões turísticas. O litoral norte é um mercado mais consolidado e consequentemente recebe maior volume de investimentos, mas o litoral sul já demonstra potencial com a chegada de grandes produtos, como o Ritz Barra de São Miguel e, futuramente, o Vila Galé Coruripe”.





A secretária do Turismo do estado de Alagoas, Bárbara Braga, afirma que o trabalho desenvolvido pela Secretaria de Estado do Turismo de Alagoas tem um olhar 360° e que o estado é considerado um dos destinos mais procurados, visitados por turistas e vendidos pelas principais operadoras, principalmente por conta da qualificação e capacitação de profissionais do setor, com o Programa Escola do Turismo à promoção do destino pelo Brasil e mundo.

“Decidimos investir ativamente no segmento de luxo desde o ano de 2023, em que nós firmamos de fato uma parceria muito interessante com o trade turístico através do Alagoas Luxury, com o nosso Termo de Fomento para que a gente conseguisse formatar esse produto que é o Alagoas Luxury”, declara.

Em adição a isso, Bárbara reitera que os investimentos geram resultados positivos, impactando o desenvolvimento econômico no turismo local. Programas desenvolvidos por diversas secretarias do estado, como Turismo (Setur), Fazenda (Sefaz) e Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços de Alagoas (Sedics), promovem a edificação da infraestrutura regional e fortalecem a geração de empregos no setor.

“Gerar oportunidades para o setor turístico do estado é uma das metas do Governo de Alagoas, e a disponibilidade de diversos incentivos ao trade turístico é uma das estratégias adotadas pelo poder público. Seja para os que querem chegar, como para os que já escolheram Alagoas para investir com seu hotel ou meio de hospedagem”, esclarece.



**Bárbara Braga**, secretária do turismo do Estado de Alagoas

*Imagem aérea do município de Barra de São Miguel-AL*



O Governo do Estado decidiu investir ativamente no segmento de luxo desde o ano de 2023, em que nós firmamos de fato uma parceria muito interessante com o trade turístico através do Alagoas Luxury, com o nosso Termo de Fomento para que a gente conseguisse formatar esse produto que é o Alagoas Luxury

Bárbara Braga, Secretária do Turismo do Estado de Alagoas





**MoSart Amaral,**  
*Secretário de  
Transporte e  
Desenvolvimento  
Urbano de Alagoas*

# Litoral Norte

Com praias de areia branca, mar cristalino e uma natureza ainda preservada, o litoral norte de Alagoas vem ganhando destaque no cenário turístico e imobiliário. A região, que abriga destinos como São Miguel dos Milagres, Maragogi e Japaratinga, há tempos vem atraindo investimentos em empreendimentos de alto padrão, hotéis e projetos voltados ao turismo de experiência. Além do apelo

natural, fatores como infraestrutura em expansão e a crescente demanda por hospedagens exclusivas impulsionam o desenvolvimento local, bem como os investimentos robustos em mobilidade, que prometem fazer da região um dos maiores polos turísticos do país. Confira os setores que têm recebido forte investimento e que têm contribuído para o crescimento da região.

## Pela terra e pelo céu

O desenvolvimento cada vez mais acentuado das da porção norte do estado tem demandado uma expansão da malha viária que conecta a capital aos principais polos de crescimento da região. Obras de duplicação, investimentos milionários e a ampliação de vias facilitam o acesso e, consequentemente, atraem a atenção de investidores e turistas. Totalizando os investimentos desde 2022, Alagoas aplicou mais de R\$ 1,5 bilhão em pavimentação rodoviária e urbana, o que representa uma atenção especial à mobilidade nos últimos anos.

Segundo o secretário de Estado de Transporte e Desenvolvimento Urbano (Setrand-AL), Mosart Amaral, a construção da nova rodovia no litoral norte de Alagoas, a AL-102 Norte, está em andamento e pretende trazer grande desenvolvimento à região. “A nova rodovia no litoral norte de Alagoas, a AL-102 Norte, terá 30 quilômetros de extensão e ligará Maceió, a partir do bairro de Garça Torta, até o município da Barra de Santo Antônio. O novo trajeto vai preservar as zonas urbanas que são cortadas pela atual rota, a AL-101 Norte, considerada a via do charme”.





*Aeroporto Costa dos Corais, Maragogi-AL*



**Paulo Dantas,**  
*governador  
do estado de  
Alagoas*

O governador do estado, Paulo Dantas, define a obra como uma das mais complexas já realizadas em Alagoas. “Estamos tocando uma obra fundamental para o desenvolvimento do estado de Alagoas e desta região, que tem uma vocação muito forte para o turismo. É uma obra complexa, talvez a obra mais complexa já realizada aqui no estado, mas que vai ser fundamental e decisiva para o desenvolvimento desta região”. Paulo Dantas ainda cita a construção do aeroporto Costa dos Corais em Maragogi e diz ser uma obra importante para o bem-estar da região.

“Nós vamos manter a via do charme em funcionamento e nós vamos construir essa duplicação, juntamente com o aeroporto de Maragogi. Serão duas obras impactantes para o bem-estar comum desta região, para o desenvolvimento e para a geração de empregos. A obra da duplicação terá investimento em torno de R\$ 412 milhões”, destaca.

A construção do novo aeroporto Costa dos Corais, no município de Maragogi, já é uma realidade que empolga o setor turístico, imobiliário e hoteleiro da região. Mediante recursos obtidos a partir de operação de crédito junto ao Banco do Brasil, já foram pagos R\$ 103 milhões, com 30% de serviços executados da obra. O aeroporto terá capacidade para receber 15 voos semanais e deve ser inaugurado em 2026.

O novo aeroporto terá um terminal de passageiros com mais de 1.000 m², dois gates, quatro balcões de check-in, raio-X para bagagens, estacionamento para 35 carros e 10 ônibus ou vans, além de heliponto e edifício administrativo. Com operação total pela iniciativa privada, o aeroporto terá voos regulares e possibilidade de um terminal de cargas para atender o Complexo Industrial Portuário de Suape, em Pernambuco.





# Um paraíso intocado

Não é de hoje que a atividade turística do litoral norte de Alagoas recebe destaque a nível nacional. Segundo a plataforma online de reservas de viagens, Booking.com, o município de Maragogi, conhecido como “Caribe Brasileiro”, liderou o ranking dos destinos nacionais mais desejados pelos turistas brasileiros para a temporada de verão 2024/25. Além disso, a cidade é a única em Alagoas na categoria A no Mapa do Turismo Brasileiro, instrumento que categoriza o desempenho da economia do setor nos municípios.

A secretária de Turismo do estado, Bárbara Braga, considera a atividade turística como “a mola propulsora de nossa economia”. De acordo com dados da Setur-AL, no ano de 2023, Alagoas foi o estado que mais cresceu no PIB, com um avanço expressivo de 6,5%, mais do que o dobro da média nacional (2,9%).

Com a chegada do novo Aeroporto Costa dos Corais na cidade, não é exagero afirmar que Maragogi pode se tornar um dos destinos mais procurados do mundo, pois possibilita o acesso mais facilitado à região e promove o desenvolvimento do setor de serviços.

A chegada do aeroporto à cidade de Maragogi também empolga os investidores dos demais municípios do litoral norte do estado, a exemplo de São Miguel dos Milagres, região que também tem se destacado pela expansão turística. Segundo o prefeito Jadson Lessa, o município conhecido como Milagres é bem localizado e será um dos grandes beneficiados pela chegada do novo empreendimento.



Fomos o que fez mais investimentos em relação à pré-receita do ano de 2023, 90% de todos os investimentos públicos são oriundos de recursos próprios e nós estamos conquistando cada vez mais uma seara econômica muito pujante aqui dentro do nosso estado e sem dúvida alguma isso chega através do turismo, dos investimentos arrojados na iniciativa privada, da geração de emprego, dos investimentos do governo do Estado em segurança pública, em saúde, em promoção do nosso destino"

Bárbara Braga, Secretária do Turismo do Estado de Alagoas





O aeroporto de Maragogi também vai trazer mais visitantes para toda a Costa dos Corais. Esse será um cenário de maior desenvolvimento e demanda, e estamos animados para esse momento. Estamos nos preparando para o aumento de visitantes e trabalhando para acompanhar esse crescimento”, destaca.

São Miguel dos Milagres não é a sombra de Maragogi. O município é considerado uma das regiões mais atrativas ao turismo no estado, presente na categoria B no Mapa do Turismo Brasileiro. O prefeito enaltece os avanços recentes do setor turístico, citando as melhorias que têm contribuído para o crescimento da região.

“Estamos avançando no setor turístico e, para isso, estamos tomando diversas ações, como melhorar os serviços prestados, organizar os jangadeiros, melhorar os equipamentos turísticos dos bugueiros e cuidar da manutenção dos pontos turísticos, como a Fonte dos Milagres e outros pontos que serão aprimorados”, relata.

O passeio de jangada, prática tradicional no litoral norte do estado, é uma atividade turística que vem crescendo nos últimos anos. Segundo o jangadeiro do município de Porto de Pedras, Paulo Bandeira, mais conhecido como Babalo, o aumento no número de visitantes na porção norte de Alagoas fez com que houvesse um crescimento considerável na demanda pelo passeio de jangada em relação aos anos anteriores.



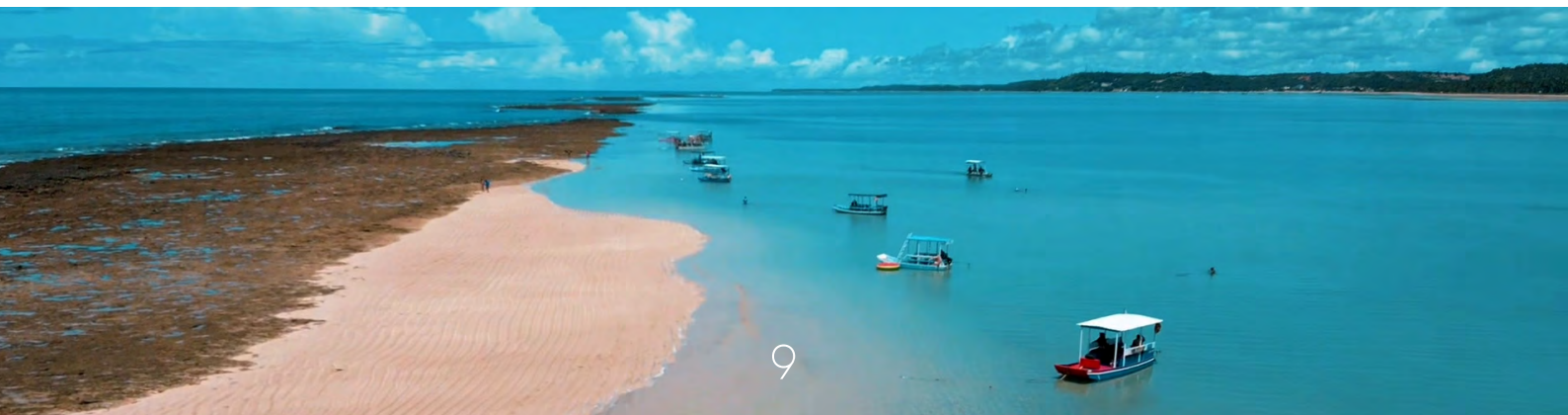
**Jadson Lessa**, *prefeito de São Miguel dos Milagres*



O aeroporto de Maragogi também vai trazer mais visitantes para toda a Costa dos Corais. Esse será um cenário de maior desenvolvimento e demanda, e estamos animados para esse momento. Estamos nos preparando para o aumento de visitantes e trabalhando para acompanhar esse crescimento”.

---

Jadson Lessa, prefeito de São Miguel dos Milagres





“O impacto para os jangadeiros foi, certamente, positivo. Podemos realizar os passeios dentro de todas as normas para não causar um impacto negativo na natureza. A tradição dos jangadeiros é uma parte importante da cultura portopedrense e é bastante valorizada. Apesar do avanço no crescimento da cidade, essa atividade continua tendo o seu espaço. A prefeitura, assim como órgãos públicos e federais oferecem cursos e regularização para os jangadeiros da região estarem prontos e qualificados para receber os visitantes de forma ordenada e com qualidade”, comenta.

A ecologia também é um aspecto essencial para o turismo na região. A Rota Ecológica dos Milagres, passeio de 30 km que oferece praias desertas, piscinas naturais e mirantes, é a prova de que a atividade turística pode ser integrada à natureza sem causar impactos ambientais significativos. Apesar do crescimento urbano vivenciado pela cidade nos últimos anos, a rota mantém-se ativa e completamente conservada.

Jadson Lessa diz que a prefeitura tem acompanhado de perto o crescimento da cidade, com o apoio dos órgãos de fiscalização da Secretaria de Infraestrutura, Secretaria de Meio Ambiente e Vigilância Sanitária. “Isso nos permite monitorar e evitar a exploração do meio ambiente, como a invasão de áreas de restinga. Realizamos ações nas praias, instalação de placas e atividades de conscientização nas escolas, com a colaboração das Secretarias, garantindo um crescimento sustentável”.

Além disso, o prefeito reitera que o crescimento imobiliário da região está sendo organizado conforme Plano Diretor do município, evitando infrações que possam prejudicar o meio ambiente e a cultura local. “A Prefeitura, por meio das Secretarias, realiza ações para atender a essa demanda. Além disso, temos notado que a maioria dos empreendimentos já se preocupa com a sustentabilidade, reconhecendo a importância de minimizar o impacto ambiental”.



**Babalo**, jangadeiro natural de Porto de Pedras





# Costa das pousadas

O aumento da infraestrutura hoteleira no litoral norte de Alagoas tem sido um motivo pelo qual os municípios da região têm recebido tanto destaque do ponto de vista turístico. A beleza natural e as praias de águas cristalinas passaram a atrair uma quantidade crescente de turistas, tanto nacionais, quanto internacionais, o que estimulou o desenvolvimento do setor. O foco em ampliar a oferta de hospedagem, com a construção de novos hotéis e pousadas, tem sido uma das principais estratégias para atender a essa demanda crescente. Segundo dados da Secretaria Municipal de Turismo e Desenvolvimento Econômico de Maragogi (Seturde), a capacidade de acomodação do parque hoteleiro do município registrou um aumento de 140% no período de 2018 à 2023.

No entanto, o processo de expansão da hotelaria na região não é apenas reflexo do crescimento do turismo, mas também da parceria entre os interesses do setor público e privado em investir na infraestrutura local. Habitantes de cidades como Barra de Santo Antônio, São Miguel dos Milagres e Maragogi têm visto o aumento da construção de hotéis e pousadas, transformando essas localidades em polos turísticos com uma oferta diversificada de acomodações, desde resorts de luxo até opções mais simples e acessíveis.

Órgãos públicos têm acompanhado e incentivado essa expansão por meio de diversas ações. Entre elas, destaca-se o apoio à construção de novos empreendimentos hoteleiros, com a implementação de políticas públicas que buscam facilitar o processo de licenciamento e a oferta de incentivos fiscais para investidores. Além disso, a Secretaria de Estado do Turismo afirma estar trabalhando para promover Alagoas como um destino turístico internacional, aproveitando a infraestrutura

hoteleira para consolidar o estado como um local de preferência para turistas.

Investimentos na construção de novos hotéis é um dos pilares para esse crescimento. Estima-se que, até 2026, o estado receberá 16 novos hotéis, o que resultará na adição de mais de 4.500 leitos à capacidade atual. Esse aumento na oferta de acomodações, além de atender à demanda de turistas, também está sendo acompanhado por melhorias nas infraestruturas de transporte e acessibilidade, fatores essenciais para facilitar o acesso às regiões mais afastadas, como algumas praias da Barra de Santo Antônio e São Miguel dos Milagres.

Gabriel Cedrim conta que a ABIH/AL tem acompanhado o crescimento imobiliário da região de perto e destaca que a logística aérea é o fator-chave para a valorização da região. “A visão que temos que ter é que nosso turismo é dependente da logística, aérea principalmente, então o crescimento de leitos, para a sustentabilidade do setor na economia, deve seguir o ritmo de crescimento de malha aérea e outros investimentos em infraestrutura. Esse alinhamento é fundamental, tanto para o mercado hoteleiro quanto para o imobiliário”.

A expansão da hotelaria no litoral norte de Alagoas também tem gerado um impacto significativo no mercado imobiliário local. O aumento da demanda por acomodações de qualidade impulsionou a construção de empreendimentos residenciais e comerciais nas áreas próximas às principais praias. O mercado tem enxergado essa valorização como uma oportunidade, especialmente no setor de imóveis para aluguel por temporada. Isso contribui para a dinamização do mercado local e promove um ciclo de crescimento econômico que beneficia diferentes setores da sociedade.







# Litoral Sul

*Área de Preservação Ambiental de Santa Rita*

As belas paisagens do litoral sul de Alagoas, que combinam falésias coloridas, praias extensas e uma costa rica em biodiversidade, são atrativos já consolidados como um dos principais destinos turísticos do estado. A região conhecida pelas cidades como Marechal Deodoro e Coruripe, não só dispõe de belezas naturais, mas tem atraído investimentos em resorts, pousadas e empreendi-

mentos imobiliários voltados tanto para o turismo quanto para moradia. A proximidade com a capital Maceió e a infraestrutura já estabelecida favorecem o crescimento do setor, impulsionando a movimentação econômica e o mercado de imóveis local. Entenda como os investimentos dos últimos anos têm sido fortes atrativos para o desenvolvimento da região.

## Caminhos do desenvolvimento

Os principais destinos turísticos do litoral sul do estado encontram-se muito próximos à capital alagoana, o que facilita o acesso à região de maneira considerável. Obras de duplicação de rodovias, melhorias na sinalização e investimentos na infraestrutura de acesso tendem a facilitar a ligação entre Maceió e destinos como Marechal Deodoro, Barra de São Miguel e Coruripe, reduzindo o tempo de deslocamento e aumentando a segurança viária. O impulsionamento para o fluxo de visitantes, tem sido um fator essencial para a expansão do turismo e para a fixação de novos empreendimentos na região.

O Programa Pró-estrada do Governo do Estado, que trabalha na recuperação asfáltica de rodovias e acessos, pavimentação de vias urbanas, implantação de novas estradas e duplicação de rodovias, é um dos impulsionadores do desenvolvimento viário do litoral sul.

O Governo Federal também entrou na jogada. No final

do ano passado, o Ministério dos Transportes publicou portaria que insere três trechos de rodovias localizadas no Litoral Sul de Alagoas à futura BR-349. Serão cerca de 110 quilômetros de estradas que passarão a fazer parte da rodovia BR-349/AL, anteriormente mantidos pelo governo estadual. Os trechos integrados a partir de agora receberão investimentos do Programa de Manutenção do Governo Federal e serão administrados pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), trazendo maior capacidade, segurança e serviços prestados.

O objetivo da federalização é promover maior integração da porção sul do estado com a capital Maceió, desenvolvendo as rotas turísticas da região. O projeto tende impulsionar os investimentos no litoral sul de Alagoas e promover uma maior dinâmica de locomoção, que junto com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), promete alavancar a economia do estado.





# Litoral de milhões

*Área de Preservação Ambiental Costa dos Corais*

**M**esmo consolidado como um destino turístico amplo no Estado de Alagoas, os investimentos para o crescimento do setor continuam em ascensão. De acordo com Mauro Vasconcelos, diretor dos Hotéis Ponta Verde e diretor comercial da ABIH/AL, o apoio do poder público tem sido um fator relevante para a expansão do turismo na região. Segundo o empresário, a gestão municipal de Marechal Deodoro, por exemplo, tem mantido diálogo constante com o setor turístico, buscando alternativas para impulsionar o crescimento da região.

A mesma movimentação acontece em Barra de São Miguel, onde políticas de incentivo ao turismo têm viabilizado novos investimentos em hospedagem e lazer. A construção de acessos rodoviários e a melhoria dos serviços urbanos, como saneamento e segurança, são aspectos fundamentais para manter a atratividade do destino.

No município, os investimentos em andamento ultrapassam R\$ 120 milhões, com projetos destinados a transformar a Barra de São Miguel em um balneário de referência nacional. Dentre as iniciativas, destaca-se a inauguração do Hotel Ritz Beach, com aporte de R\$ 83 milhões. Além disso, a expansão do Kenoa Exclusive Beach Spa & Resort conta com investimento de R\$ 600 milhões. A empresa Qualicoco, oriunda do Rio Grande do Sul, também planeja inaugurar a primeira fase de seu projeto de expansão na região, gerando cerca de 300 empregos diretos e utilizando matéria-prima local.



**Mauro Vasconcelos**, *diretor dos Hotéis Ponta Verde e diretor comercial da ABIH/AL*

A infraestrutura urbana da Barra de São Miguel tem sido aprimorada, incluindo a pavimentação e drenagem do Bairro José Nunes, além da universalização do esgotamento sanitário, concluída em 2024. A cidade também inaugurou uma subestação para reforço na distribuição de energia elétrica, visando atender à demanda crescente durante a alta temporada.

Em Marechal Deodoro, a inclusão no novo Mapa Turístico Brasileiro, conforme divulgado pela Prefeitura em março de 2022, reflete o reconhecimento do potencial turístico do município. Embora o comunicado não especifique valores de investimento, a participação no mapa indica uma estratégia voltada ao fortalecimento do setor turístico local.

Além disso, a cidade de Coruripe está desenvolvendo seu Plano Municipal de Turismo, com o objetivo de traçar diretrizes para o crescimento sustentável da atividade turística. O plano busca identificar e potencializar os atrativos locais, promovendo o desenvolvimento econômico e social do município. Detalhes específicos sobre investimentos financeiros não foram divulgados até o momento.



# Hoteleria em expansão

O setor hoteleiro do litoral sul de Alagoas tem registrado um crescimento expressivo, impulsionado principalmente pelo aumento dos investimentos na região e pela consolidação turística no estado. Segundo a Secretaria de Turismo de Marechal Deodoro, a ocupação dos hotéis e pousadas da Praia do Francês atingiu 100% no início de 2025. O cenário positivo reflete a valorização da região e uma tendência observada em outros municípios como Barra de São Miguel, Coruripe e Piaçabuçu, onde novas hospedagens, empreendimentos imobiliários e estratégias para atrair visitantes têm sido observadas.

Para o Diretor dos Hotéis Ponta Verde e Diretor Comercial da ABIH-Alagoas, um dos fatores determinantes para esse crescimento foi a melhoria da infraestrutura. “As melhorias de infraestrutura na praia do Francês foram fundamentais para o crescimento do setor. Ao decidir construir o Hotel Ponta Verde do Francês, sabíamos que teríamos de demandar com o setor público a melhoria de questões, como o saneamento da Vila da Praia do Francês; o reforço da segurança, com a criação do Comando de Policiamento de Marechal Deodoro e o aprimoramento do fornecimento de energia. Essas melhorias contínuas têm impressionado os turistas. Tanto que um dos nossos maiores desafios é convencer a alguém de outro estado que veio a mais de 5 anos que hoje é uma Nova Praia do Francês”, destaca.

Além da Praia do Francês, a Barra de São Miguel também é considerada um dos principais polos hoteleiros da região. O município abriga resorts de luxo e hotéis boutique que atraem tanto turistas nacionais, quanto estrangeiros. Grandes empreendimentos hoteleiros, como o Kenoa Resort e o ILOA Resort, vêm contribuindo para fortalecer o turismo de alto padrão na região.



**Márcio Coelho**, diretor do Grupo Ritz

Em Coruripe, os hotéis e pousadas próximos às praias paradisíacas, como Miaí de Cima e Pontal do Coruripe, buscam explorar o potencial turístico da região com hospedagens voltadas para o turismo sustentável e experiências diferenciadas. Já em Piaçabuçu, a proximidade com a foz do Rio São Francisco e as dunas naturais impulsionam o desenvolvimento de pequenas pousadas focadas em ecoturismo.





No entanto, apesar do crescimento, a sazonalidade ainda é um desafio para a hotelaria do litoral sul. Após o carnaval, a ocupação dos hotéis tende a cair, especialmente nos meses de maio, junho e agosto. Para minimizar esse impacto, os empreendimentos têm apostado na captação de eventos esportivos e culturais, além de divulgações com influencers digitais que atraem o público mesmo nos períodos de menor circulação.

De acordo com Márcio Coelho, diretor do Grupo Ritz, que dispõe de quase 2 mil leitos com uma ocupação média anual em torno de 89%, há um diálogo constante entre os setores para mapear e atender às principais necessidades da região, garantindo que o desenvolvimento ocorra de maneira estruturada. Ele afirma que programas de saneamento básico, de incentivos a eventos, o Plano Diretor preservando os empreendimentos Turísticos e política de Incentivos fiscais para o Turismo, são fundamentais para o crescimento exponencial da infraestrutura e do turismo no litoral sul do estado.

Além disso, a expansão hoteleira também está ligada à valorização imobiliária. Com a crescente demanda por hospedagem, novos empreendimentos residenciais têm surgido, principalmente na Barra de São Miguel e na Praia do Francês, atraindo investidores interessados no turismo de segunda residência. Muitos desses projetos integram conforto e sofisticação ao estilo praiano característico da região.

O diretor comercial da ABIH/AL defende que a identidade local deve ser preservada nesse processo. “Muitos empreendimentos foram lançados nos últimos anos, entre hotéis e prédios residenciais. Todos muito importantes para o destino, pois cada lançamento reforça a credibilidade que o mercado imputa na região. Um empreendimento imobiliário na Nova Praia do Francês e na Barra de São Miguel não poderia ser pensado como se fosse em Maceió, uma região urbana”, alerta.



Mediante o diálogo entre os setores, vamos pontuando as necessidades. Pensamos em proteger a região, não permitindo a construção de grandes prédios antes de se ter a infraestrutura básica necessária”.

---

Márcio Coelho, diretor do Grupo Ritz





**SAULO**  
SÍNDICO PROFISSIONAL

## SAULO GESTÃO DE CONDOMÍNIOS.

### Como um síndico pode ADMINISTRAR VÁRIOS condomínios?

Administrar múltiplos condomínios é um grande desafio que exige planejamento, organização e eficiência na gestão condominial. Para ter sucesso nessa jornada, é fundamental desenvolver habilidades de liderança, comunicação eficaz e conhecimento aprofundado das leis e normativas do setor.

O síndico Saulo Jorge destaca a importância da padronização de processos administrativos, que otimiza a gestão e evita retrabalho, além da criação de rotinas eficientes para lidar com demandas recorrentes. Contar com uma equipe bem treinada para distribuir responsabilidades também é essencial, garantindo que cada condomínio receba a atenção necessária.

Outro fator indispensável é o uso da tecnologia como aliada da administração. Softwares de gestão condominial e ferramentas de comunicação direta com condôminos e prestadores de serviço podem tornar a rotina do síndico mais ágil e eficaz.

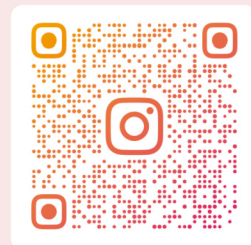
Um dos desafios mais complexos para quem

administra vários condomínios é lidar com diferentes perfis de moradores, expectativas variadas e particularidades de cada empreendimento. Para superar essas dificuldades, Saulo Jorge recomenda a capacitação contínua, a participação em cursos e a adoção das melhores práticas do mercado.

Além da competência técnica, um síndico bem-sucedido precisa manter um relacionamento interpessoal sólido, pautado na transparência, ética e profissionalismo. Essas qualidades são essenciais para conquistar a confiança dos condôminos e se destacar em um mercado cada vez mais exigente e competitivo.

Se você deseja aprimorar sua atuação como síndico profissional e ter um síndico com esse perfil, acompanhe essa matéria e siga minhas redes sociais descobrindo insights valiosos para elevar sua gestão condominial a outro nível!

Att,  
Saulo Costa de Araújo Jorge  
Síndico Profissional  
@saulocondominio



**SAULO**  
SÍNDICO PROFISSIONAL



**SAULO**  
SÍNDICO PROFISSIONAL



**SAULO**  
SÍNDICO PROFISSIONAL



# Síndico também é gente

O direito à desconexão laboral  
do gestor condominial

A evolução dos meios de comunicação trouxe avanços significativos para a vida cotidiana e para as relações de trabalho. Na atualidade, a interação digital permite que um maior fluxo de mensagens sejam transmitidas de maneira mais fluida e eficaz, ocasionando no aumento de demandas específicas, que acabam rompendo a barreira entre o ambiente de descanso e o ambiente de trabalho. Diversos cargos trabalhistas têm sido afetados por essa realidade, incluindo a função de síndico.

O síndico, eleito em assembleia pelos próprios condôminos, é o encarregado de atender aos interesses da comunidade condominial e prezar pelo bem comum. Isso não significa que a sua disponibilidade deve estar voltada 100% ao condomínio. No entanto, em um contexto de digitalização e de dinamicidade no fluxo de informações, o bombardeamento de demandas recebidas pelo gestor condominial sobrecarrega a sua função, principalmente por não possuir uma jornada de trabalho definida.



Nesse sentido, é possível observar que o tempo de descanso do síndico foi gradualmente reprimido pelas atividades relacionadas ao trabalho, sobretudo quando o gestor condominial passou a estar a frente de mais de um condomínio, aderindo ao trabalho de “síndico profissional”.

A noção de tempo e ambiente de trabalho também é uma questão relevante. Por não possuir um ambiente específico para desempenhar suas funções, o local de trabalho do síndico, além do condomínio, é a sua própria residência. Essa dinâmica, aos poucos, fez com que o espaço que na teoria serviria de descanso, passasse a ser um ambiente da prática laboral, principalmente quando os problemas estão batendo na porta.

Dessa maneira, entende-se que a desconexão do trabalho não só é um direito do síndico, mas também uma questão de saúde do corpo e da mente, como explica o advogado especialista em direito condominial Vander Andrade. Para ele, a extensa jornada de trabalho dos síndicos, praticamente ininterrupta, tem sido fonte de estresse elevado e pode desencadear diversos efeitos adversos ao bem-estar.

**Vander Andrade,**  
*advogado especialista  
em direito condominial*



“A extensa jornada de trabalho dos síndicos, dentre outros efeitos, provoca a liberação excessiva de hormônios que desregulam o sistema cardiovascular. O estresse pode ainda acarretar uso de tabaco e álcool, sedentarismo, má alimentação e sono precarizado. A sobrecarga de atividades, a ausência de pausas, a falta de estrutura e o excesso de reuniões presenciais e virtuais têm sido avaliadas como causas potenciais para transtornos como depressão, ansiedade, síndrome do pânico e até mesmo burnout”, explica o advogado.

Segundo dados do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), o número de pessoas afastadas do trabalho por burnout aumentou 136% nos últimos anos, passando de 178 casos em 2019 para 421 em 2023. Relacionando esses dados à função de síndico, há alguns fatores que podem desencadear tal condição:

- Enxurrada de demandas devido ao fluxo constante de mensagens e solicitações, sem limites claros entre trabalho e descanso
- Ausência de jornada de trabalho definida, levando a uma carga horária praticamente ininterrupta
- Atuação como síndico profissional, administrando múltiplos condomínios e ampliando as responsabilidades
- Falta de um ambiente específico de trabalho, tornando sua residência um espaço de atividades laborais
- Sobrecarga de atividades, com excesso de reuniões presenciais e virtuais
- Falta de pausas e estrutura adequada, dificultando a organização e recuperação física e mental
- Efeitos do estresse, como insônia, sedentarismo, má alimentação e hábitos prejudiciais à saúde



A síndica do condomínio Itaperuna, Andreia Vasconcelos, comenta que é intensa a rotina de trabalho e função de gestora condominial, por conta do surgimento de afazeres recorrentes, principalmente pela vontade de ver o seu espaço de convivência organizado. Após um período delicado financeiramente, a gestão conseguiu superar as dificuldades com o apoio de uma administradora condominial.

“Fica difícil (desligar-se completamente do mundo digital) devido ao número de demandas que acontecem. Nosso prédio tem 32 anos e isso implica muito na quantidade de coisas a serem vistas. Quanto a conciliação do meu trabalho à função de síndica, vejo que a gente consegue dar conta, porém há, sim, uma sobrecarga”.

O advogado Vander Andrade complementa que o síndico possui direito à desconexão digital e laboral. “Em sua condição de trabalhador autônomo, o síndico possui inegavelmente pleno direito à desconexão. Esse direito se apresenta com a qualidade de uma prerrogativa de se desligar das atividades laborais em determinados momentos, tais como aos finais de semana ou em outros períodos de descanso. Nesse contexto, o síndico tem o direito de não ser interrompido em seus dias de descanso, garantindo-se uma desvinculação total das atividades laborais”.

No entanto, isso nem sempre ocorre e, na maior parte dos casos, o síndico acaba sendo acionado independentemente de dia ou horário. Segundo a gestora do condomínio Itaperuna, as demandas referentes ao ambiente condominial são tão recorrentes que acabam invadindo parte de sua vida pessoal, especialmente quando as demandas chegam por meio de mensagens de texto, com a utilização de aplicativos de troca de mensagens, como o WhatsApp.

De acordo com um levantamento organizado pela Mobile Communication for Employees (MET), o WhatsApp é a ferramenta de comunicação móvel mais utilizada pelos brasileiros durante o trabalho. Entre os 66% de brasileiros que usam smartphone no trabalho, 84% deles utilizam o aplicativo de troca de mensagens para essa função. No ambiente condominial essa prática é bastante recorrente, tendo em vista a facilidade e as urgências de comunicação entre o síndico e os condôminos.

A subsíndica do condomínio Jardim Tropical A, Edvânia Silva, relata que a fácil troca de mensagens e a instantaneidade da comunicação estimulam a presença cada vez mais ativa nas redes de contato do condomínio. “Como tudo chega em tempo real,



**Andreia Vasconcelos, síndica**

isso acaba nos condicionando a ficar mais conectados e, por vezes, existem episódios onde as pessoas acabam não respeitando horários. Porém, com o passar do tempo, essas situações passaram a ser melhor administradas fornecendo uma melhor comunicação entre condôminos e gestão”.



Fica difícil (desligar-se completamente do mundo digital) devido ao número de demandas que acontecem. Nosso prédio tem 32 anos e isso implica muito na quantidade de coisas a serem vistas. A administradora cuida mais da parte burocrática. Quanto a conciliação do meu trabalho à função de síndica, vejo que a gente consegue dar conta, porém me sobrecarrega muito”.



O subsíndico desempenha um papel importante diante do direito à desconexão digital e laboral do gestor condominial. Sua principal função é auxiliar a gestão do condomínio, assumindo a responsabilidade quando necessário. Desse modo, o subsíndico pode e deve substituir o síndico quando houver uma ausência temporária, como uma viagem, ou uma vacância do cargo.

Para o advogado Vander Andrade, uma das medidas para estabelecer limites para o trabalho excessivo do síndico é o estabelecimento de um acordo exercido entre o gestor e o condomínio, onde o direito ao descanso e à desconexão digital devem integrar expressamente a deliberação entabulada entre as partes.

No Brasil, a lei 13.467/17 acrescenta à Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) uma regulamentação relativa ao teletrabalho, porém não há nenhuma menção ao direito de desconexão. Algumas convenções coletivas de trabalho e jurisprudências têm reconhecido e regulamentado esse direito, a exemplo de Roraima, como cita o advogado.

“A justiça brasileira começou a publicar as primeiras decisões reconhecendo o direito à desconexão digital como fundamental. Em Roraima, uma decisão relacionou o direito ao não trabalho à saúde física, mental e a segurança do empregado, trazendo também como justificador da concessão de tal direito, o Princípio Fundamental da Dignidade da Pessoa Humana, onde constou que o objetivo desse direito é o de preservação da saúde, física e mental, e a própria segurança do trabalhador, como forma mínima de assegurar a dignidade da pessoa humana”, detalha.

Vander complementa dizendo que os condomínios devem se adaptar aos direitos fundamentais não apenas do síndico, mas da pessoa humana. “Os condomínios precisam passar a atuar como empresas, passando a observar os direitos laborais de todos os colaboradores ao descanso e à desconexão digital, reconhecendo-os como direitos humanos fundamentais que precisam ser, para além de previstos em lei, cumpridos por todos aqueles que se servem da tão importante atividade de gestão condominial”.



**Edivânia Silva**, *Subsíndica*

Como tudo chega em tempo real, isso acaba nos condicionando a ficar mais conectados e, por vezes, existem episódios onde as pessoas acabam não respeitando horários. Porém, com o passar do tempo, essas situações passaram a ser melhor administradas fornecendo uma melhor comunicação entre condôminos e gestão”

Edivânia Silva, subsíndica

## Tudo começa pela administração

O crescente sobrecarga enfrentada pelos síndicos, especialmente em tempos de comunicação digital intensa, evidencia a importância de um suporte técnico e operacional que auxilie na organização das demandas condominiais. Nesse contexto, a administradora de condomínios pode desempenhar um papel relevante ao intermediar solicitações, acompanhar prazos e auxiliar na execução de tarefas administrativas, proporcionando maior equilíbrio à rotina do gestor.

A experiência relatada pela síndica do condomínio Itaperuna, Andreia Vasconcelos, ilustra esse ponto. Após um período de dificuldades financeiras, o apoio de uma administradora contribuiu para a superação do impasse. O auxílio recebido pela gestora indica como a atuação conjunta entre gestão interna e suporte externo pode favorecer a organização condominial e aliviar parte da

carga atribuída ao síndico.

A presença de uma administradora também pode colaborar na triagem das demandas recebidas via aplicativos de mensagens, evitando que todas as questões cheguem diretamente ao síndico em tempo integral. Essa mediação ajuda a minimizar o impacto da comunicação instantânea, que muitas vezes ultrapassa os limites do horário comercial e invade o tempo de descanso pessoal do gestor.

Além disso, a presença de um auxílio operacional pode auxiliar na formalização de acordos de trabalho entre o síndico e o condomínio, conforme sugere o advogado Vander Andrade. Com a deliberação de normas que contemplem o direito à desconexão digital, o suporte administrativo contribui na criação de rotinas mais saudáveis e com limites mais claros de atuação.



# Síndico, não deixe seu condomínio nas mãos erradas!

**Agora é com  
você, síndico!**

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



Administração de Condomínios

 **(82) 2121-6000**

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

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

E na administração  
condominial não  
é diferente.

## **Gestão independente, eficiente e personalizada:**

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



# CARROS ELÉTRICOS NOS CONDOMÍNIOS

## O futuro já começou!

O crescimento da frota de veículos elétricos no Brasil é uma realidade. Só no ano passado, as vendas aumentaram em 89%, com impressionantes quase 180 mil veículos elétricos emplacados em 2024. Esta proposta de veículo, que visa reduzir a emissão de gases tóxicos para a atmosfera, economizar dinheiro em combustíveis fósseis e diminuir a poluição sonora no trânsito, trouxe uma nova demanda para os condomínios: a instalação de pontos de recarga, que dependem de toda uma reestruturação para esses espaços.

Com isso, surge também a necessidade da criação de leis regulamentadoras para essas estruturas. Está em discussão na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 158/2025, que busca modernizar os condomínios ao regulamentar a instalação de pontos de recarga para veículos elétricos. De autoria dos deputados Adriana Ventura e Ricardo Salles (Novo-SP), o PL garante que condôminos possam instalar carregadores em suas vagas privativas, desde que sigam normas técnicas e de segurança. A infraestrutura coletiva, no entanto, dependerá de aprovação em assembleia.

Apesar dos avanços, a implementação do PL traz desafios técnicos, financeiros e jurídicos. A adaptação da infraestrutura elétrica, os custos elevados e as divergências entre moradores são barreiras que síndicos e administradores precisam enfrentar para viabilizar a mudança. Além disso, cada condômino será responsável pelos gastos e pela supervisão técnica da instalação.



**Jéssica Macedo,**  
*síndica profissional*



**Madson Delgado,**  
*advogado*

Para comentar essa pauta tão relevante para o segmento condominial, a Revista Condomínio & Condomínio, convidou dois especialistas: a síndica profissional Jéssica Macedo e o advogado Madson Delgado, que analisaram os desafios dessa transformação verde e como os condomínios podem se preparar para a nova realidade sem comprometer a segurança, a harmonia entre os moradores e o orçamento coletivo.





# Infraestrutura elétrica

Um dos maiores obstáculos para a instalação de pontos de recarga em condomínios é a adequação da rede elétrica. Segundo Jéssica Macedo, antes de qualquer decisão, “é essencial contratar um engenheiro elétrico qualificado para realizar um estudo da qualidade energética da rede do condomínio. Esse estudo técnico irá determinar quantos carregadores e de qual potência a rede suporta”. Sem essa análise prévia, a instalação de carregadores pode levar a sobrecarga elétrica, quedas de energia e até incêndios.

Madson Delgado compartilha da mesma opinião e reforça a ne-

cessidade de um planejamento rigoroso. “A implementação do PL 158/25 é um passo importante para modernizar os condomínios, mas enfrenta desafios como a adaptação da infraestrutura elétrica”, afirma. Ele alerta que síndicos e administradores devem ter cautela para evitar prejuízos. “Uma instalação mal planejada pode gerar custos elevados e comprometer a segurança do prédio”.

Caso a rede elétrica do condomínio não suporte os carregadores, será necessária uma reforma para ampliar a capacidade energética, o que pode demandar investimentos altos e aprovação em assembleia.

## Os custos e as preocupações

A instalação dos pontos de recarga gera preocupações financeiras entre os condôminos, tanto para aqueles que possuem veículos elétricos, quanto para os que ainda utilizam carros a combustão. Segundo Jéssica Macedo, os proprietários de veículos elétricos se preocupam com a disponibilidade e o custo, enquanto outros moradores temem custos futuros para adaptações estruturais.

Outro ponto de debate é quem arcará com os valores da instalação. Alguns condôminos defendem que cada proprietário de veículo elétrico pague pela sua própria estrutura de carregamento, enquanto outros argumentam que a modernização do condomínio deve ser uma responsabilidade coletiva.

A falta de informação sobre a segurança dos carregadores também é um fator que gera receio entre os moradores. “O risco à segurança, especialmente em caso de incêndios, é uma preocupação”, destaca Macedo. Para amenizar esses temores, a síndica recomenda que o condomínio invista em estudos técnicos e apresente informações claras em assembleia. “A transparência é fundamental para que todos compreendam o processo e tomem uma decisão informada”.

O uso de áreas comuns para a instalação de carregadores

pode gerar conflitos entre os moradores. Algumas das principais queixas incluem o consumo de energia do condomínio e a possível ocupação de vagas de garagem por carros elétricos.

Jéssica Macedo enfatiza que a comunicação eficiente é essencial para evitar problemas. “Antes de qualquer instalação, é necessário realizar um estudo técnico e discutir os resultados em assembleia”, explica. Além disso, ela defende que todas as diretrizes devem ser documentadas. “Estabelecer em ata todos os requisitos e obrigações para a instalação, como a apresentação de um projeto elétrico com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de profissional habilitado e a lista de materiais, incluindo o uso de DPS (Dispositivo de Proteção contra Surtos) para segurança, é crucial para manter a harmonia e garantir a segurança de todos”, afirma.

Madson Delgado complementa que “para gerenciar aprovações, é crucial começar com um estudo técnico realizado por um engenheiro elétrico”. Ele ressalta que decisões embasadas tecnicamente ajudam a evitar discussões desnecessárias e garantem um debate mais equilibrado. “Estabelecer requisitos claros para a instalação, como a necessidade de projetos elétricos com ART, garante que todos os condôminos entendam as implicações e benefícios”, explica.



# Segurança verde

**M**adson Delgado alerta para a importância da capacitação dos moradores. “Treinamentos regulares sobre o uso seguro dos equipamentos e procedimentos de emergência são fundamentais. Essas medidas podem evitar acidentes e garantir que todos saibam agir corretamente em caso de emergência”, afirma.

Em caso de emergência, Delgado explica que a responsabilidade do condomínio pode variar, mas a prevenção é essencial.

“Por isso, é crucial que a convenção esteja bem alinhada”, alerta.

Ele recomenda que os condomínios contratem seguros específicos para cobrir eventuais danos causados por incidentes envolvendo veículos elétricos. “Além de um seguro adequado, a manutenção rigorosa dos equipamentos e treinamentos regulares são vitais”, explica. Outro ponto importante é a elaboração de um plano de emergência específico para incêndios em veículos elétricos, a fim de minimizar riscos.



## Como garantir que a assembleia aprove a instalação de pontos de recarga?

**P**ara que a instalação dos pontos de recarga seja viabilizada, é necessário o aval dos condôminos em assembleia. Esse processo pode ser desafiador, especialmente quando há opiniões divergentes. Madson Delgado ressalta que a apresentação de estudos técnicos detalhados é essencial para construir consenso, pois o embasamento técnico evita discussões subjetivas e torna o debate mais pragmático.

Jéssica Macedo reforça que “com base no laudo técnico, levamos o debate para a assembleia, garantindo uma decisão informada e transparente. Dessa forma, os condôminos podem ava-

liar os benefícios e impactos da instalação de maneira objetiva”.

A instalação de pontos de recarga para veículos elétricos em condomínios é uma tendência inevitável. O verde que enxergava-se no futuro, já faz parte do presente, não adianta negar. Com um estudo adequado, regras bem estabelecidas e medidas de segurança robustas, a modernização dos condomínios pode ocorrer de forma organizada e benéfica para todos que tem o automóvel elétrico e para quem não tem. Mais importante do que um futuro sustentável, é um presente ainda mais sustentável.



## Há 38 anos, transformando ambientes com modernidade, qualidade e sofisticação.



A Deck Mármores e Granitos é uma empresa de Alagoas com 38 anos de experiência no ramo da produção de rochas ornamentais, atendendo projetos simples aos de mais altas complexidades, utilizando mão de obra especializada, produtos de qualidade acoplados a ferramentas e insumos tecnológicos. Com isso, realizamos sonhos com compromisso, qualidade e consistência nos nossos serviços, a empresa se destaca pela excelência no atendimento, garantindo satisfação e confiança dos seus clientes. A Deck Mármores e Granitos é reconhecida por transformar espaços com elegância e durabilidade, sempre priorizando um atendimento personalizado e de alta qualidade.

Com todo esse tempo de atuação no mercado a Deck Mármores e Granitos tem a missão de continuar a inovar e a expandir suas operações, sempre buscando novas formas de atender às demandas do mercado e superar as expectativas de seus clientes, arquitetos, engenheiros e construtores. A empresa é um exemplo de tradição e modernidade, combinando o melhor dos dois mundos para criar espaços únicos e encantadores, com a beleza e a durabilidade que só a natureza pode nos proporcionar.



 (82) 99615-2694

 @deckmarmoresegranitos

 [deckmarmores.com.br](http://deckmarmores.com.br)

 Av. Durval de Góes  
Monteiro, 5892 - Canaã,  
Maceió - AL, 57080-000





## RC&MI apura suspeitas de irregularidades em condomínio de luxo na capital alagoana

Esta revista recebeu informações privilegiadas de que em um condomínio de casas de alto padrão na parte alta de Maceió, membros da gestão foram confrontados por suspeitas de irregularidades financeiras e fechamento de contratos considerados duvidosos. Relatos indicam que uma assembleia foi

marcada por tensão, com acusações diretas e momentos de exaltação entre os condôminos. Um abaixo-assinado teria circulado entre os moradores, pedindo a destituição da atual gestão.

O caso chama atenção pelo perfil do residencial, lar de figuras influentes da política local. Nos últimos meses, de-

núncias semelhantes vêm surgindo em condomínios de luxo da região, levantando questionamentos sobre a fiscalização e gestão desses empreendimentos. A revista segue acompanhando os desdobramentos e continuará apurando o caso para trazer novas informações assim que confirmadas.

## Alagoas presente em reunião da CNC com a participação do ministro da Justiça

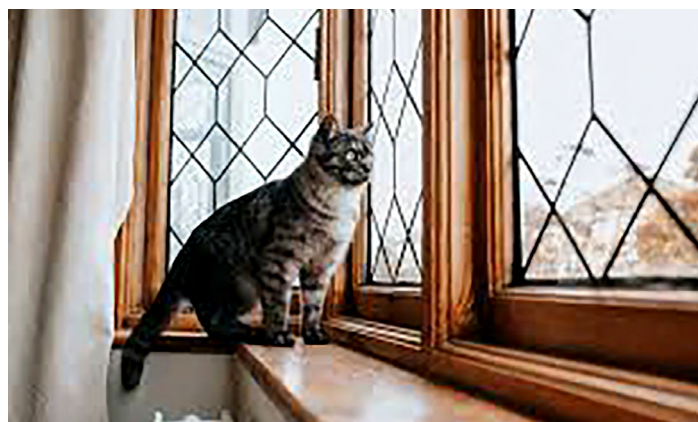
A Confederação Nacional do Comércio (CNC) realizou uma reunião de Diretoria em Brasília, com a participação do diretor da CNC e presidente do Secovi-AL, Nilo Zampieri Jr. Durante o encontro, foi discutida a proposta do ministro da Justiça, Ricardo Lewandowski, para criar um Sistema Único de Segurança Pública, com foco na integração das forças de segurança, o que pode beneficiar a segurança de todo o país. Além disso, o encontro abordou questões relevantes como a carga tributária e a colaboração entre setores para fortalecer a economia, impactando diretamente o segmento imobiliário em todo o Brasil.



## (a) tirei o gato da vizinha

Em Limeira (SP), uma síndica causou um rebuliço ao doar o gato de uma moradora a outra pessoa, sem aviso prévio. O bichano, que vivia livremente pelas áreas comuns do condomínio, foi levado para melhores cuidados, segundo a síndica, que se recusou a revelar onde o animal estava.

Não parou por aí: moradores alegam que outros gatos também foram entregues ao Centro de Controle de Zoonoses (CCZ), sem permissão dos tutores. A síndica defendeu suas ações como necessárias para seguir o regimento do condomínio, mas isso gerou um "miado" geral, com muitos pensando em dar um "chute" na síndica nas próximas eleições.



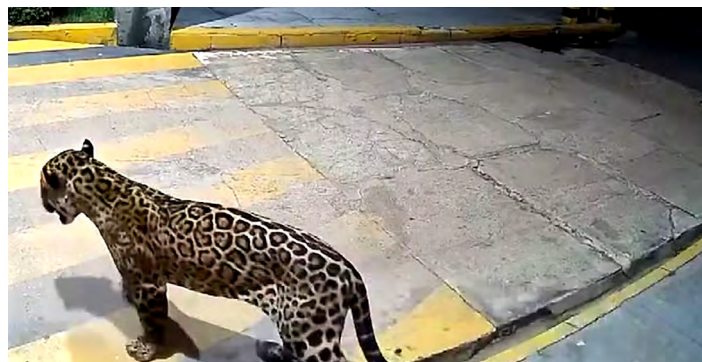
## (Régis) Pitbull agride vizinho idoso em elevador

Os animais causaram muito no universo condominial neste mês, porém, como dizem por aí, o animal mais imprevisível que existe é o ser humano. Régis Pitbull, ex-jogador que teve passagens por Corinthians e Vasco, agrediu um idoso no elevador de um prédio em São Paulo, após ser repreendido por chutar a porta. O idoso, que também é subsíndico, perdeu três dentes na agressão. Régis, que enfrenta uma luta contra o vício em crack, tem ordem de despejo do local há 20 anos e costuma se envolver em conflitos com os moradores.

Régis chegou a ser preso, mas o TJSP decidiu liberá-lo com a imposição de medidas cautelares.

## Onça-pintada se interessa por imóvel em condomínio e faz visita noturna

Câmeras de segurança registraram uma onça-pintada tentando invadir um condomínio de luxo em Imperatriz - MA, o que gerou medo nos moradores. Imagens do circuito interno mostraram o felino correndo em frente ao portão por volta das 4h30 da madrugada. As autoridades ambientais estão monitorando a situação para garantir a segurança de todos.



## Homem é preso por defenestração de gato em condomínio

Um servidor público de 57 anos foi preso no Distrito Federal após arremessar um gato pela janela de seu apartamento, gerando indignação entre os moradores do seu condomínio. A prisão ocorreu devido à violação de medidas cautelares, incluindo o uso de tornozeleira eletrônica. A investigação revelou um histórico de maus-tratos, incluindo envenenamento e abusos que resultaram na morte de outros animais. O gato que sobreviveu à queda está recebendo cuidados veterinários.





## 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

# DE FÉRIAS COM O CRIME

## Os riscos do aluguel por temporada para proprietários e inquilinos

**A**ntigamente, quando se pensava em viajar, depois de confirmar como o meio de transporte para determinado destino, a primeira coisa a ser feita era ligar para um hotel ou pousada para reservar os quartos. Porém, com a popularização do acesso a internet e o crescimento de plataformas digitais que conectam locadores e turistas de maneira rápida e prática, as mais populares sendo Airbnb e Booking.com, a maneira que se encontra um local para hospedagem mudou.

Muitos proprietários, na busca de uma nova renda extra, acabam por se cadastrar em plataformas com muita esperança. Contudo, é necessário observar que essa modalidade de locação, apesar de lucrativa, apresenta desafios significativos para os proprietários, que frequentemente enfrentam problemas como danos ao imóvel ou móveis, dificuldades de fiscalização e até mesmo crimes cometidos por locatários.

Além dos riscos corridos pelos proprietários, essa nova prática popular e mais barata pode custar caro para quem aluga, uma vez que a privacidade do hóspede pode ser exposta por câmeras escondidas, além de outros tipos de invasão.







**Nilo Zampieri Jr.**, *presidente do Secovi-AL*



**Francisco Vasco**, *presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL*

## FURTOS E FRAUDES NO ALUGUEL POR TEMPORADA

O aluguel por temporada, especialmente com a alta rotatividade de inquilinos, pode resultar em danos materiais significativos. Móveis danificados, eletrodomésticos quebrados e necessidade de reparos constantes são alguns dos desafios enfrentados pelos proprietários. Em alguns casos, objetos quebrados podem ser considerados um “lucro absurdo”, visto que, cada vez mais, se torna comum os furtos desses objetos.

Ao contrário de locações de longo prazo, em que garantias como seguro fiança, caução ou fiador oferecem maior segurança, as locações de curta duração, geralmente, não exigem esse tipo de proteção, o que pode gerar dificuldades para reaver prejuízos.

Muitos casos vêm tomando conta dos noticiários e levando esse debate ao público. Em Uberlândia, Minas Gerais, após alugar seu apartamento por meio da plataforma Airbnb, a proprietária foi surpreendida por um furto orquestrado. O imóvel foi esvaziado por criminosos que embalsamaram e levaram os móveis, sem que a vítima soubesse. A polícia prendeu os envolvidos, mas o prejuízo foi estimado em R\$6 mil. À imprensa, a plataforma disse que “Segurança é muito importante para o Airbnb, que trabalha constantemente para oferecer as mais atualizadas ferramentas de segurança aos anfitriões, hóspedes e à comunidade em geral”.

Enquanto o caso é investigado, a equipe de segurança da plataforma suspendeu o perfil do hóspede que realizou a reserva. O

Airbnb também entrou em contato com a anfitriã para oferecer o suporte necessário.

O presidente do Secovi Alagoas, Nilo Zampieri Jr., alerta que o aluguel por temporada pode trazer impactos significativos à segurança dos condomínios, justamente por envolver muitos atores. “Estamos falando do proprietário, dos condôminos, da plataforma — que também tem sua parcela de responsabilidade — e de todos os demais moradores. No fim das contas, afeta famílias inteiras”, destaca.

Segundo Zampieri, há diversos relatos preocupantes. “Em condomínios onde há apartamentos alugados por plataformas de temporada, é comum que os moradores se sintam inseguros. Muitos têm receio de que essas pessoas que entram e saem com frequência observem a rotina dos vizinhos — quem sobe ou desce, a que horas cada um sai ou chega, onde os filhos estudam, se há babá em casa, ou se o apartamento fica vazio quando o morador viaja. São riscos altíssimos”, alerta.

O advogado Francisco Vasco, presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL, alerta que, em casos como esse, o primeiro passo é reunir todas as evidências possíveis, como conversas com os locatários, fotos do imóvel antes e depois da estadia, além de notas fiscais de reparos. Ele também sugere que, em casos de furto, a verificação de câmeras de segurança pode ser crucial para identificar os criminosos e buscar reparação.

Nilo também chama atenção para o risco de criminosos utilizarem documentos falsos para acessar os condomínios. “Muitas vezes, essas pessoas se passam por outras usando perfis falsos, documentos forjados ou até originais, mas pertencentes a integrantes do crime organizado. É um risco enorme associado ao uso dessas plataformas”, enfatiza.

Criminosos que utilizam as plataformas para aplicar golpes e cometer crimes não se limitam ao imóvel locado. As estadias têm sido utilizadas por criminosos para a prática de furtos e outros crimes. Em São Paulo, uma quadrilha se hospedou em um apartamento e, a partir daí, invadiu outros imóveis no mesmo con-

domínio, roubando relógios de luxo, joias e outros itens valiosos.

Esses crimes são facilitados pela falta de fiscalização e pela dificuldade de se obter informações sobre os locatários. O presidente do Secovi-RJ, Pedro Wahmann, destaca que, no caso de locações de curtíssimo prazo, os problemas aumentam, pois muitas vezes os imóveis funcionam como hospedagens informais, sem o controle adequado de quem está entrando e saindo. “Registram-se casos de desrespeito às normas de uso das áreas comuns, barulho excessivo e, lamentavelmente, o uso desse tipo de hospedagem para práticas de roubo e assalto em condomínios”, afirma Wahmann.



*Câmera escondida em apartamento por temporada no Bairro de Copacabana, Rio de Janeiro*

## ESPIONAGEM POR CÂMERAS OCULTAS: A AMEAÇA PARA OS INQUILINOS

É importante salientar que os riscos existem não somente para os proprietários. Hóspedes também enfrentam graves perigos. Recentemente, um casal paulista vivenciou um momento de horror ao descobrir uma câmera escondida no apartamento que haviam alugado em Porto de Galinhas, no estado de Pernambuco. O aparelho, disfarçado em uma tomada, foi encontrado graças ao reflexo de um flash. A descoberta deixou o casal profundamente angustiado, sem saber para onde as imagens estavam sendo enviadas.

Este caso não é isolado. Em 2022, duas tatuadoras, Kaju

e Ana Guimarães, também tiveram sua privacidade invadida enquanto estavam hospedadas em um apartamento no Rio de Janeiro. Elas encontraram câmeras escondidas no quarto, que filmavam sua intimidade sem o seu consentimento. “Foi como estar nua diante de milhares de pessoas. Até hoje, as consequências desse trauma permanecem em nós”, revelou Ana.

A instalação de câmeras espiãs sem o consentimento do hóspede é crime, mas a dificuldade em encontrar tais objetos gera um enorme clima de insegurança.



# RESPONSABILIDADE DAS PLATAFORMAS

De acordo com Francisco Vasco, o condomínio pode responsabilizar o proprietário da unidade caso um hóspede cause problemas. “O Código Civil estabelece que os condôminos são responsáveis pelo uso adequado de suas unidades e pelo comportamento de seus inquilinos ou visitantes. Se um hóspede descumprir regras internas ou causar prejuízos,

o proprietário poderá ser multado e obrigado a responder pelos danos causados.

Para evitar esse tipo de situação, Vasco recomenda aos condomínios reforçar as regras internas, exigir identificação de hóspedes na portaria e, até mesmo, acionar judicialmente proprietários que insistem em descumprir as normas.

## AS PLATAFORMAS PODEM SER RESPONSABILIZADAS?

As plataformas de aluguel por temporada frequentemente enfrentam questionamentos sobre sua responsabilidade em casos de fraudes e problemas com hóspedes. Embora ofereçam suporte aos usuários, muitos anfitriões encontram dificuldades para obter ressarcimento de prejuízos.

“Se a plataforma não adota medidas adequadas para evitar fraudes, como a verificação de identidade dos usuários ou mecanismos eficazes de mediação de conflitos, ela pode ser

responsabilizada pelos danos sofridos pelos anfitriões e hóspedes”, esclarece o advogado Francisco Vasco.

O Código de Defesa do Consumidor prevê que fornecedores de serviços respondem objetivamente por falhas na segurança do serviço prestado. No entanto, a responsabilização é mais complexa, uma vez que as plataformas geralmente atuam como intermediárias e não assumem responsabilidade direta pelos atos dos usuários.



Se a plataforma não adota medidas adequadas para evitar fraudes, como a verificação de identidade dos usuários ou mecanismos eficazes de mediação de conflitos, ela pode ser responsabilizada pelos danos sofridos pelos anfitriões e hóspedes”

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

## O QUE FAZER SE A PLATAFORMA SE RECUSAR A TOMAR PROVIDÊNCIAS?

Em casos de furtos, danos ou fraudes, Francisco Vasco orienta que o proprietário ou hóspede registre queixas nos canais internos de atendimento das plataformas, no Procon ou até mesmo ingresse com uma ação judicial. “Se a plataforma se recusar a reembolsar um anfitrião prejudicado, há medidas legais que podem ser tomadas. A vítima pode registrar uma queixa no Procon, ingressar com uma ação nos

Juizados Especiais Cíveis ou até mesmo acionar o Ministério Público se houver indícios de que a plataforma permite fraudes recorrentes”.

Diante dessas incertezas, tanto anfitriões quanto hóspedes devem ficar atentos às regras da plataforma e às normas do condomínio, além de buscar respaldo jurídico sempre que necessário.



Se a plataforma não adota medidas adequadas para evitar fraudes, como a verificação de identidade dos usuários ou mecanismos eficazes de mediação de conflitos, ela pode ser responsabilizada pelos danos sofridos pelos anfitriões e hóspedes”

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

# REGULAMENTAÇÃO DO ALUGUEL POR TEMPORADA

Os condomínios também enfrentam desafios com o aluguel por temporada, como barulho excessivo, desrespeito às regras internas e a insegurança causada pela presença constante de estranhos. Muitos locais já adotaram regras restritivas para limitar ou proibir esse tipo de locação, principalmente em prédios residenciais.

Em Alagoas, cresce o movimento para restringir o aluguel por temporada, como destaca Nilo Zampieri. “Muitos proprietários estão deixando de alugar por temporada e migrando para o aluguel anual, que tende a ser mais estável, voltado para famílias. Além disso, vários condomínios já decidiram bloquear o uso dessas plataformas”, afirma.

Zampieri também esclarece que o Secovi-AL não possui qualquer vínculo com as plataformas digitais de aluguel. “O Secovi é um sindicato da habitação. Representamos condomínios e empresas que administram imóveis, mas não temos nenhuma ligação com plataformas de aluguel por temporada”, reforça.

A legalidade dessas proibições é clara: a convenção do condomínio pode, sim, restringir o aluguel por temporada. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já reconheceu que a utilização de imóveis para hospedagem temporária pode descaracterizar o uso residencial, permitindo que os condomínios proíbam essas práticas. “A destinação do edifício como exclusivamente residencial já é suficiente para impedir a locação por temporada de curta duração, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ)”, explica Francisco Vasco.

O presidente do Secovi-RJ, Pedro Wahmann, enfatiza que a regulamentação do aluguel por temporada é urgente. “O poder municipal (do Rio de Janeiro) quer regular esse tipo de hospedagem para criar uma taxa de ocupação e exigir das plataformas um cadastro dos locatários. O Secovi-Rio tem participado ativamente do diálogo com a Câmara Municipal e setores da sociedade para mitigar impactos negativos para os condomínios”, destaca Wahmann.

Proprietários e hóspedes precisam estar atentos aos cuida-



**Pedro Wahmann**, presidente do Secovi-RJ

dos necessários ao optar pelo aluguel por temporada, uma vez que essa prática, quando negligenciada, pode trazer mais prejuízos do que benefícios. Confiar apenas nas plataformas sem verificar a reputação de anfitriões e inquilinos, deixar de formalizar contratos ou ignorar registros de comunicação são erros que podem custar caro.

Da mesma forma, condomínios que não reforçam suas regras e a segurança interna correm o risco de ver sua tranquilidade comprometida por hóspedes irresponsáveis. O aluguel por temporada pode ser uma experiência vantajosa, mas, sem um controle rigoroso, pode rapidamente se transformar em um ciclo de fraudes, danos e disputas jurídicas, transformando o sonho de uma renda extra ou de uma férias relaxantes, em uma trama de riscos.



O poder municipal (do Rio de Janeiro) quer regular esse tipo de hospedagem para criar uma taxa de ocupação e exigir das plataformas um cadastro dos locatários. O Secovi-Rio tem participado ativamente do diálogo com a Câmara Municipal e setores da sociedade para mitigar impactos negativos para os condomínios”.

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





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

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

**Patrimônio  
protegido e  
rendimento  
garantido.**



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



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



**(82) 2121-6000**

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



# Inadimplência nas alturas

## Alagoas registra maior taxa desde 2023

A taxa de inadimplência de aluguel em Alagoas alcançou 5% em janeiro de 2025, marcando um aumento de 0,34 ponto percentual em relação ao mês anterior (4,66%). Esse percentual representa o maior índice já registrado no estado desde a criação do Índice de Inadimplência Locatícia da Superlógica, em outubro de 2023. O cenário também revela uma elevação significativa quando

comparado ao mesmo período de 2024, quando a inadimplência era de 3,58%.

O índice estadual segue acima da média nacional, que ficou em 3,44% no primeiro mês do ano. Entre as regiões do Brasil, o Norte liderou com a maior taxa de inadimplência (6,77%), seguido pelo Nordeste (5,26%), Centro-Oeste (3,93%), Sudeste (3,07%) e Sul (2,77%).



# CONTRASTE

Alta na inadimplência em Alagoas chama ainda mais atenção ao ser comparada com o cenário de agosto de 2024, quando o estado registrou a menor taxa da região e a mais baixa do país: 1,93%. Na época, o desempenho positivo foi atribuído à estabilidade econômica local e à disciplina dos locatários no pagamento dos aluguéis.

O avanço da inadimplência desde então reflete a pressão crescente sobre o orçamento das famílias, impulsionada por fatores como a inflação e o aumento das taxas de juros. Para Manoel Gonçalves, Diretor de Negócios para Imobiliárias da Superlógica, o controle financeiro continua sendo um fator essencial para evitar inadimplências, mas o cenário econômico ainda exige cautela.

“Com maior controle das finanças, há, sim, uma tendência de manter o pagamento do aluguel em dia, pois a moradia é um item essencial, gerando segurança pessoal. Apesar desse otimismo, as projeções de aumento na inflação e nas taxas de juros, analisadas recentemente, precisam ser consideradas, pois ainda devem manter o orçamento das famílias pressionado”.



**Manoel Gonçalves**, Diretor de Negócios para Imobiliárias da Superlógica



# ALUGUEL COMERCIAL PESA

Os dados da Superlógica também revelam diferenças na inadimplência conforme o tipo de imóvel. No Nordeste, a taxa de inadimplência de apartamentos subiu de 3,67% em dezembro para 3,82% em janeiro, superando a média nacional (2,33%). Já as casas tiveram uma leve queda, de 5,99% para 5,97%, mas ainda se mantêm acima da média nacional (3,75%).

Nos imóveis comerciais, o problema é ainda mais expressivo. Em janeiro, a inadimplência nessa categoria atingiu 7,39% no Nordeste, um crescimento de 0,26 ponto percentual em relação a dezembro (7,13%). Nacionalmente, a média para imóveis comerciais foi de 4,55% no mesmo período.



**ANUNCIE AQUI!**

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

Entre em contato: (82) 99616-0025

REVISTA  
**Condomínio**  
& MERCADO IMOBILIÁRIO

# IMOBILIÁRIA ALAGOANA DRIBLA INADIMPLÊNCIA

A pesar do aumento da inadimplência no estado, algumas imobiliárias conseguem manter índices controlados. A Zampieri Imóveis, empresa de Maceió, registra apenas 1,85%, número significativamente inferior aos 5% de Alagoas.

A diretora de locações da imobiliária, Nicole Zampieri, explica que esse resultado é fruto de um rigoroso processo de análise de crédito, estratégias eficazes de cobrança e uma assessoria jurídica especializada.

"Nosso objetivo é manter a inadimplência próxima de zero. Para isso, adotamos três pilares essenciais: uma análise criteriosa do perfil do locatário, um sistema de cobrança eficiente e uma assessoria jurídica especializada em locação. Essa estrutura nos permite reduzir riscos e garantir a tranquilidade dos proprietários", destaca.

Ela também alerta sobre os desafios enfrentados por proprietários que administram aluguéis por conta própria, sem o suporte de uma imobiliária. Segundo a diretora, sem ferramentas adequadas e conhecimento técnico, os riscos de inadimplência aumentam consideravelmente.



**Nicole Zampieri**, diretora de locações da Zampieri



Nosso objetivo é manter a inadimplência próxima de zero. Para isso, adotamos três pilares essenciais: uma análise criteriosa do perfil do locatário, um sistema de cobrança eficiente e uma assessoria jurídica especializada em locação. Essa estrutura nos permite reduzir riscos e garantir a tranquilidade dos proprietários"

Nicole Zampieri, diretora de locações da Zampieri

## O CENÁRIO PARA 2025

A pesar da alta nos índices de inadimplência, uma pesquisa da Serasa, em parceria com a Opinion Box, revelou que 87% dos brasileiros estão mais otimistas em relação às finanças e acreditam que conseguirão pagar suas contas em dia ao longo do ano.

No entanto, especialistas alertam que a conjuntura econômica, com inflação e juros elevados, ainda pode dificultar a retomada de um cenário mais favorável. O mercado imobiliário segue atento aos movimentos financeiros que podem impactar a capacidade de pagamento dos locatários nos próximos meses.



# Cobrança condominial: rigidez ou flexibilidade?

A inadimplência é um dos maiores desafios da gestão condominial. Entre medidas rígidas, como protesto e ação judicial, e abordagens mais flexíveis, como parcelamentos e negociações, síndicos precisam encontrar um equilíbrio para garantir o caixa do condomínio sem comprometer o bom relacionamento entre moradores.

Para aprofundar essa questão, a **Revista Condomínio & Mer-**

**cado Imobiliário** ouviu dois advogados com atuação na área condominial, que compartilharam suas visões sobre as melhores estratégias de cobrança, os limites entre firmeza e flexibilidade e as práticas que podem ajudar os condomínios a se protegerem da inadimplência. Confira os diferentes pontos de vista e veja com qual abordagem você mais se identifica!



**Flávia Leonato**  
Advogada



**João Gustavo Alves Pinto**  
Advogado

**Revista Condomínio & Mercado Imobiliário** – Na sua experiência, qual abordagem traz melhores resultados para reduzir a inadimplência em condomínios: medidas mais rígidas, como protesto e ação judicial, ou negociação flexível, com parcelamentos e acordos? Por quê?

**Flávia Leonato:** A inadimplência em condomínios é um problema recorrente que pode comprometer o seu funcionamento, dificultando o pagamento de contas essenciais, como salários de funcionários, contas de consumo, manutenções e serviços.

A minha experiência diz que o ideal é que o condomínio adote uma estratégia equilibrada. Inicialmente, buscar uma solução amigável, com a contratação de um advogado especialista em direito condominial, que através de uma cobrança ativa, possa explicar as consequências da cobrança judicial e os encargos envolvidos, ao inadimplente, oferecendo condições de parcelamento, sempre alinhadas com o síndico. Caso o devedor não demonstre interesse e persista na inadimplência, medidas mais rígidas, como protesto seguido de ação judicial, devem ser acionadas para evitar prejuízos ao coletivo.

**RC&M** – Existe um ponto de equilíbrio entre firmeza na cobrança e flexibilidade para negociar? Como um síndico ou administradora pode identificar quando endurecer ou quando ceder?

**FL:** Sim, existe um ponto de equilíbrio entre firmeza na cobrança e flexibilidade na negociação. O desafio do síndico é encontrar esse meio-termo, garantindo que o condomínio não seja prejudicado financeiramente, mas também permitindo que condôminos com dificuldades temporárias consigam regularizar suas dívidas sem agravar a inadimplência.

Todavia, é preciso ter ciência que o síndico não pode conceder descontos no pagamento da cota condominial que, uma vez inadimplida, deverá ser acrescida de correção monetária, juros e multa,

**João Gustavo Alves Pinto:** Inicialmente, penso que uma boa estratégia é o estabelecimento de desconto para o pagamento em dia das obrigações condominiais, pois, certamente, isso fomentará a adimplência por parte dos condôminos. Em um segundo momento, já com a inadimplência constituída, entendemos que, inicialmente, a busca de uma solução extrajudicial seria o caminho mais efetivo, com o estabelecimento de acordos e parcelamentos. Em não sendo possível, medidas como o protesto podem ser úteis, deixando a hipótese de judicialização para o último caso.

**JGAP:** Nessas negociações entre condomínio e condômino inadimplente não existe uma regra rígida a ser obedecida, pois cada negociação é uma negociação, sendo necessário se levar em consideração a necessidade do condomínio e a possibilidade do condômino.

além dos honorários advocatícios, se a cobrança estiver aos cuidados do advogado. Isso porque os valores devidos (exceto os honorários que cabem ao advogado) pertencem a todos os condôminos. Sendo assim, o síndico pode avaliar o parcelamento da dívida, mas jamais conceder descontos.

Para identificar quando endurecer, vários fatores deverão ser levados em consideração, como: análise do histórico do condômino em relação à inadimplência; montante devido; impacto no caixa do condomínio; resistência ou disposição para pagar, por parte do condômino. O ideal é uma abordagem progressiva: Iniciar com cobrança amigável e, caso não seja possível, partir para ação judicial em busca do crédito do condomínio.

**RC&MI** – Muitos síndicos temem que medidas muito rígidas prejudiquem o clima no condomínio. Qual é a melhor forma de conduzir cobranças sem comprometer o bom relacionamento entre moradores?

**FL:** A melhor forma de conduzir cobranças em condomínios sem comprometer o bom relacionamento entre moradores é adotar uma abordagem profissional, transparente e equilibrada. A comunicação clara e o respeito são essenciais para evitar desgastes e conflitos desnecessários. A contratação de um advogado ou de uma assessoria jurídica para realizar a cobrança de inadimplentes pode ser uma estratégia eficiente para o síndico manter um bom relacionamento com os condôminos e, ao mesmo tempo, garantir a saúde financeira do condomínio.

Há inúmeras vantagens nessa contratação: profissionalismo; maior segurança jurídica; aumento da eficiência na recuperação de créditos; prevenção de litígios e adoção de medidas legais adequadas.

A contratação de um advogado é uma excelente solução para o síndico se afastar da cobrança direta e manter um bom relacionamento com os condôminos. Assim, ele evita desgastes pessoais e garante que o processo seja conduzido com profissionalismo e dentro da legalidade. Além disso, contar com suporte jurídico fortalece a gestão do condomínio, reduzindo riscos e aumentando a eficiência na recuperação de valores.

**RC&MI** – Que práticas ou estratégias contábeis podem ajudar os condomínios a se protegerem contra altos índices de inadimplência sem depender apenas da cobrança direta dos devedores?

**FL:** Os condomínios podem adotar diversas práticas e estratégias contábeis para se protegerem contra altos índices de inadimplência sem depender exclusivamente da cobrança direta dos devedores. Essas estratégias ajudam a manter a saúde financeira do condomínio e reduzem os impactos causados por atrasos nos pagamentos.

Algumas delas são: criação e manutenção de um fundo de reserva adequado que ajude o condomínio a cobrir despesas urgentes, evitando que a inadimplência comprometa serviços essenciais; elaborar planejamento orçamentário detalhado, considerando um percentual de inadimplência na previsão de receitas, evita surpresas e mantém as contas equilibradas; fazer um controle rigoroso da inadimplência e ações preventivas.

Monitorar constantemente a inadimplência permite que o síndico ou administradora tomem medidas rápidas antes que a dívida tenha um impacto considerável no caixa do condomínio.

**JGAP:** O condomínio, de um modo geral, é um rateio de despesas, dessa forma, a inadimplência de uns termina por prejudicar os outros. Na minha opinião, o síndico não poderia se prender a essas questões, uma vez que o eventual mal-estar entre os condôminos certamente não será decorrente do procedimento de cobrança, mas sim da efetiva inadimplência.

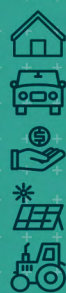
**JGAP:** O estabelecimento de descontos para a inadimplência, de encargos no limite legal e a adoção rápida de medidas de cobrança, inicialmente extrajudiciais e, posteriormente, judiciais, seriam as melhores estratégias de proteção para serem adotadas pelos condomínios.



**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](https://sicoob.com.br/web/sicoobleste)

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).

 **SICOOB**  
Leste



**Inaldo Dantas**

Advogado, autor do Livro do Síndico

Instagram: @inaldodantas

## ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

Competência, forma de convocação e realização e o quórum exigido para as deliberações

Como se sabe, as assembleias são o órgão máximo dentro do condomínio. Sua soberania é plena, desde que cumpridos os requisitos. São exatamente esses requisitos que devem ser parte integrante da convenção de cada condomínio. Cabe a ela, portanto, determinar o quórum exigido para os assuntos pelos quais os condôminos assim acharem por bem estabelecer, exceto aqueles já exigidos pelo código civil, bem como a forma de convocação, além de outras normas indispensáveis e necessárias.

Há de se ressaltar, ainda, que as assembleias sofreram profundas transformações, o que em determinados casos exigirá

a reforma da convenção. Por força de lei (14.309/22) tanto as “virtuais” as “híbridas”, quanto as “permanentes” (estas não se tratam de “tipos de assembleia” e sim quanto a forma como se realizam) podem ocorrer, desde que não proibidas pela convenção, assim como ter suas votações de forma virtual, presencial ou eletrônica, com a condição que se garanta o direito de voz e debate e que a votação e sua apuração se dê dentro da reunião.

Além da virtualidade, a mesma lei também regulamentou a assembleia permanente, ou seja aquela que pode ser suspensa quando se fizer necessário um quórum específico e o mesmo não for atingido.

LEI Nº 14.309, DE 8 DE MARÇO DE 2022  
(Altera os artigos 1.353 e 1.354 do Cód. Civil)  
Art. 1.353:

§ 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

I - sejam indicadas a data e hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

§ 3º A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial. (NR)

Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.

§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.

§ 2º A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

§ 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.

§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.

§ 5º Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.

§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.