

REVISTA

# Condomínio

**& MERCADO IMOBILIÁRIO**

Alagoas - Ano 11 - Nº 41  
Fevereiro - 2025

EDIÇÃO  
DIGITAL



# Quem paga a conta?

*Construtoras inadimplentes deixam condomínios no prejuízo* Pág. 4



**Confetes e convenções**  
Quando a folia de carnaval  
chega no condomínio

Pág. 15

**Maceió em chamas**  
Incêndios em condomínios  
voltam a preocupar

Pág. 21

**Denúncia**  
Internautas denunciam Sindlimp-AL  
por descumprir cláusula da CCT 2025

Pág. 27

# Mais

que uma escolha

**FINANCEIRA.**

## CONSÓRCIOS SICOOB

Realizar seu sonho ficou mais fácil.

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

Taxa de  
Administração  
a partir de

**7,5%**

**ABRA SUA CONTA**

 **82 2123-4900**

 @sicoobleste

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

 **SICOOB**  
Leste

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

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

## Expediente

REVISTA  
**Condomínio**  
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 10 - Nº 41 - Fevereiro - 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

Você sabe de quem é a responsabilidade sobre os imóveis não comercializados após a entrega das chaves aos proprietários? A 41ª edição da Revista Condomínio & Mercado imobiliário traz os detalhes sobre as obrigações das construtoras quanto às despesas condominiais, bem como as determinações de jurisprudência. Entenda como o Ministério Público pode contribuir com o direito dos condôminos e como o síndico deve agir ao se deparar com irregularidades contratuais.

É proibido fumar! O tabagismo é um vício que assola 17% da população mundial, afetando não somente os usuários diretos, mas aqueles que sofrem pelo fumo passivo. Trazendo essa realidade para o espaço condominial, o ato de fumar em um ambiente coletivo é um dos fatores responsáveis por conflitos entre condôminos, principalmente por conta da fumaça, do cheiro e do descarte irregular de bitucas de cigarro. Esta edição revela todas as implicações do taba-

gismo no condomínio, com diferentes perspectivas acerca do assunto.

Isto é som de frevo? O carnaval está chegando com tudo e os condomínios não podem ficar fora da folia. A RC&MI reuniu os principais aspectos que abrangem as comemorações do carnaval no ambiente condominial, desde as responsabilidades do síndico e moradores, até a importância de festas coletivas para a integração comunitária. Confira os principais cuidados a serem tomados durante os festejos e como organizar uma festa participativa.

Os incêndios em Maceió voltaram a crescer. Apenas no primeiro mês de 2025, mais de 70 ocorrências foram notificadas e contidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas, número alarmante que vem assustando e gerando enorme preocupação em autoridades e em moradores de condomínios. Esta edição apresenta as principais causas de incêndios em edifícios e as formas de prevenção mais eficazes

Boa leitura!

### Nesta Edição

<b>Matéria de Capa</b> .....	<b>4</b>	<b>Incêndios em edifícios</b> .....	<b>21</b>
Construtoras inadimplentes deixam condomínios no prejuízo		Cresce o número de incêndios em Maceió	
<b>É proibido fumar</b> .....	<b>11</b>	<b>Coluna Inaldo Dantas</b> .....	<b>25</b>
Implicações do tabagismo em condomínios		Reformas nas unidades	
<b>Confetes e convenções</b> .....	<b>15</b>	<b>Rápidas</b> .....	<b>26</b>
Quando a folia de carnaval chega no condomínio			

# Quem paga a conta?

*Construtoras inadimplentes deixam condomínios no prejuízo*



Você já se perguntou quem é o responsável pelos imóveis não comercializados de um empreendimento depois que as chaves das unidades vendidas foram devidamente entregues aos proprietários? Antes de tudo é preciso entender que todo imóvel tem um dono, ou seja, um CPF ou um CNPJ atrelado à propriedade. Portanto, uma unidade, mesmo vazia, está vinculada a alguém, seja uma pessoa física, como um proprietário comum, seja uma pessoa jurídica, determinada pela construtora responsável pelo empreendimento.

Desse modo, caso determinado imóvel ainda não tenha sido comercializado, as obrigações sobre as taxas condominiais devem recair sobre a construtora, encarregada pelas responsabilidades referentes ao condomínio. O próprio Código Civil,

em seu artigo 1.345, determina que o proprietário da unidade é o responsável direto pelas cobranças fiscais advindas do espaço coletivo ao qual está inserido.

No entanto, diversas empresas de construção que atuam de maneira ilícita, parecem desconhecer tal determinação, utilizando artifícios ilegais de cobrança, em uma tentativa de “economizar” dinheiro após o término das obras, indo de encontro com a jurisprudência majoritária. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou entendimento de que a construtora é responsável pelas despesas condominiais até que o comprador seja imitado na posse do imóvel, o que ocorre com a entrega das chaves, e haja ciência inequívoca do condomínio sobre a transação.

O mesmo vale para proprietários de imóveis que ainda não tomaram posse das respectivas unidades. Apenas o registro do imóvel ou a presença de alguma cláusula no contrato não atribui ao dono do imóvel a responsabilidade sobre o pagamento das obrigações da propriedade. Isso significa que a obtenção de documentos que dão o direito à moradia, como o Habite-se, não são suficientes. Neste caso, é necessário que as chaves sejam devidamente entregues, enquanto isso, a construtora deve lidar com o pagamento da taxa condominial.

O Promotor de Justiça Max Martins, do Ministério Público de Alagoas (MPAL), afirma que a construtora só pode ser eximida da responsabilidade sobre as despesas do condomínio caso haja uma comprovação de que as chaves foram devidamente disponibilizadas. “O imóvel não pode ter qualquer pendência que obstaculize seu uso. Além disso, toda a documentação para o registro deve ser entregue. Se a construtora comprovar essa entrega, ela se exime da responsabilidade”.

Essa obrigação está claramente expressa na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que encarga as construtoras/incorporadoras do pagamento das taxas do condomínio. “Só se considera efetivamente entregue o imóvel com o recebimento das chaves pelos promitentes-compradores e não pela mera obtenção do ‘Habite-se’, segundo forte entendi-



**Max Martins**, *promotor de Justiça*

mento jurisprudencial. [...] É pacífico o entendimento jurisprudencial que a incorporadora/construtora é responsável por todas as despesas relativas ao imóvel comprado na planta, incluindo taxas condominiais e impostos, até que os adquirentes obtenham a posse direta da unidade imobiliária, o que ocorre somente com o recebimento das chaves”.



O imóvel não pode ter qualquer pendência que obstaculize seu uso. Além disso, toda a documentação para o registro deve ser entregue. Se a construtora comprovar essa entrega, ela se exime da responsabilidade”.

Max Martins, Promotor de Justiça

## ***Está no contrato***

O contrato é o principal meio de acordo entre as partes. Mediante esse documento é possível evitar falhas no entendimento de determinada ação, garantindo que os serviços realizados sejam cumpridos e formalizando direitos e deveres. No entanto, nem tudo o que está no contrato pode ser levado em consideração, tendo em vista algumas situações específicas que impedem que alguma cláusula se concretize.





**Kadu Quadratti,**  
*advogado  
condominial*

Algumas empresas de construção, na tentativa de driblar essas determinações, adicionam ao contrato ou a convenção do condomínio cláusulas que descontam o valor sobre as taxas condominiais em 50% ou isentam completamente a sua responsabilidade. Porém, o STJ decidiu que cláusulas em convenções de condomínio, elaboradas pela construtora ou incorporadora, que estabelecem taxas condominiais reduzidas para unidades não comercializadas são inválidas. Isso porque tais aparatos beneficiam a construtora em detrimento dos demais condôminos, violando o princípio da isonomia e a proporcionalidade prevista no Código Civil.

O advogado especialista em direito condominial, Kadu Quadratti, explica que essas cláusulas podem ser anuladas se o processo for para frente. “Mesmo com essa cláusula no contrato, ela pode ser considerada abusiva e nula. A lei protege o consumidor nesses casos. O ideal é buscar a anulação desta cláusula na Justiça, com base no Código de Defesa do Consumidor. Além disso, a construtora, como proprietária das unidades não vendidas, é obrigada a pagar 100% das taxas de condomínio, conforme entendimento consolidado na jurisprudência”.

O advogado ainda reforça que caso o imóvel já tenha proprietário, que ainda não tomou posse da unidade, e tenha pago algum valor referente às despesas condominiais, o mesmo tem direito à restituição dos valores pagos indevidamente. Ele recomenda que se tente um acordo com a construtora para a devolução. Nos casos em que o acordo não proceder, é possível entrar com uma ação judicial.

A fim de evitar contratempos legais, o advogado recomenda que os síndicos analisem contratos e convenção para identificar cláusulas abusivas, notifiquem a construtora sobre a responsabilidade pelas taxas até a entrega das chaves e busquem a cobrança judicial em caso de inadimplência. Já para os compradores ou futuros condôminos, é necessário ler atentamente o contrato e verificar cláusulas sobre taxas condominiais antes da posse, buscar a anulação de cláusulas abusivas e guardar comprovantes de pagamento para eventual restituição.

## **Principais formas de cobrança** *segundo o advogado Kadu Quadratti*



- **Ação de Cobrança:** para obter um título judicial e executar a construtora.
- **Execução de Título Extrajudicial:** se o contrato ou convenção já prever a obrigação de pagamento, agiliza a cobrança.

## Justiça em ação

O Ministério Público do Estado de Alagoas (MPAL) atua de algumas maneiras na proteção dos proprietários de imóveis vítimas desse golpe. Tendo em vista que as obrigações das despesas estão relacionadas diretamente à posse da propriedade, o Promotor de Justiça Max Martins explica o procedimento, que se inicia com a abertura de um inquérito civil público. Essa ação é um processo investigatório que o MP instaura para apurar a violação de direitos coletivos.

Com base nas reclamações dos proprietários e do síndico, instaurada mediante requerimento, ofício ou por meio de denúncia apresentada por qualquer pessoa, o MP expede uma notificação à construtora para que a defesa seja apresentada, de modo a justificar as razões pelas quais o pagamento das despesas não estejam sendo efetuados. Dessa maneira, as responsabilidades são apuradas por meio da solicitação de perícias, inspeções, falas de testemunhas e requisição de documentos.

“Se a construtora não comprovar qualquer hipótese que possa eximi-la da responsabilidade, bem como não quiser efetivar nenhum acordo ou composição no âmbito administrativo do inquérito civil público, o Ministério Público tem legitimidade para ingressar com a ação civil pública na defesa dos condôminos, buscando compelir a empresa a pagar essas taxas condominiais”, desenvolve o promotor.

Embora a ação civil pública seja um aspecto importante para a garantia de direitos, Max Martins defende que o ideal seria estabelecer um acordo entre as partes, buscando a resolutividade da situação. O promotor aconselha que um pedido formal direcionado à construtora seja efetuado, solicitando que a empresa pague as despesas até que as chaves sejam entregues. Caso o pedido não seja atendido, a justiça deve ser acionada.

“É interessante que um grupo de condôminos que esteja passando pela mesma situação busque o MP para que as medidas sejam adotadas. Há canais específicos para denúncias, o site do Ministério Público tem uma ouvidoria que replica as denúncias para a promotoria responsável”, sugere Max Martins.

A promotoria de justiça reforça que há medidas preventivas elaboradas pelo próprio Ministério Público que podem evitar situações desse tipo. “Se tomarmos conhecimento de que essas ações estão sendo reiteradas, ou seja, praticadas com muita reincidência, nós podemos instar, compelir ou notificar a entidade de classe das construtoras para que ela encaminhe aos seus associados determinada recomendação que expedirmos. No entanto, eu acho que essa situação já é tão corriqueira e tão conhecida pelas construtoras, que considero difícil que elas aleguem desconhecimento a respeito”, expõe o promotor.

Max Martins ainda defende que essa situação é inquestionável e que os imóveis desocupados são integralmente de posse da construtora. “A empresa de construção tem que pagar a taxa



Se a construtora não comprovar qualquer hipótese que possa eximi-la da responsabilidade, bem como não quiser efetivar nenhum acordo ou composição no âmbito administrativo do inquérito civil público, o Ministério Público tem legitimidade para ingressar com a ação civil pública na defesa dos condôminos, buscando compelir a empresa a pagar essas taxas condominiais”.

Max Martins, Promotor de Justiça

condomínial dessas unidades não vendidas de forma integral, a prática de querer pagar só 50% do valor do condomínio é abusiva, pode ser, inclusive, questionada judicialmente. O condomínio pode buscar a reparação judicial se a construtora se negar a fazer o pagamento integral das unidades condominiais que ainda estão na posse dela”, conclui

## Atribuições do síndico e a saúde condominial

O síndico, como sempre, é a chave do processo. Caso os imóveis não comercializados no empreendimento estejam inadimplentes e a construtora não arcar com os custos das despesas condominiais, o síndico deve tomar a frente da ação. Mediante o gestor condominial, os condôminos podem notificar a empresa e exigir o pagamento ou ressarcimento da taxa, como explica Saulo Jorge, síndico profissional.

“O síndico pode enviar notificações extrajudiciais e, se necessário, ingressar com ação judicial para garantir o cumprimento da obrigação. A transparência com os condôminos é essencial, evitando que sejam cobrados indevidamente. Se possível, o síndico pode buscar intermediação com o Ministério Público ou órgãos de defesa do consumidor para fortalecer a cobrança”, declara Saulo.

A inadimplência de construtoras irregulares afeta também a saúde e integridade do condomínio. Com as taxas condominiais pendentes, o orçamento da instituição pode ser comprometido, dificultando a manutenção, segurança e pagamento de fornecedores e sobrecarregando os moradores que não tem culpa pela situação gerada. Segundo o síndico profissional, algumas construtoras tentam desviar sua responsabilidade pagando somente metade das taxas obrigatórias.

“Os apartamentos que continuam sob posse da construtora devem arcar integralmente com as taxas condominiais. Algumas construtoras tentam repassar apenas 50% dessas despesas, mas isso é irregular. A ausência de pagamento integral pode afetar a qualidade dos serviços, gerar desvalorização do imóvel e, em casos extremos, comprometer o funcionamento do condomínio. O síndico deve agir prontamente para evitar esse cenário”, expõe.

O pagamento de apenas 50% do valor total da taxa condominial, deve ser questionado pelo condomínio, mediante o síndico. Portanto, o condomínio pode cobrar judicialmente a diferença, já que não há respaldo legal para essa redução. Além disso, a construtora pode ser considerada inadimplente, sujeita a cobrança de juros e multas, assim como qualquer outro condômino.

Em contrapartida, se a assembleia de condôminos aprovar essa condição, pode haver um entendimento temporário para aliviar custos e evitar disputas. No entanto, caso algum condômino conteste judicialmente, a Justiça pode determinar o pagamento integral pela construtora, como previsto pelo Código Civil.



Saulo Jorge, síndico profissional



O síndico pode enviar notificações extrajudiciais e, se necessário, ingressar com ação judicial para garantir o cumprimento da obrigação. A transparência com os condôminos é essencial, evitando que sejam cobrados indevidamente. Se possível, o síndico pode buscar intermediação com o Ministério Público ou órgãos de defesa do consumidor para fortalecer a cobrança”.

## Atenção à jurisprudência

Ainda não tenha recebido as chaves devido a pendências atribuíveis à construtora, como atrasos na obra ou falta de documentação necessária, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais permanece com a construtora até a efetiva entrega do imóvel. No entanto, se o imóvel está disponível, mas o comprador se recusa injustificadamente a receber as chaves, ele pode ser considerado responsável pelo pagamento das taxas a partir desse momento.

É importante analisar cada caso individualmente, considerando os detalhes específicos do contrato e as circunstâncias da entrega do imóvel. Recomenda-se que os compradores e construtoras estejam atentos ao contrato, principalmente quanto às cláusulas abusivas, e busquem orientação jurídica para esclarecer responsabilidades, elaborar documentos e evitar conflitos futuros, como recomenda Saulo Jorge.

“O primeiro passo é garantir que a obrigação da construtora de pagar integralmente as taxas condominiais antes da entrega das chaves e nos apartamentos sob sua posse esteja expressa na convenção do condomínio. Esse documento deve ser elaborado com apoio jurídico para evitar brechas interpretativas. Além disso, é importante acompanhar de perto os pagamentos da construtora, manter um canal de

diálogo aberto e, caso necessário, acionar judicialmente antes que a inadimplência comprometa o fluxo de caixa”, declara.

Quando a entrega das chaves não ocorre devido à inadimplência do comprador em relação às obrigações contratuais com a construtora, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais pode recair sobre o comprador. Isso ocorre porque, embora não tenha havido a entrega formal das chaves, o imóvel estava disponível para posse, e a não concretização dessa posse se deu por culpa do comprador.

Decisões judiciais têm respaldado essa interpretação. Por exemplo, a 7ª Turma Cível do Colégio Recursal Central de São Paulo decidiu que o comprador inadimplente é responsável pelas despesas condominiais se o imóvel estiver disponível para imissão na posse, mas a posse não foi transferida devido ao não pagamento por parte do comprador.

Portanto, se o imóvel está pronto para entrega, mas o comprador não cumpre suas obrigações financeiras, impedindo a entrega das chaves, ele pode ser considerado responsável pelo pagamento das taxas condominiais a partir do momento em que o imóvel estava disponível para posse. No mais, a responsabilidade sobre as despesas do condomínio é integralmente da construtora, exceto em casos específicos.



# 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

# “É PROIBIDO FUMAR” em muitos lugares, e ainda bem

Até o começo do Século XXI, o ato de fumar em todo e qualquer ambiente, seja ele público ou privado, aberto ou fechado, era completamente natural e normalizado pelas pessoas. Não que o fumo nos dias atuais seja raro, longe disso.

Segundo a Organização Mundial de Saúde (OMS), 1,36 bilhão de pessoas são fumantes, o que equivale a algo próximo dos 17% da população mundial.

Apesar do número ainda ser bastante alto e preocupante, nota-se um avanço significativo no combate ao tabagismo, já que quinze anos atrás, 23% da população adulta no mundo fumava. Isso se deve ao fato de a OMS ter criado as “Medidas MPower”, uma série de orientações para os países, de primeiro a terceiro mundo, sobre como reduzir o número de tabagistas.



## As medidas são essas:

- Monitorar o uso do tabaco e as políticas de prevenção;
- Proteger as pessoas contra o tabagismo;
- Oferecer ajuda para parar de fumar;
- Avisar sobre os perigos do tabaco;
- Aplicar proibições à publicidade, promoção e patrocínio do tabaco;
- Aumentar os impostos sobre o tabaco.



O tabagismo é uma das principais causas de morte, doenças e empobrecimento no mundo, representando uma das maiores ameaças à saúde pública global, sendo responsável por mais de 8 milhões de óbitos anualmente. Desses, mais de 7 milhões são decorrentes do uso direto do tabaco, enquanto mais de 1,2 milhão resultam da exposição de não fumantes ao fumo passivo.

A Organização Mundial da Saúde (OMS) destaca que “não existe um nível seguro de exposição passiva à fumaça do tabaco”. O fumo passivo é responsável por mais de 1,2 milhão de mortes prematuras por ano, causando doenças cardiovasculares, respiratórias e câncer de pulmão em adultos, além de morte súbita em bebês e baixo peso ao nascer de gestantes fumantes.

No Brasil, o percentual de adultos fumantes têm diminuído significativamente nas últimas décadas, graças às diversas ações implementadas pela Política Nacional de Controle do Tabaco. Em 1989, segundo a Pesquisa Nacional sobre Saúde e Nutrição (PNSN), 34,8% da população com mais de 18 anos era fumante.

Esse número caiu expressivamente para 22,4% em 2003, conforme a Pesquisa Mundial de Saúde (PMS). Em 2008, a Pesquisa Especial sobre Tabagismo (PETab) registrou uma nova redução, apontando 18,5%. Os dados mais recentes, de 2019, provenientes da Pesquisa Nacional de Saúde (PNS), indicam que o percentual de adultos fumantes no Brasil caiu para 12,6%.

Esses números positivos se devem, principalmente, à aplicação eficiente das “Medidas MPower” por meio da Lei Antitabagista no Brasil (Lei nº 9.294/1996, regulamentada pelo Decreto nº 8.262/2014), que proíbe o fumo em ambientes fechados de uso coletivo, públicos ou privados, sem exceções para áreas isoladas ou ventiladas. O consumo só é permitido em espaços totalmente abertos e longe de entradas de edifícios.

A legislação também proíbe qualquer forma de propaganda de cigarros, permitindo apenas a exposição discreta nos pontos de venda, sempre com mensagens de alerta. Os maços devem exibir imagens de advertência sobre os riscos à saúde.



**Tatiana Tomzhinsky**, advogada condominial



**Yuri Malta**, síndico

# Cigarro no condomínio

Apesar da diminuição significativa no número de fumantes, o tabagismo em condomínios continua gerando debates e conflitos entre moradores. Yuri Malta, síndico profissional, conversou com a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário e explicou as principais complicações de se fumar nesse tipo de ambiente coletivo residencial.

Os principais problemas relatados pelos moradores que não fumam são a fumaça, que além de prejudicar a saúde, impregna-se em roupas estendidas e se espalha pelas unidades. Além disso, o descarte inadequado das bitucas de cigarro representa um risco significativo. “Muitas vezes, as bitucas são deixadas nas áreas comuns ou jogadas pela janela, o que pode gerar incêndios se estiverem acesas ou caracterizar descarte irregular de lixo, sujeito a multa para a unidade infratora”, alerta Yuri Malta.

Tatiana Tomzhinsky, advogada especialista em direito condominial, explica que os condomínios são compostos por áreas privativas e áreas comuns, sendo que, nas áreas comuns fechadas, o uso de qualquer produto fumígeno é proibido por lei. “Mesmo que o ambiente esteja apenas parcialmente fechado por uma parede, divisória, teto ou toldo, a legislação antifumo determina que é vetado o uso de cigarros, charutos, narguilés e outros produtos semelhantes”, afirma.

Por outro lado, a legislação não impede que moradores fumem dentro de suas unidades. No entanto, caso o cheiro ou a fumaça prejudiquem os vizinhos, o condomínio pode tomar providências. “Se o incômodo for excessivo, mesmo

que o fumante esteja dentro de sua unidade, ele pode ser penalizado com base no Código Civil e no regimento interno do condomínio, que deve prever sanções para casos desse tipo”, destaca a advogada.

A especialista também explica que não há um consenso jurídico sobre o tema. “Há decisões que determinam que o cheiro de cigarro é um incômodo natural da vida em condomínio e, portanto, não passível de sanção. No entanto, em outras situações, os tribunais têm decidido pela interrupção do hábito quando ele interfere na qualidade de vida dos demais moradores.”

Em caso de conflito, o morador que se sentir prejudicado deve agir de forma estratégica. “O primeiro passo é registrar a queixa no livro de ocorrências do condomínio e relatar o problema ao síndico. Caso o diálogo não surta efeito, o condomínio pode notificar o infrator e, se necessário, aplicar multas. Se as medidas administrativas não forem suficientes, o morador prejudicado pode ingressar com uma ação judicial”, orienta Tomzhinsky.

Para condomínios que desejam endurecer as regras sobre o tabagismo, a advogada esclarece que é necessário convocar uma assembleia e modificar o regimento interno. “O Código Civil não exige um quórum qualificado para essa mudança, mas a convenção do condomínio pode estabelecer um número mínimo de votos para aprovação das novas regras. É fundamental verificar isso antes de iniciar o processo”, afirma.



# A realidade dos fumantes

A questão do uso de cigarros têm se tornado cada vez mais um tabu social, levando muitos fumantes a adotarem estratégias para esconder o hábito. João Silva, por exemplo, relatou como lidava com a situação. “Eu tomava vários banhos por dia para disfarçar o cheiro, o que acabou me causando problemas de pele”, revela. Além disso, ele utilizava perfumes e tinha cuidados extras ao descartar as bitucas. “Quando tinha lixo, jogava no lixo. Quando não tinha, jogava no vaso sanitário.”

Por conta dessas tais artimanhas, João nunca recebeu reclamações de vizinhos sobre seus hábitos.

Hoje, ele está em um processo de transição para abandonar o tabagismo. “Fiquei quase um ano sem comprar qualquer nicotina, usava só em festas. Depois, optei pelo cigarro eletrônico por



questão de praticidade. Ainda prefiro o sabor do cigarro convencional, mas ele desagrade as pessoas ao meu redor e pode até ofendê-las. Por isso, passei para o eletrônico”, conclui Silva.

O fim da existência do cigarro parece uma utopia na humanidade. Esse hábito, segundo especialistas, acompanha nossa espécie há milênios. O que deve continuar acontecendo é a propaganda negativa sobre o hábito e a conscientização sobre os riscos que todas as suas variáveis causam para saúde, principalmente com a popularização e facilitação de cigarros eletrônicos e suas variáveis.

Mas é sempre pertinente lembrar que, na vida em um condomínio, é necessário conviver pacificamente e respeitando liberdades, seja você o fumante ou o vizinho de alguém que fuma.



**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.

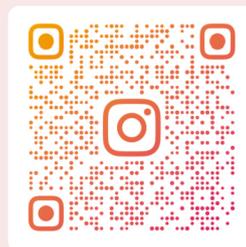
Um dos desafios mais complexos para quem

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



# CONFETES E CONVENÇÕES

## Quando a folia de carnaval chega no condomínio

**B**locos de rua, trios elétricos, fantasias e muita animação. A agitação do carnaval já está batendo na porta desde a virada do ano, e depois de um mês de janeiro quilométrico, as preparações estão pegando fogo, assim como o sol de Maceió, o clima perfeito para a folia. Em contrapartida, numa realidade que não chega a ser contrastante, porém um pouco mais contida, surgem os festejos em condomínios, que para muitos é uma oportunidade perfeita de aproveitar a época mais alegre do ano de maneira um pouco mais segura e na porta de casa.

Optar por realizar festejos de carnaval dentro das dependências do condomínio é uma prática comum, que inclui diversos aspectos relacionados às regras que regem o ambiente condominial, assim como qualquer outra atividade relacionada. Além disso, promover um evento dessa magnitude é uma ótima oportunidade para desenvolver a integração dos moradores e tornar o ambiente mais harmonioso de maneira segura, independente e participativa.





No entanto, mesmo com as fantasias, confetes e brincadeiras, em um momento que parece ser de alegria e descontração, há sempre aqueles que passam dos limites e acabam se envolvendo em conflitos. Desse modo, é necessário estar atento não somente ao papel do síndico na organização dos festejos, como também às funções atribuídas aos próprios moradores que buscam preservar o ambiente de convivência.

Vale lembrar que as festas de carnaval podem ser proibidas desde que esteja previsto na convenção condominial ou seja votada em assembleia. Conforme explica o advogado Felipe

Rebello, especialista em direito condominial, é mais comum que regras sejam estabelecidas do que a festa ser proibida.

“Existindo proibição expressa, o condomínio deve exigir que os moradores respeitem essas regras. Contudo, costumeiramente o que se vê não é a proibição total do uso das áreas comuns para eventos sociais, como festas de carnaval, mas sim o estabelecimento de regras claras para garantir que esses eventos não prejudiquem o sossego e o bem-estar dos moradores, como horários limitados, controle de volume, número de convidados e tipo de evento”, explica o advogado.

## FOLIA RESPONSÁVEL

É comum achar que tudo que ocorre no condomínio é responsabilidade do síndico, mas os moradores também tem uma grande parcela de envolvimento, principalmente durante a folia de carnaval. Segundo Felipe Rebello, a responsabilidade sobre os espaços de convivência é compartilhada entre o condomínio e os condôminos, porém a forma como as tarefas são distribuídas depende das regras estabelecidas nos aparelhos de regulação do condomínio.

“É comum, por exemplo, que se atribua responsabilidade ao condomínio por estabelecer e fiscalizar as normas para realização de eventos, cuidar da infraestrutura e segurança geral das áreas comuns e exigir medidas adicionais de segurança. Já aos condôminos responsáveis pelo evento, costuma-se atribuir o dever de seguirem as regras estabelecidas, garantir a boa organização dos eventos, o respeito aos vizinhos e à segurança de todos os presentes, além de serem responsáveis pela logística e limpeza pós-evento”, afirma Felipe Rebello.

O advogado também ressalta a importância de tais responsabilidades constarem na convenção ou no regimento interno do condomínio, estabelecendo de forma clara e detalhada as regras do ambiente coletivo. A comunicação clara é uma forma de prevenir conflitos e garantir que a convivência no espaço comum seja harmoniosa e segura para todos. Ademais, facilita a identificação e punição daqueles que não seguirem as determinações conforme detalhado.

O respeito às normas de convivência, especialmente durante o carnaval, quando o fluxo de pessoas e o barulho tendem a aumentar, é de grande importância. Os moradores devem estar cientes dos limites de horário para festas, do volume permitido para som e do uso adequado das áreas comuns. A moradora do condomínio Vert Paradiso, Maria Pereira, considera que algumas regras são muito importantes e devem ser seguidas durante as comemorações.

“As regras mais importantes são o respeito ao horário de silêncio e local. Não se pode fazer a festa em um local que vá atrapalhar a movimentação dos condôminos, como portarias e locais de entrada e saída, além de também respeitar o horário de silêncio. Ninguém merece às 23h um barulho infernal de marchinhas ou axés”, ressalta.

A preservação dos espaços coletivos deve ser uma preocupação conjunta, afinal o ambiente continua sendo residencial. Durante eventos festivos, o uso intensivo desses espaços pode resultar em danos ou desgaste. Por isso, os condôminos devem zelar pelo bom uso dos ambientes, além de garantir que, após o término das festividades, os espaços sejam deixados limpos e organizados, conforme as regras estabelecidas pelo condomínio.

A colaboração entre moradores e administração condominial durante o carnaval contribui para uma convivência mais tranquila, apesar da agitação do carnaval. O comprometimento de todos em cumprir as normas e agir com responsabilidade ajuda a evitar conflitos e assegura que a folia ocorra de modo a não comprometer o bem-estar coletivo. Maria Pereira afirma que o carnaval pode gerar conflitos, mas também é um ótimo momento para promover a integração entre os moradores. “É um momento diferente do que estamos acostumados a viver durante o ano, é muita alegria, descontração e festa”.

A moradora do condomínio Vert Paradiso ratifica que se todos se divertirem dentro das regras do condomínio, todos só têm a ganhar. “A vantagem é o relaxamento que essa época do ano traz, você consegue interagir com pessoas, se divertir e muito mais. Agora, a chance desse período todo de alegria acabar resultando em algumas dores de cabeça é enorme. Por isso é crucial que os condôminos respeitem muito bem as regras”.



# SÍNDICO ABRE-ALAS

É certo que é dever de todos os condôminos contribuírem com a organização do evento, porém o síndico está na comissão de frente deste processo. O gestor condominial é o principal responsável por garantir que as regras estão sendo cumpridas de acordo com a convenção e o regimento interno. O advogado Felipe Rebelo recomenda que seja convocada uma assembleia ordinária ou extraordinária específica para discutir e definir as regras dos festejos.

“A decisão de convocar uma assembleia sobre um tema específico, como o carnaval, é de competência do síndico, que deve seguir os procedimentos estabelecidos pela convenção do condomínio e pela legislação aplicável”, direciona o advogado.



**Felipe Rebelo,**  
*advogado condominial*



## PONTOS DE DISCUSSÃO DE UMA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL PARA UMA FESTA DE CARNAVAL



- **Aprovação da realização da festa:** definir se a maioria dos condôminos concorda com a realização do evento.
- **Orçamento:** estabelecer o valor disponível para a festa, incluindo todas as despesas
- **Data e horário:** definir o dia e o período da festa, respeitando a legislação sobre silêncio e o regulamento interno
- **Local da festa:** escolher o espaço dentro do condomínio onde o evento será realizado, estabelecendo as regras para o local
- **Limite de convidados:** determinar o número máximo de convidados por unidade
- **Limpeza e manutenção:** planejar a limpeza antes, durante e após a festa, além de prever possíveis reparos em caso de danos
- **Normas de convivência:** reforçar regras como o volume do som, horário de encerramento, consumo de bebidas alcoólicas e responsabilidade pelos atos dos participantes.
- **Autorização para uso de áreas comuns:** obter a aprovação para a utilizar os espaços durante o evento
- **Contratação de serviços:** avaliar a contratação de bandas e fornecedores.



O síndico profissional Kleverton Vieira comenta que há inúmeros desafios durante esse período do ano por conta da empolgação e da euforia dos condôminos e visitantes foliões. Ele cita como costuma trabalhar nessa época. “A minha forma de trabalho é dirimir os conflitos e controlar os excessos, relacionados ao som alto, gritarias e algazarras. Tento repassar isso de uma forma que os condôminos entendam que esses excessos são passíveis de punição e que caso fuja do controle, usaremos o que o regimento interno nos orienta, que são as notificações e, dependendo da gravidade, as multas”.

Kleverton também destaca a importância da segurança durante o carnaval, tendo em vista o grande fluxo de visitantes nos dias que antecedem e durante as festividades. Para garantir que todos os moradores estejam bem informados, o síndico adotou um método prático de conscientização. “É enviado aos moradores um *folder* informativo, tanto por e-mail quanto pelo grupo de WhatsApp. Nele, constam orientações sobre segurança e os deveres de cada condômino, como a atenção em relação aos próprios visitantes, a comunicação de qualquer anormalidade ou situação suspeita ao síndico e, se necessário, o acionamento das autoridades policiais. Dessa forma preventiva, transmitimos aos condôminos as diretrizes sobre como devem agir”. O síndico reforça que cada morador tem o dever de zelar pela própria segurança e pela segurança do condomínio, assegurando que as diretrizes do folder informativo sejam seguidas e garantindo atenção redobrada à segurança não apenas nesse período festivo, mas ao longo de todo o ano.

Proteger os aspectos internos do condomínio durante uma festa é a função primordial do síndico, porém, especificamente no carnaval, os festejos são um pouco diferentes. Esse período é caracterizado pelos tradicionais bloquinhos de rua que circulem pela cidade, e a fachada do condomínio não está livre de intervenções irresponsáveis e, em muitos casos, criminosas por parte dos foliões. Portanto, o gestor precisa estar atento, adotando medidas preventivas.

A contratação de vigias temporários e proteções na fachada podem ser alternativas eficientes para evitar depredações do patrimônio condominial e o acúmulo de lixo na frente do condomínio. É interessante também que o gestor se atenha aos horários dos blocos de rua, elaborando um comunicado aos moradores.

Pensando no bem-estar coletivo e na prevenção de ocorrências graves, Kleverton explica como orienta os funcionários do condomínio que administra em casos de conflitos e contratemplos. “Em relação aos funcionários, oriento que fiquem atentos a qualquer situação que fuja do controle, como a presença de pessoas estranhas ou conflitos entre moradores. Nessas situações, é fundamental acionar o síndico e registrar tudo no livro de ocorrências. Caso ocorra qualquer anormalidade criminosa que não possa ser resolvida internamente por meio do diálogo,



**Kleverton Vieira**, *síndico profissional*

é imprescindível acionar imediatamente as forças policiais para evitar a perda de controle diante de uma situação mais grave”

Ele complementa que em casos de maior gravidade, o funcionário deve agir prontamente e contatar as autoridades para impedir que algo pior aconteça. Já em situações internas mais tranquilas, o próprio síndico atua como intermediador para apaziguar os ânimos. Cada caso exige uma abordagem diferente, e o momento determinará qual será o posicionamento mais adequado.

No entanto, os eventos nem sempre podem ser previstos. Nesse caso, a medida judicial é a mais adequada em casos de danos ao patrimônio do condomínio. Em 2022, o Tribunal de Justiça da cidade de São Paulo acatou uma denúncia realizada por um condomínio após foliões invadirem o jardim da fachada e destruírem o local. A prefeitura de São Paulo e os organizadores do bloquinho foram condenados a ressarcir o empreendimento em aproximadamente R\$ 86 mil por conta dos danos.



# UNIDOS DO CONDOMÍNIO

O carnaval em condomínios é uma ocasião que costuma estimular a interação entre vizinhos de diferentes faixas etárias, promovendo momentos de convivência coletiva. Para muitos condomínios, a festividade também é vista como uma forma de aproximar os moradores e fortalecer vínculos comunitários, criando espaços para troca de experiências e integração social.

Para a psicóloga Sabine Heumann, as relações sociais são essenciais, especialmente ao se tratar de redes de apoio e em saúde mental, temas cada vez mais discutidos como formas de promoção do bem-estar. Em contrapartida, observa-se que essas interações e trocas têm se tornado mais raras. Dessa maneira, o carnaval surge como uma oportunidade de reatar laços comunitários.

“É interessante refletir sobre como vivemos em uma sociedade cada vez mais individualista. Muitas vezes, moramos no mesmo condomínio, mas quase não conhecemos nossos vizinhos, com quem temos pouco contato, já que cada um segue sua rotina de forma isolada. Nesse contexto, momentos como o carnaval, assim como outras datas comemorativas, podem contribuir para promover a convivência e a interação entre os moradores, favorecendo o desenvolvimento de um senso de comunidade dentro do condomínio”, analisa.

A psicóloga reforça que é importante analisar a composição do condomínio para a realização de festas, levando em conta a presença de adultos, crianças ou idosos, para que a celebração possa se adequar ao público em geral. Para Sabine, consultar os moradores e envolvê-los diretamente na organização do evento, como na decoração ou preparação de alimentos, também contribui para fortalecer a interação e o sentimento de pertencimento.

No entanto, o carnaval não é a festa preferida de todos, e muitos podem se sentir incomodados com o barulho e com a agitação da folia. Portanto, é fundamental que a organização das comemorações respeite o bem comum, estabelecendo regras claras para evitar que os direitos de um morador interfiram nos direitos de outro. Sabine Heumann defende que a mediação de conflitos é uma ferramenta importante, sempre priorizando o diálogo, o bom senso e a escuta ativa das partes envolvidas. O objetivo é buscar soluções negociadas, respeitando diferentes pontos de vista e promovendo uma convivência mais harmoniosa.

No condomínio de Maria Pereira, por exemplo, há um bloquinho de carnaval que existe há mais de 10 anos. Segundo a moradora, o que mantém o bloco ativo é o respeito aos limites e o estabelecimento de consenso entre os condôminos. “Nem todo mundo vai querer farrear, por isso a gente combina direitinho, horários e locais estratégicos”.



**Sabine Heumann**, psicóloga



Momentos como o carnaval, assim como outras datas comemorativas, podem contribuir para promover a convivência e a interação entre os moradores, favorecendo o desenvolvimento de um senso de comunidade dentro do condomínio"

Sabine Heumann

Por fim, a psicóloga Sabine Heumann entende que a realização de atividades coletivas no condomínio desempenha um papel importante para a saúde mental e emocional dos moradores ao promover interações sociais que ajudam a construir redes de apoio. Essas redes, que no passado eram comuns entre vizinhos, oferecem suporte em situações cotidianas e funcionam como fatores protetivos para o bem-estar emocional.

“O convívio proporcionado por eventos sociais não apenas reduz o isolamento, mas também contribui para o fortalecimento de laços comunitários, essenciais para a saúde mental em um contexto marcado pela rotina individualista”, conclui.



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



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

**Patrimônio protegido e rendimento garantido.**



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

Quer alugar com tranquilidade?  
Fale com a Zampieri!



(82) 2121-6000

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

# INCÊNDIOS EM EDIFÍCIOS DE MACEIÓ CRESCEM E ACENDEM ALERTA DE SEGURANÇA

Um número alarmante de incêndios em edifícios em Maceió vem assustando e gerando enorme preocupação em autoridades e em moradores de condomínios. Apenas no primeiro mês de 2025, mais de setenta ocorrências foram notificadas e contidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas. No mesmo período de tempo do ano passado, do

dia 01 até o dia 31 de janeiro, houveram cinquenta incidentes.

Os setenta e seis incêndios que aconteceram em edifícios de Maceió foram em sua maioria causados por curtos-circuitos e panes em sistemas elétricos. Esses incêndios foram registrados em quatorze bairros da parte alta da capital alagoana e em oito da parte baixa.





## BAIRROS COM MAIS INCÊNDIOS EM 2025

- JATIÚCA - 5 INCÊNDIOS
- CIDADE UNIVERSITÁRIA - 3 INCÊNDIOS
- JACINTINHO - 4 INCÊNDIOS
- CLIMA BOM - 3 INCÊNDIOS
- ANTARES - 4 INCÊNDIOS
- CENTRO - 3 INCÊNDIOS

Muitos desses incidentes acontecem por descuido de pessoas e pela falta de fiscalização em ambientes-chave para evitar os incêndios.

“Verifique se a instalação de energia da sua casa está correta, porque os incêndios normalmente acontecem através de curtos-circuitos. Se chegar em casa e observar cheiro de gás, jamais acender luzes. Abra as janelas, procure a válvula do botijão e desligue. Espere o gás se dissipar e só depois ligue a luz”, disse o instrutor e especialista em prevenção e combate a incêndio, Alysso Santa Rosa, em entrevista a TV Gazeta de Alagoas.

Apesar do aumento significativo do número de incêndios em edifícios de Maceió, o Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas nunca emitiu tantos documentos de regularidade de edificações na capital de Alagoas, foram 10.926, assegurando a segurança contra incêndio e pânico.

Esse número representa um aumento expressivo de 85,7%

em relação a 2022, quando foram emitidos 5.884 documentos. O crescimento da fiscalização faz parte do Plano Estadual de Segurança Pública e Defesa Social, que projeta um aumento de 278,1% no número de alvarás de vistorias emitidos anualmente até 2030.

A Diretoria de Atividades Técnicas (DAT) é responsável pela análise e fiscalização dos Projetos de Segurança Contra Incêndio e Pânico no Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas. Além da avaliação dos projetos, a DAT realiza vistorias em edificações para garantir que estejam em conformidade com as normas vigentes. Em 2024, foram realizadas 3.724 vistorias em áreas estratégicas, como residências, prédios e empreendimentos, visando a regularização.

Cheque se a licença do seu condomínio está em dia, e mesmo se estiver, tome cuidado sempre, evite colocar-se em situações que gerem risco de incêndios e outros incidentes.

## PREVENÇÃO E AÇÃO: COMO EVITAR E LIDAR COM INCÊNDIOS EM CONDOMÍNIOS

A segurança contra incêndios em condomínios começa com a prevenção. Pequenos descuidos podem causar grandes tragédias, e a responsabilidade deve ser compartilhada entre síndicos e moradores. Embora o condomínio deva garantir instalações seguras nas áreas comuns, a maioria dos incêndios tem origem dentro dos apartamentos, muitas vezes por sobrecarga elétrica, uso inadequado de gás ou distrações na cozinha.

Para reduzir riscos e garantir a proteção de todos, é fundamental que tanto a administração do prédio quanto os condôminos adotem medidas preventivas. O síndico desempenha um papel essencial na prevenção de incêndios. Além de garantir que o edifício esteja regularizado junto ao Corpo de Bombeiros, ele deve promover ações que minimizem riscos nas áreas comuns e preparem os moradores para agir em emergências. Confira as principais orientações para cada situação.



## O PAPEL DO SÍNDICO: COMO REDUZIR OS RISCOS NO CONDOMÍNIO



- Mantenha as instalações elétricas em dia – curto-circuitos são uma das principais causas de incêndios. A rede elétrica do condomínio deve ser inspecionada regularmente.
- Verifique equipamentos de combate ao fogo – extintores, hidrantes e alarmes precisam estar visíveis, sinalizados e com manutenção em dia.
- Promova treinamentos e simulados – ensinar moradores e funcionários a agir em emergências pode evitar tragédias.
- Controle o uso de gás – certifique-se de que as instalações coletivas de gás estão seguras e que os moradores recebem orientações sobre vazamentos.
- Garanta que as rotas de fuga estejam desobstruídas – escadas e saídas de emergência devem estar sempre livres e sinalizadas.
- Evite acúmulo de materiais inflamáveis – Garagens, depósitos e outros espaços comuns não devem ser utilizados para armazenamento inadequado.

## PREVENÇÃO DENTRO DO APARTAMENTO: CUIDADOS PARA MORADORES

Embora a administração do condomínio desempenhe um papel essencial na segurança do prédio, a maioria dos incêndios tem origem dentro das unidades privativas. Pequenos hábitos diários podem ser decisivos para evitar acidentes. Evitar a sobrecarga de tomadas e extensões é fundamental, pois o uso excessivo pode causar curtos-circuitos. É importante também verificar regularmente a condição da fiação dos aparelhos eletrônicos para garantir que estejam em bom estado.

Ao sair de casa, todos os eletrodomésticos, como ar-condicionado, ventiladores e ferro de passar, devem ser desligados, evitando o risco de superaquecimento ou falha elétrica na ausência do morador. Na cozinha, a atenção deve ser redobrada, pois deixar panelas no fogo sem vigilância pode ser extremamente perigoso, assim como o uso de panos ou objetos inflamáveis próximos ao fogão.

Outro ponto crucial é a segurança no uso do gás. Caso haja cheiro forte na residência, nunca se deve acender luzes ou qualquer dispositivo elétrico. O recomendado é abrir imediatamente as janelas, fechar a válvula do botijão e aguardar a dissipação do gás antes de qualquer outra ação. Já o uso de velas e incensos exige precaução, sendo essencial mantê-los afastados de cortinas e móveis inflamáveis, além de apagá-los sempre antes de dormir ou sair do ambiente.

Ter um extintor doméstico também é uma medida preventiva importante, pois pequenos focos de incêndio podem ser controlados rapidamente quando há um equipamento adequado disponível. Além disso, crianças devem ser orientadas sobre os perigos do fogo e ensinadas a não brincar com fósforos, isqueiros ou tomadas, reduzindo riscos de acidentes dentro do lar.



## O QUE FAZER EM CASO DE INCÊNDIO?

Mesmo com todas as medidas preventivas, incidentes podem acontecer. **Saber como agir rapidamente pode salvar vidas.**

- Acione os bombeiros imediatamente (193).
- Evacue com segurança! Nunca utilize o elevador.
- Combata o fogo apenas se for seguro. Caso contrário, saia imediatamente.
- Fumaça intensa? Mantenha-se próximo ao chão e se possível, cubra nariz e boca com um pano úmido.
- Após o incidente, reforce as medidas de segurança.



**ANUNCIE AQUI!**

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

Entre em contato: (82) 99616-0025

REVISTA  
**Condomínio**  
& MERCADO IMOBILIÁRIO



**Inaldo Dantas**

Advogado, autor do Livro do Síndico

Instagram: [@inaldodantas](https://www.instagram.com/inaldodantas)

## REFORMAS NAS UNIDADES

Norma de Reformas da ABNT (NBR 16.280:2015) estabelece etapas de obras de reformas e lista os requisitos para antes, durante e depois de reforma em prédio ou uma unidade.

Toda obra que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisa ser submetida à análise da construtora/incorporadora e do projetista, dentro do prazo decadencial (a partir do qual vence a garantia).

Após este prazo, exige-se laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto e urbanista e autorização expressa do proprietário.

A NBR 16280 foi originalmente publicada em 2014, pouco mais de dois anos após o desabamento do Edifício Liberdade, de 20 andares, e de mais dois prédios no centro do Rio

de Janeiro, em 25 de janeiro de 2012.

O acidente foi provocado por reformas irregulares no Liberdade e provocou a morte de 17 pessoas, além de mais cinco desaparecidos até hoje.

Em 2015, após consulta pública, foi atualizada. Uma das principais mudanças foi a atribuição de responsabilidade ao arquiteto e urbanista e/ou engenheiro responsável técnico pelo projeto e pela obra – que anteriormente estava vinculada à aprovação do síndico/administrador ou responsável legal da edificação.

### ***Em caso de reforma, cabe ao proprietário de unidade autônoma de condomínio:***

**- Antes do início da obra:**

Encaminhar ao responsável legal da edificação (o síndico) o plano de reforma e a documentação necessária que comprove o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas (ART/CREA ou RRT/CAU).

**- Durante as obras de reforma:**

Diligenciar para que a obra seja realizada dentro dos preceitos da segurança e para que atenda a todos os regulamentos.

**- Após as obras de reforma:**

Atualizar o conteúdo do manual de uso, operação e manutenção do edifício e o manual do proprietário, nos pontos em que as reformas interferiram conforme os termos da ABNT NBR 14037. No caso de inexistência desse manual da edificação reformada, as intervenções que compõem a reforma devem ter o manual de uso, operação e manutenção elaborado conforme a ABNT NBR 14037.

### ***Após as obras de reforma, o responsável legal pela edificação deve:***

- Receber o termo de encerramento das obras conforme plano aprovado elaborado pelo executante e seu profissional habilitado, e o manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14037;
- Encerrada a obra [...], cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço da obra;
- Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluindo o termo de encerramento das obras emitido pelo executante [...].

### ***Atividades que só podem ser realizadas por profissional devidamente habilitado:***

- Construção ou demolição de paredes e divisórias;
- Substituição de revestimentos (pisos, paredes, tetos);
- Abertura ou fechamento de vãos;
- Alteração nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- Instalação de mobiliário fixo.

## Divergência sobre cesta básica gera denúncias contra o Sindlimp-AL

Após a reportagem publicada na última edição da RC&MI, que destacou o novo valor da cesta básica para trabalhadores de condomínios contratados por empresas terceirizadas, conforme a Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) firmada entre o Secovi-AL e o Sindlimp-AL, a revista recebeu denúncias em suas redes sociais sobre uma possível divergência nas informações repassadas pelo sindicato laboral. De acordo com as denúncias, o Sindlimp-AL estaria comunicando às empresas que o valor da cesta básica seria de R\$ 152,49, enquanto a CCT, assinada pelo presidente do Sindlimp-AL, Rogério Alcântara, e homologada no MTE, estabelece oficialmente o montante de R\$ 284,88. A convenção coletiva, devidamente registrada, pode ser consultada no site do Ministério do Trabalho e Emprego.

A RC&MI procurou o jurídico do Sindlimp-AL para esclarecimentos, mas os advogados do sindicato optaram por não comentar o caso.

Denúncias sobre o descumprimento da convenção podem ser feitas de forma anônima pelo canal oficial do Ministério do Trabalho e Emprego: [www.falabr.cgu.gov.br/web/home](http://www.falabr.cgu.gov.br/web/home).



## VIOLÊNCIA DOMÉSTICA EM CONDOMÍNIO

Um homem teve prisão preventiva decretada por ser suspeito de incendiar o passaporte e a mala da sua namorada para impedir que a mesma fizesse uma viagem, o que causou um incêndio que se espalhou pelo apartamento no bairro Ponta Verde, em Maceió. O prédio foi evacuado às 4h da manhã, com moradores, incluindo idosos e crianças, sendo retirados. Ninguém se feriu. Antes disso, ele já havia danificado o carro da companheira durante uma briga.

Ele foi indiciado por tentativa de homicídio, violência psicológica, dano e incêndio. Em 18 de fevereiro, após alguns dias considerado foragido, ele se apresentou à polícia acompanhado de seu advogado.



## PARAÍSO PROIBIDO (pra quem nao pode pagar)

A Prefeitura de Passo de Camaragibe e o MPF estão exigindo a retirada imediata de cancelas que bloqueiam o acesso à Praia dos Morros, ilegalmente "privatizada" por um condomínio de luxo. Desde 2011, apenas proprietários e hóspedes têm entrada permitida, e até fiscais foram impedidos de acessar a área. O condomínio aluga casas por até R\$29 mil/dia e promove o local como exclusivo. O MPF tenta um acordo para liberar o acesso antes de recorrer à Justiça. A prefeitura promete remover barreiras em outras praias e garantir o direito público ao litoral.





## LANCHINHO (I)LEGAL

Um morador de um condomínio em Londrina (PR) foi preso depois de ser flagrado furtando produtos do mercadinho interno. O crime foi registrado pelas câmeras de segurança, e o suspeito foi detido pela equipe do condomínio antes de ser encaminhado à delegacia pela Polícia Militar. Ele poderá responder por furto qualificado. O caso reforça a importância do monitoramento por câmeras e do controle de acesso para garantir a segurança em condomínios.

## CONSTRUINDO UM ESQUEMA DE LAVAGEM DE DINHEIRO

A Polícia Civil de Alagoas deflagrou a Operação PRO-ADITIO para desarticular uma organização criminosa que desviava milhões de uma construtora. O esquema era liderado por um funcionário do setor financeiro, que fraudava folhas de pagamento e lavava o dinheiro por meio de contas de familiares. Ele usava os valores para comprar carros de luxo e reformar imóveis, alegando que sua fortuna vinha de apostas esportivas. O golpe foi descoberto após colegas desconfiarem de seu estilo de vida. O suspeito foi preso, e bens foram apreendidos. A investigação segue para identificar outros envolvidos.



## MP/AL AGE CONTRA ESPIGÕES DO LITORAL NORTE

O Ministério Público de Alagoas (MP/AL) disparou um alerta: suspender as licenças para construção de novos prédios nos bairros de Garça Torta, Guaxuma e Riacho Doce. A recomendação foi feita à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (Semurb), pedindo a interrupção das obras até que o novo Plano Diretor de Maceió seja aprovado. A medida visa barrar os impactos ambientais e urbanísticos negativos, protegendo tanto a paisagem quanto a qualidade de vida dos moradores. Se a ordem não for cumprida, o MP estuda partir para a ação judicial. A construção desenfreada que ameaça esses bairros pode estar com os dias contados, caso o município ignore o recado.



## UM CONDÔMINO CAVALO

Um cavalo em alta velocidade quebrou o vidro do portão de um condomínio na cidade de Londrina - PR. Câmeras de segurança registraram o momento em que o animal colidiu com o portão, estilhaçando-o, antes de entrar brevemente no local e seguir correndo pela rua. Ninguém se feriu, mas o prejuízo estimado é de R\$10 mil. A Prefeitura busca identificar o responsável pelo cavalo, que ainda não foi encontrado.

