

REVISTA

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 10 - Nº 39
Dezembro - 2024

EDIÇÃO
DIGITAL



**Prefeito JHC fala
sobre Natal,
turismo e obras**

Pág. 9

**Justiça suspende
exigência de registro
de síndicos no CRA**

Pág. 14

**Demorou, mas chegou!
Entenda o novo Plano
Diretor de Maceió**

Pág. 19

Natal

nos Condomínios

Como brilhar com segurança e evitar conflitos

Pág. 04

Expediente

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

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

100 mil visualizações

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

Seu condomínio está preparado para o Natal? Uma das festas mais aguardadas do ano chegou e, com ela, as decorações e luzes que não podem faltar para enfeitar a fachada. Esta edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário traz diversas perspectivas sobre a instalação de enfeites natalinos no condomínio, abordando desde os aspectos legais até os cuidados com a eletricidade. Entenda qual é a responsabilidade do síndico e a importância da assembleia no processo de planejamento e montagem das decorações.

Com o fim do ano se aproximando, os maceioenses já se preparam para participar das tradicionais festas promovidas pela prefeitura. Nesta edição, a RC&MI traz uma entrevista exclusiva com o prefeito JHC, que detalha as ações da administração municipal para o Natal e Ano Novo. Ele compartilhou as novidades que a população de Maceió pode esperar para este ano e revelou os principais investimentos em turismo, infraestrutura e segurança durante as comemorações.

Além disso, a 39ª edição aborda as implicações da Resolução Normativa nº 654/2024, emitida pelo Conselho Federal de Administração

(CFA), que exige que síndicos profissionais e empresas que atuam no setor condominial sejam registrados nos Conselhos Regionais de Administração (CRA). Segundo o CFA, o objetivo da norma é promover maior controle e profissionalização da sindicatura. No entanto, especialistas do setor argumentam que a medida pode prejudicar profissionais de outras áreas e dificultar o ingresso de novos síndicos no mercado.

Demorou, mas chegou! Prestes a completar 20 anos desde a concepção do primeiro projeto, a cidade de Maceió finalmente vai ganhar um novo Plano Diretor. Para discutir o tema, convidamos o secretário do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (Iplan), Antonio Carvalho, que explica os motivos da demora e destaca a importância da participação da comunidade na elaboração do documento. Confira nesta edição a relevância do projeto para o município e as mudanças que impactam o mercado imobiliário e o setor condominial.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa	4	Natal Solidário	26
Natal nos condomínios		Imobiliária distribui doações em comunidades e instituições carentes	
Entrevista	9	Guerra Condominial	32
Prefeito JHC fala sobre Natal, turismo e obras		O aumento dos conflitos em condomínios	
Controvérsia	14	Festas coletivas	38
Conselho Federal de Administração impõe registro para síndicos		O papel do síndico e dos moradores na organização de festas em condomínios	
Plano Diretor	17	Coluna Inaldo Dantas	42
A elaboração do novo Plano Diretor da cidade de Maceió		Providências do Síndico para o início do ano	
Coluna Ponto de Vista	19	Rápidas	43
Obras e reformas em unidades			

Cada novo ano é uma nova oportunidade de construir um mundo melhor.

Nós, da Liwe Portaria Remota e Century Segurança, nos orgulhamos de fazer parte dessa construção.

Desejamos a todos Boas Festas e um 2025 de saúde, tranquilidade e sucesso!

E continuem contando conosco para ter segurança e o poder da inovação em suas mãos.



Natal

nos Condomínios

Como brilhar com segurança e evitar conflitos

O natal é um dos períodos mais aguardados do ano no mundo todo. Mesmo que as origens dessa festividade sejam religiosas, os símbolos e tradições da festa se ampliaram e hoje fazem parte da cultura nacional, servindo como momento para que amigos e familiares celebrem juntos.

O espírito natalino tornou-se tão abrangente que muitas celebrações de fim de ano passaram a incorporar elementos característicos do Natal. Em diferentes grupos e níveis sociais, confraternizações como amigos secretos, trocas de presentes e reuniões especiais refletem essa influência.

Nos condomínios, a situação não é diferente. A decoração das áreas comuns costuma ser o ponto de partida para criar o clima natalino, com luzes, árvores e enfeites que deixam os espaços mais acolhedores. Além disso, muitos moradores contribuem com o espírito de festa ao decorar suas varandas, portas de apartamentos ou até mesmo os halls de seus andares. Em alguns casos, os condomínios vão além e organizam festas coletivas, promovendo momentos de confraternização entre os vizinhos e fortalecendo o senso de comunidade.

Porém, para que as decorações não causem conflitos entre os moradores, é fundamental que o condomínio conte com uma administração eficiente e bem organizada. Para garantir que todos concordem com as decisões, é necessário diálogo e parceria entre a administração e os condôminos.

Assim como todas as outras decisões importantes para o condomínio, a decoração natalina deve ser debatida em assembleia. É nesse momento que se define como será realizada, quem será responsável, quanto será investido e se há interesse da maioria dos moradores em promover a ornamentação. Caso a decoração implique em um custo extra nas taxas condominiais, é preciso ainda mais cuidado e transparência na discussão.

O empresário Sandro Silva é síndico do Empresarial Centenário Office, no bairro do Farol. Ele conta que por se tratar de um empreendimento empresarial, todos os condôminos gostam da decoração natalina, além dos visitantes, que ficam contentes em ver a ornamentação. “Já temos esse custo no orçamento anual. É inserido nas melhorias e boa parte do material é reutilizado, pois são produtos duráveis em sua maioria”, afirma.

Um dos pontos que os gestores condominiais precisam se atentar é a segurança, uma vez que as decorações iluminadas utilizam energia elétrica. O síndico do Empresarial Centenário Office reforça os cuidados com material e execução do serviço. “Importante fazer tudo com equipamentos bons e contratar um profissional para a instalação. Se houver algum equipamento que

coloque em risco as pessoas que circulam pelo local, descartamos. É importante seguir as normas e fiscalizar o funcionamento de cada equipamento durante a utilização”, aconselha.

De acordo com Sandro Silva, o condomínio não registra divergências entre os moradores em relação às escolhas decorativas. “Temos uma administração coesa, muito próxima do conselho fiscal e dos condôminos. Assim, todos participam e não existem interferências nas decisões do síndico e do conselho, pois há uma confiança mútua”, diz.

No entanto, nem sempre a harmonia prevalece. Um caso recente no Distrito Federal ganhou repercussão após uma discussão sobre decoração de Natal terminar em agressão física. Câmeras de segurança registraram o momento em que o subsíndico de um condomínio atingiu um morador com um martelo durante uma briga.

O conflito começou quando uma moradora idosa decorou os corredores, o jardim e até as portas dos apartamentos, desrespeitando uma decisão da assembleia que proibia enfeites nos acessos aos apartamentos. Insatisfeito, o morador do terceiro andar retirou os adereços de sua porta, mas a idosa os recolocou, intensificando a tensão. Ao tentar mediar a situação, o subsíndico se envolveu na discussão, que acabou se transformando em agressão. O episódio evidencia como a falta de consenso e o desrespeito às decisões coletivas podem comprometer a convivência nos condomínios.

Foto-Secom Maceió



Abertura do natal na orla de Maceió

Imagem meramente ilustrativa



Hora de *decorar*

Com a aprovação e definição da decoração, é essencial adotar cuidados para garantir que as instalações sejam seguras, econômicas e sustentáveis. O técnico em eletrotécnica Lucas Leonel ressalta as melhores práticas para evitar acidentes e tornar a decoração do condomínio ainda mais encantadora, reforçando o espírito natalino.

Ao planejar a iluminação natalina, é essencial avaliar fatores como a frequência luminosa, o tipo de iluminação – quente ou fria – e a intensidade da luz. “Uma iluminação inadequada pode até causar desconforto visual”, explica Lucas, alertando também para o perigo de sobrecarga elétrica. “Se a carga luminosa for alta e o disjuntor ou a fiação não suportarem, podem acontecer problemas graves, como superaquecimento e curto-circuito. Por isso, é indispensável ter informações atualizadas e manutenções rotineiras”, orienta.

Caso a decoração de Natal seja reutilizada de anos anteriores, a manutenção é essencial. O técnico recomenda verificar se os

fios estão em bom estado, sem ressecamentos ou desgaste, e evitar emendas excessivas, que podem criar pontos de risco. Para garantir a segurança, é fundamental isolar partes danificadas e limpar os enfeites antes de montá-los novamente.

Edgar Azevedo, engenheiro eletricista, destaca a importância de um planejamento cuidadoso nas instalações elétricas, especialmente em decorações de Natal em condomínios. “É essencial evitar improvisações, como emendas de fios mal feitas ou o uso excessivo de adaptadores. Isso pode gerar riscos graves, como sobrecarga e curto-circuito”, alerta.

Ele também reforça que as conexões devem ser feitas com equipamentos adequados, como conectores isolados IP65, que garantem maior segurança. Azevedo ainda enfatiza a necessidade de instalar dispositivos de proteção, como o DR (dispositivo diferencial residual), em áreas acessíveis ao público. “O DR é fundamental para prevenir choques elétricos e garantir que todos possam aproveitar a decoração de forma segura”, conclui.

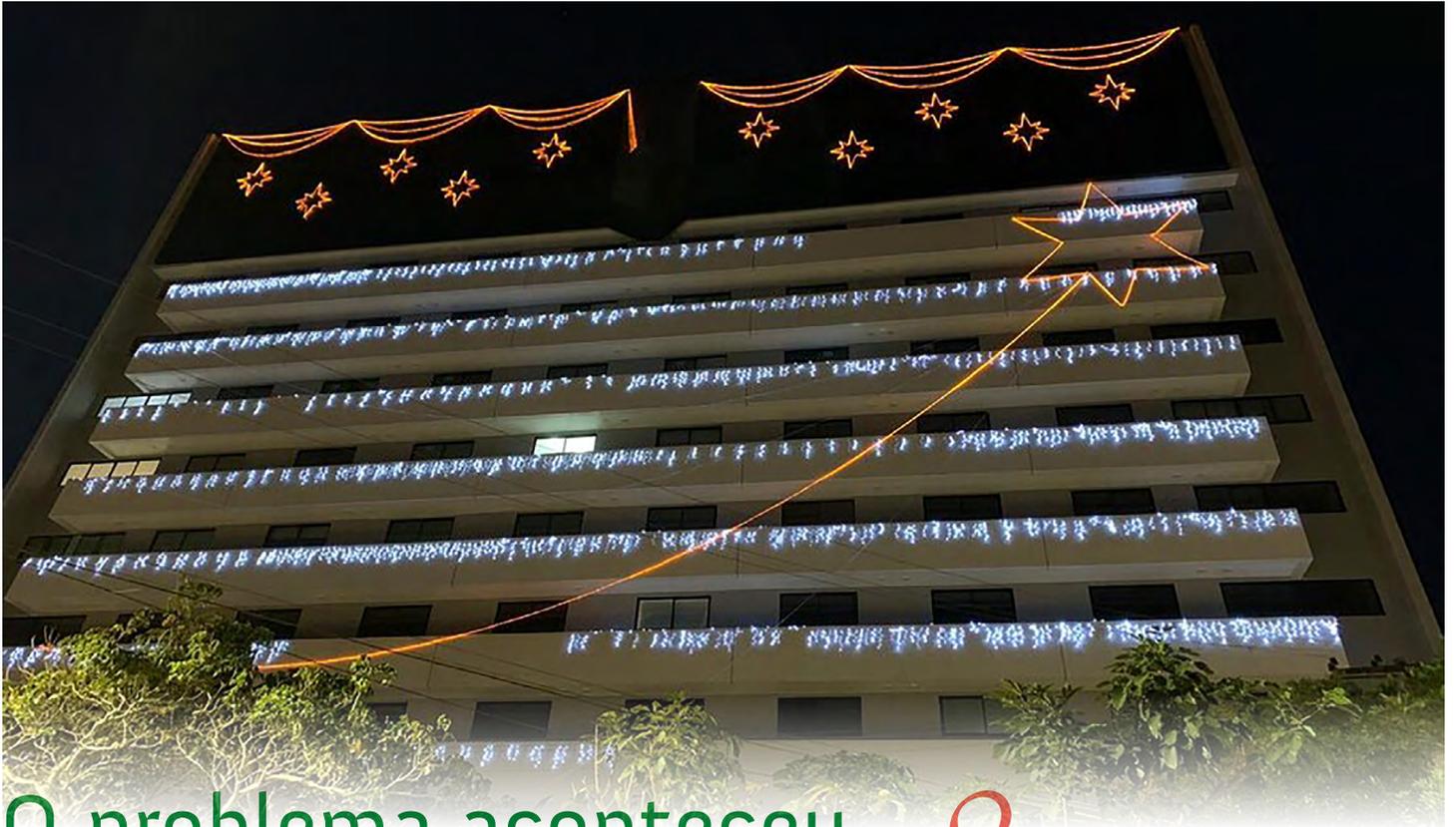
Iluminação Econômica e Sustentável

Quando se trata de decoração, uma das coisas que mais faz brilhar os olhos dos condôminos é a economia. De acordo com Lucas Leonel, as lâmpadas de LED são a melhor escolha para quem busca economia e sustentabilidade. “O LED oferece vantagens como menor consumo de energia, maior vida útil e maior segurança. Ele não emite calor, o que reduz o risco de queimaduras e sobrecargas elétricas. Além disso, muitas luminárias de LED oferecem funcionalidades extras, como dimerização e controle de cores (RGB), permitindo uma decoração mais versátil”, explica.

Condomínios podem reutilizar decorações de forma sustentável e sem comprometer a segurança ou a estética do local. “A manutenção anual dos materiais, a escolha de enfeites duráveis

e a utilização de LEDs são práticas que favorecem a reutilização sem comprometer a segurança ou a estética”, afirma Lucas. Ele sugere ainda adotar soluções criativas, como personalizar decorações antigas.

O engenheiro eletricista Edgar Azevedo reforça que, para garantir a durabilidade dos itens reutilizados, é fundamental realizar um armazenamento adequado em locais secos e protegidos, utilizando caixas para organizar e evitar danos. “A manutenção regular, com inspeção e reparo de peças danificadas, também é essencial. Caso a recuperação não seja possível, o descarte deve ser feito de forma correta. Investir em materiais de qualidade, resistentes e duráveis, contribui para a segurança e longevidade dos produtos”, conclui.



O problema aconteceu, e agora?

A definição de responsabilidade em casos de acidentes desse tipo pode envolver moradores, o condomínio e até mesmo fabricantes de produtos, conforme explica Larissa Nascimento Tavares, especialista em Direito Imobiliário. “Caso as decorações natalinas realizadas por um morador dentro da unidade privativa

causem algum dano para outro condômino ou nas áreas comuns do condomínio, este responde civilmente e até criminalmente a depender do dano, devendo reparar/indenizar o dano causado”, fala. Isso significa que o morador deve arcar com todos os prejuízos decorrentes de sua negligência.

Responsabilidade do Condomínio e do Síndico

A especialista ressalta a importância do papel do síndico no que diz respeito à segurança do condomínio. “De acordo com o inciso IX do artigo 1.348 do Código Civil, é responsabilidade do síndico realizar o seguro da edificação contra riscos de incêndio ou destruição, total ou parcial. Caso haja falhas nesse dever ou negligência na manutenção das instalações, o condomínio pode ser responsabilizado pelos danos”, explica Larissa.

A advogada também alerta sobre os cuidados necessários ao realizar instalações, especialmente nas áreas comuns. “O síndico pode ser responsabilizado se a instalação for feita de forma inadequada, o que pode ocorrer principalmente nas áreas compartilhadas do condomínio”.

O condomínio tem ainda a responsabilidade de adotar medidas preventivas. A especialista enfatiza que isso inclui “manutenções periódicas da rede elétrica, avaliação da instalação elétrica antes de montar a decoração, aquisição de materiais de decoração de qualidade que atendam às normas de segurança, contratação de profissionais qualificados para a instalação e uma comunicação eficiente com os moradores”.

Em casos de incêndio, os moradores afetados têm o direito de buscar reparação integral pelos danos sofridos. Eles podem responsabilizar quem causou o dano, seja ele material ou moral, e têm direito à compensação completa pelos prejuízos ocasionados.



Larissa Tavares, advogada especialista em direito imobiliário



O síndico pode ser responsabilizado se a instalação for feita de forma inadequada, o que pode ocorrer principalmente nas áreas compartilhadas do condomínio"

Larissa Tavares

Defeitos em Produtos

Se o incêndio foi causado por um defeito defeituoso, a responsabilidade recai sobre o fabricante ou fornecedor, conforme estabelece o Código de Defesa do Consumidor. De acordo com

o artigo 12 do Código, a responsabilidade é objetiva, ou seja, não é necessário comprovar culpa. Além disso, tanto o fabricante quanto o fornecedor são solidariamente responsáveis pelo dano.



Maceió no Natal

*JHC fala sobre
festividades
natalinas,
turismo e
obras*

Pistas de patinação no gelo em diversos pontos da cidade, uma árvore de Natal gigante com iluminação sincronizada e uma programação cultural que promete encantar turistas e maceioenses. Esses são alguns dos destaques do Natal de Todos Nós, apresentados pelo prefeito JHC em entrevista exclusiva à Revista Condomínio & Mercado Imobiliário.



O prefeito revelou como Maceió tem se transformado em um dos principais destinos turísticos do país, especialmente no fim do ano, e detalhou os investimentos em infraestrutura que estão remodelando a cidade. Confira a seguir os planos que irão iluminar a capital alagoana e impulsionar o turismo e a qualidade de vida de quem vive na cidade.

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário: Natal em Maceió tem se tornado uma época aguardada por turistas e moradores. Quais novidades a população pode esperar na decoração natalina da orla este ano e até mesmo de programações culturais?



JHC: O “Natal de Todos Nós” se transformou, nos últimos quatro anos, em um importante atrativo para os maceioenses e turistas. A abertura foi realizada no dia 05 de dezembro, na celebração dos 209 anos de Maceió, com o acender das luzes, apresentação de orquestra, missa, atrações culturais e o tradicional desfile natalino na orla.

Esse ano vamos repetir o sucesso da festa, que movimenta a economia, o turismo, gera emprego e renda na nossa cidade. As luzes e decoração de Natal estarão pelos bairros, da parte alta à parte baixa. Na orla de Ponta Verde, vamos ter a árvore de Natal gigante, com 35 metros de altura, instalada no Marco dos Corais, com 250 painéis e uma iluminação sincronizada com vários ritmos musicais.

A Avenida Sílvio Viana ganhou grandes pórticos de iluminação interativa e 12 árvores de Natal serão instaladas nos bairros. Teremos ainda mais de 400 painéis luminosos nos postes, 18.850 metros de pisca-pisca e 5.386 projetores de LED, que trarão ainda mais beleza para as noites maceioenses. Outra atração é a tradicional Vila do Papai Noel e uma área kids na Praça Gogó da Ema, na Ponta Verde.

Em Jaraguá, o pôr do sol visto da Capelinha, à beira-mar, fará parceria com a iluminação da árvore de Natal, perfeito para quem quer fazer uma visita em um ponto turístico que une as belezas de Maceió ao lúdico e religioso.

Outra grande novidade esse ano é o Natal no novo Parque do Centenário, no Farol, que além de iluminação cênica e decoração natalina, ganhará uma inédita pista de patinação de gelo com 200m² e acesso totalmente gratuito durante todo o mês de dezembro. Uma área de 200m² foi destinada à instalação do equipamento, que terá uma pista de patinação de 180m². Teremos pista de patinação no gelo também no Parque Linear do Benedito Benites e na Praia de Pajuçara.

Além disso, o Natal de Todos Nós terá atrações culturais por toda cidade, com folclore popular, corais, cinema ao ar livre, mússicos e parada natalina.

RC&MI: O fim de ano é uma época movimentada em Maceió, com um aumento no turismo e na circulação pela cidade. Que investimentos estão sendo feitos em infraestrutura para garantir conforto e segurança durante esse período?



JHC: Desde que assumi o comando de Maceió, um dos principais compromissos da minha gestão é com infraestrutura e a garantia de melhoria de vida para os

maceioenses. Estamos investindo 18% da nossa corrente líquida, isso significa que no ano passado foram R\$750 milhões e esse ano vamos chegar a R\$1 bilhão em investimentos. Em toda nossa história, em apenas um ano, fizemos basicamente o que em 20 anos não fizemos.

Na maior obra ambiental da história de Maceió, o Renasce Salgadinho, estamos investindo R\$ 92 milhões. A obra vai beneficiar 300 mil maceioenses.

São mais de 800 ruas sendo pavimentadas, com um investimento de R\$ 966 milhões.

Com o maior programa de contenção de encostas da história de Maceió resolvemos um problema grave, que afetava milhares de pessoas, principalmente no período de chuva. Já são 30 encostas entregues e um investimento de R\$ 150 milhões, beneficiando 45 mil pessoas, numa área total de 75 mil metros quadrados.

Temos ainda a Rota do Mar e a Linha Verde, obras importantes que facilitam e desafogam o trânsito da cidade.

E para solucionar o problema causado pelo avanço do mar investimos R\$ 30 milhões em obras de contenção marítima, com o uso de tecnologia pioneira, importada da Holanda, com blocos de concreto que duram 200 anos e não possuem impacto ambiental, nas praias de Jatiúca, Jacarecica, Pontal da Barra e Praia do Sobral.

RC&MI: O turismo é um dos pilares da economia de Maceió, especialmente no fim do ano e no verão. Há novos projetos ou parcerias sendo desenvolvidos para fortalecer ainda mais o setor?



JHC: Maceió já é o destino mais vendido no Brasil em 2024 por companhias como a CVC, maior empresa de venda de pacotes turísticos da América Latina. Somos também o destino mais pesquisado, desbancando concorrentes tradicionais, como Salvador e Rio de Janeiro.

São milhares de visitantes chegando, gerando renda, mais empregos e muitas oportunidades para todos. Tudo isso graças aos investimentos realizados pela gestão, que fizeram Maceió receber novos voos e inaugurar a temporada de cruzeiros marítimos. A de 2024/2025 será a maior da história da cidade e a previsão é que Maceió receba mais embarcações ao longo da temporada, além dos 17 navios programados da MSC Grandiosa.

A orla do Porto de Maceió está passando por uma transformação histórica, que vai tornar a área um ponto de referência turística e cultural, integrando sua rica história com a modernidade, além de fomentar a economia criativa e atrair um número ainda maior de visitantes. A obra está orçada em mais de R\$ 8,2 milhões em recursos próprios.

Maceió ganhará ainda uma Roda Gigante na orla, atrativo que seguramente impulsionará ainda mais o ecossistema do turismo. São investimentos que vão permitir que novos negócios surjam. Estamos estimulando e atraindo mais entretenimento para a cidade, com os grandes eventos, como o São João, que é justamente no período que era de baixa. Isso fortalece o planejamento de quem empreende na cidade e faz a gente sair da sazonalidade.

RC&MI: Para você, como gestor, qual é o principal presente de Natal que a prefeitura deseja entregar aos maceioenses neste ano?



JHC: Maceió é a cidade de todos os alagoanos. Esse é o presente e o futuro que seguimos construindo para os maceioenses. Colocamos Maceió no topo de investimentos e de lá nossa cidade não sairá. Para o próximo ano, vamos trabalhar ainda mais para assegurar saúde para nossa população, com o programa Saúde da Gente; educação, com a ampliação do Gigantinhos, maior programa da história de Alagoas para educação infantil; o BRT, o maior programa de mobilidade urbana do Estado, um investimento de R\$ 2 bilhões, que vai beneficiar mais de 600 mil usuários do transporte público, conectando a parte alta à parte baixa da cidade em 50km de novos corredores de ônibus. Emprego e renda, habitação e infraestrutura também seguirão entre as nossas prioridades.



Esse ano vamos repetir o sucesso da festa, que movimenta a economia, o turismo, gera emprego e renda na nossa cidade"

Prefeito JHC



FACHADA PREDIAL É COM A RB1

Há 12 anos, a RB1 Serviços vem deixando sua marca no mercado alagoano. Com uma trajetória marcada por dedicação e excelência, nos tornamos uma das principais referências em serviços de manutenção de fachada predial.

Além disso, oferecemos serviços manutenção predial, inspeção de fachada, limpeza pós-obra, pintura de fachadas, e retrofit, que é a modernização de fachadas.



Romeu Verçosa | Bruno Cunha
CEO | SÓCIO

RB1
SOLUÇÕES PREDIAIS



@rb1servicos



82. 99372-5832



Em 2025, estamos animados em anunciar nossa expansão para novos mercados, iniciando operações na vibrante capital pernambucana, Recife.

Agradecemos profundamente a confiança e parceria de todos os nossos clientes ao longo dos anos. Desejamos um Feliz Natal e um Próspero Ano Novo, repletos de realizações e sucessos. Que continuemos juntos, construindo um futuro ainda mais brilhante.

REVITALIZAÇÃO DA FACHADA PREDIAL



ANTES



DEPOIS

RBI
SOLUÇÕES PREDIAIS



@rb1servicos



82. 99372-5832



Nova norma do CFA exige registro de síndicos profissionais, gerando controvérsias no mercado condominial

A Resolução Normativa nº 654/2024, emitida pelo Conselho Federal de Administração (CFA), instaurou uma exigência de registro nos Conselhos Regionais de Administração (CRA) para síndicos profissionais e empresas que atuam no setor condominial. De acordo com a normativa, profissionais sem formação em Administração deverão registrar suas empresas no CRA e contratar um técnico administrador.

O objetivo da entidade é promover maior controle e profissionalização da sindicatura. No entanto, a medida também tem levantado questionamentos sobre sua base legal, aplicabilidade e impacto no mercado. Advogados alertam que a resolução extrapola os limites de competência de um conselho profissional, gerando insegurança jurídica em um setor que carece de regulamentação formal.

Especialistas do setor argumentam que a norma pode prejudicar profissionais de outras áreas e dificultar o ingresso de novos síndicos no mercado. Além disso, associações e advogados questionam a legitimidade de impor essas obrigações, uma vez que a atividade de síndico já é regulamentada pelo Código Civil, sem distinções entre síndicos moradores ou profissionais.

Foto-Acervo pessoal



Adm. Ediberto Júnior, presidente do Conselho Regional de Administração de Alagoas (CRA-AL)

Para o advogado condominial Vander Andrade, a resolução é um ato infralegal, ou seja, uma norma que não tem força de lei. Ele explica que conselhos de classe têm autoridade apenas sobre seus membros. “O CFA não pode fiscalizar síndicos, porque eles não estão vinculados ao Conselho. A norma, na prática, não tem aplicabilidade legal”, argumenta Andrade.

Cezar Nantes, também advogado especializado, destaca que a resolução ignora o caráter transversal da atividade de síndico, que envolve conhecimentos não só administrativos, mas também jurídicos, operacionais e técnicos. “Não existe fundamento legal para dizer que o síndico só pode exercer sua função com conhecimentos administrativos. Essa visão é restritiva e desconexa da realidade da gestão condominial”, ressalta.

Em entrevista a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, o presidente do Conselho Regional de Administração de Alagoas (CRA-AL), Adm. Ediberto Júnior, afirmou que considera a RN uma medida necessária para regulamentar e qualificar a atuação dos síndicos profissionais. “A norma é vista como uma resposta à demanda do mercado por esclarecimentos sobre a atividade de sindicatura e como uma forma de garantir que essas atividades sejam exercidas dentro dos padrões éticos e legais definidos pelo CFA/CRAs”, defende.

Um risco à profissão de síndico?

Um dos pontos mais criticados é o impacto direto no mercado. O advogado Cezar Nantes aponta que a obrigatoriedade pode desestimular profissionais iniciantes e criar barreiras desnecessárias para síndicos de outras áreas de formação. “A resolução não só dificulta a entrada no mercado como também prejudica a autonomia de diferentes profissões que já contribuem com expertise na gestão de condomínios”, avalia.

O Adm. Ediberto Júnior responde às críticas dizendo que acredita que a norma não interfere na atuação dos síndicos orgânicos (proprietários ou moradores) e é direcionada exclusivamente aos síndicos profissionais. A entidade reforça ainda que a medida é necessária para garantir a ética, responsabilidade e qualidade na gestão de bens de terceiros, protegendo o mercado e o patrimônio dos condôminos.

“Estamos promovendo reuniões constantes com empresas do setor condominial e também criamos a Comissão de Gestão Condominial, presidida pelo administrador Daniel Borges. Essa comissão discute e implementa projetos voltados ao aprimoramento da gestão condominial no estado, buscando fortalecer o diálogo e encontrar soluções alinhadas às necessidades do mercado local”, pontua o presidente do CRA-AL.

O advogado Vander Andrade classifica a norma como mal redigida por utilizar termos como “síndico profissional” e “síndico morador”, uma vez que, de acordo com ele, não possuem respaldo no ordenamento jurídico. “Esses termos são atécnicos e refletem o despreparo de quem redigiu a norma. O Código Civil trata apenas do síndico, sem diferenciação”, critica.



A norma é vista como uma resposta à demanda do mercado por esclarecimentos sobre a atividade de sindicatura e como uma forma de garantir que essas atividades sejam exercidas dentro dos padrões éticos e legais definidos pelo CFA/CRAs

Ediberto Júnior

Ele afirma que o CRA-AL acredita que a medida terá impacto positivo em Alagoas, aumentando a segurança e qualidade na administração condominial ao exigir a habilitação de síndicos profissionais e empresas do setor. Para o presidente do órgão, isso contribuirá para proteger o patrimônio imobiliário de terceiros, valorizar os profissionais qualificados e coibir a atuação de pessoas e empresas desqualificadas no mercado.



Vander Andrade, advogado especialista em direito condominial



O CFA não pode fiscalizar síndicos, porque eles não estão vinculados ao Conselho. A norma, na prática, não tem aplicabilidade legal”

Vander Andrade

Propostas para uma regulamentação

Ambos os advogados ouvidos nesta reportagem acreditam que a solução está na qualificação, e não na imposição de vínculos com conselhos de classe. Para Nantes, a criação de cursos certificados que abordem os aspectos técnicos, administrativos e jurídicos da gestão condominial seria mais eficiente para garantir a profissionalização. “A gestão de um condomínio pode valorizar ou desvalorizar um patrimônio. É preciso conhecimento, mas com flexibilidade e acesso amplo”, conclui.

Vander defende que o setor precisa de regulação equilibrada, considerando a multidisciplinaridade da atividade de síndico. “Não se trata de profissionalizar, mas de regulamentar de forma justa. A atividade de síndico é transversal e precisa de uma abordagem inclusiva e técnica”, pontua.

A reação do mercado

Entidades condominiais têm se mobilizado para contestar a medida, desde ações judiciais até campanhas de conscientização para síndicos e condôminos. A insegurança jurídica causada em alguns profissionais por causa da resolução tem gerado debates e pode impulsionar mudanças futuras no setor.

O presidente do CRA-AL, no entanto, esclarece que a fiscalização será inicialmente educativa e orientativa. “Caso o exercício ilegal persista, a fiscalização avança para autuações. Essas ações são complementadas por reuniões e iniciativas educativas para orientar e preparar os envolvidos no mercado condominial. O CRA-AL conta com uma sede própria no bairro do Farol, em Maceió, e oferece atendimento presencial e online, incluindo a possibilidade de regularização pelo site, onde realizamos o atendimento de mais de 6 mil registrados. Além disso, o canal Alô Fiscal permite a denúncia sobre as irregularidades e o exercício ilegal da profissão”, explica.

Ao ser questionado sobre as exigências que serão aplicadas aos síndicos e empresas que precisarem se associar ao órgão, o Adm. Ediberto Júnior reforça que síndicos residentes ou orgânicos não

terão custo algum. “Os custos para as empresas de gestão condominial incluem o pagamento de uma anuidade equivalente a 50% do valor da menor anuidade de pessoa jurídica fixada pelo CFA, o que equivale a R\$ 405,09 em 2025 e contratar um Responsável Técnico Administrador registrado no CRA”, orienta.

CFA reage às críticas

Devido à grande repercussão do caso, o Conselho Federal de Administração divulgou uma nota assinada pelo presidente Adm. Leonardo Macedo, esclarecendo que a obrigatoriedade de registro nos Conselhos Regionais de Administração (CRAs) aplica-se apenas a síndicos profissionais que atuam como prestadores de serviço ou empresas com fins lucrativos. A norma não abrange síndicos moradores ou proprietários, que administram seus próprios bens.

O CFA destacou ainda que o objetivo é fiscalizar e disciplinar a administração de condomínios realizada por empresas e profissionais, conforme previsto na Lei Federal nº 4.769/65 e no Regulamento aprovado pelo Decreto nº 61.934/1967. “A medida visa garantir maior segurança e ética na gestão condominial, evitando a atuação de pessoas ou empresas desqualificadas”, diz um trecho da nota.

Ainda de acordo com o posicionamento da entidade, a resolução permite que síndicos profissionais sem formação em Administração registrem suas empresas no CRA, contratando um técnico administrador registrado. “Essa solução reduz custos e assegura a regularização da atividade, promovendo a valorização da profissão e a proteção do patrimônio condominial”, defende o CFA.

Enquanto o debate sobre a Resolução Normativa nº 654/2024 segue, o mercado condominial aguarda pelos desdobramentos legais e práticos da medida. A necessidade de qualificação e regulamentação da sindicatura é amplamente reconhecida, mas as formas de alcançar esses objetivos ainda dividem opiniões, revelando o desafio de equilibrar exigências legais e a valorização da multidisciplinaridade da profissão.

Reviravolta judicial suspende registro de síndicos

Após o fechamento desta edição da RC&MI, e prestes a ser publicada, ocorreu uma reviravolta no caso. A 24ª Vara Federal de Pernambuco decidiu, por meio de liminar, suspender a exigência de registro no Conselho Regional de Administração para síndicos profissionais e empresas de sindicatura. A medida responde a um mandado de segurança impetrado pela empresa SINDICPRIME Administração e Gestão de Condomínios Ltda., que questionou a validade da Resolução Normativa 654/2024 do Conselho Federal de Administração (CFA).

Na decisão, o juiz afirmou que a Resolução criou uma obrigação sem previsão legal, desrespeitando os princípios constitucionais da legalidade e do livre exercício profissional.

O entendimento é de que a atividade de síndico profissional não se caracteriza como atribuição exclusiva de administradores, já que envolve competências multidisciplinares, abrangendo Direito, Engenharia e Finanças. Outro ponto destacado foi a distinção feita pela norma entre síndicos moradores, isentos do registro, e síndicos profissionais, para quem o cadastro era obrigatório. A decisão considerou essa diferenciação incompatível com a legislação vigente.

A suspensão valerá até o julgamento definitivo do caso. O Conselho Federal de Administração foi notificado e tem 10 dias para apresentar informações, enquanto o processo segue para análise do Ministério Público Federal antes de uma decisão final.

Zampieri Condomínios e síndicos discutem o futuro da gestão condominial

A Zampieri Condomínios é uma administradora que vai além da gestão tradicional. Pensando nas novas demandas do mercado, a empresa se destaca como uma parceira estratégica para síndicos que desejam transformar seus condomínios e se adaptar às mudanças que já estão acontecendo. Um desses exemplos é o Zampieri Conecta, evento comemorativo ao Dia do Síndico. Uma verdadeira oportunidade oferecida aos gestores condominiais para garantir uma gestão independente, transparente e eficiente.



Mais controle, menos preocupações

Em um cenário onde a tecnologia, a sustentabilidade e a inclusão se tornaram imprescindíveis, os síndicos precisam refletir sobre as mudanças que o futuro impõe. A Zampieri, atenta a esses desafios, apresenta soluções inovadoras e práticas para tornar o condomínio personalizado às necessidades de seus moradores.

Segurança e convivência para todos

A Zampieri acredita que um condomínio seguro é aquele que cuida de todos, especialmente da população idosa, que cresce a cada dia. Durante o Zampieri Conecta, o gerontologista Tenildo Lopes, especialista em saúde do idoso, compartilhou sua experiência sobre como adaptar os espaços para garantir a segurança e o bem-estar dos moradores. Ele destacou soluções simples, como a instalação de barras de apoio e a promoção de atividades intergeracionais, mas também ressaltou a importância do acolhimento e do entendimento das necessidades dos idosos, especialmente daqueles que vivem sozinhos.

Tenildo reforçou que o papel do síndico vai além da gestão de espaços físicos: é essencial criar ambientes acolhedores, cultivar a empatia e estabelecer uma cultura de cuidado. Com essas iniciativas, é possível transformar os condomínios em comunidades inclusivas e protegidas para todos os moradores.

Mobilidade sustentável: o futuro chegou

O crescente uso de veículos elétricos traz uma nova realidade para os condomínios, e a Zampieri quer refletir junto dos seus clientes sobre esse assunto. Durante o Zampieri Conecta, o advogado Madson Delgado destacou a importância de regulamentar o uso das estações de recarga através de aprovação em assembleia e a exigência de laudos técnicos para garantir a segurança da infraestrutura. Madson também explicou como o síndico deve definir regras claras para o uso das estações, como horários e rateio dos custos de recarga, evitando conflitos e assegurando uma gestão eficiente e transparente no processo de adaptação à mobilidade elétrica.

Gestão condominial eficiente

Com a Zampieri, a gestão condominial se torna mais eficiente, conectada e alinhada às necessidades de cada comunidade. Soluções que modernizam a gestão e criam uma comunidade mais integrada. Solange Syllós, diretora da empresa, destacou que o objetivo do Zampieri Conecta foi criar um espaço único de troca e reflexão, reunindo síndicos experientes e profissionais especializados para discutir as soluções práticas e que o atual momento nos exige.

“Vivemos em um mundo em constante transformação e encontros como esse são fundamentais para analisarmos os desafios e as oportunidades que se apresentam, projetando um futuro cada vez mais eficiente, seguro e sustentável para a gestão condominial. A riqueza deste evento está justamente na troca de experiências. Cada participante trouxe sua visão, suas vivências e suas ideias. Foi, sem dúvida, um momento valioso de aprendizado e de construção coletiva para todos nós”, pontua.

Por que a Zampieri é sua melhor parceira?

A Zampieri Condomínios não é apenas uma administradora, é a parceira que oferece soluções personalizadas para síndicos que buscam mais eficiência, segurança e qualidade de vida no condomínio. Com uma equipe multidisciplinar com expertise em administração, contabilidade, direito e gestão de pessoas, a Zampieri está pronta para ajudar a transformar a gestão do seu condomínio.



O futuro da gestão condominial já começou. E você, está pronto para liderar essa transformação?

Antes de decidir, conheça a Zampieri Condomínios!



www.zampiericondominios.com.br

(82) 2121-6000 | @zampiericondominios

Rua Durval Guimarães, 1738 - Ponta Verde.



Foto-Reprodução

Imagem aérea da cidade de Maceió

Demorou, mas chegou

A elaboração do novo Plano Diretor da cidade de Maceió

Após diversos requerimentos e quase 10 anos de atraso, a cidade de Maceió finalmente ganha um novo Plano Diretor. A prefeitura vinha sendo cobrada pelo Ministério Público do Estado de Alagoas (MPAL), que no ano passado instaurou inquérito civil para tratar sobre a atualização do Plano Diretor Municipal. O plano em vigor é de 2005, concluído na gestão do prefeito Cícero Almeida, e tendo em vista o prazo de 10 anos para renovação, a nova versão do plano deveria ter sido realizada em 2015, durante o primeiro mandato de Ruí Palmeira.

À beira de completar 20 anos do primeiro projeto, a reunião inaugural do Conselho do Plano Diretor teve início no mês de maio no prédio do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (Iplan). O encontro contou com a participação de entidades da sociedade civil, que discutiram a leitura do regimento interno, abordando assuntos convenientes ao desenvolvimento urbano. O Secretário do Iplan, Antonio Carvalho, explica os motivos da demora para a elaboração do novo projeto e reforça as atividades desenvolvidas neste ano.

“O processo de revisão, iniciado em 2015 foi interrompido em 2018 devido ao desastre causado pela Braskem. Posteriormente, a retomada do processo enfrentou novos atrasos por conta da pandemia. Com a chegada da nova gestão e a criação do Instituto

de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maceió, o processo foi retomado, desta vez com ampla participação popular, envolvendo diferentes etapas de consulta e engajamento da sociedade. Todo o trabalho foi conduzido com foco na transparência e na construção de uma proposta sólida para o novo Plano Diretor”, relata..

Com o dito objetivo de priorizar a participação popular, o Conselho optou pela realização de oficinas colaborativas com a participação dos próprios membros e da população maceioense. Realizadas na sede do Iplan e em diferentes regiões da cidade, as oficinas propunham um espaço democrático de participação popular, organizadas em temas como mudanças climáticas, direito à cidade e reestruturação da paisagem urbana.

As oficinas foram baseadas nos cadernos de leitura técnica, que reúne e sintetiza os principais dados e informações atualizadas sobre o território de Maceió; e de leitura comunitária, o qual apresenta as principais contribuições e discussões realizadas pela comunidade durante a segunda etapa do processo de revisão do plano. O objetivo é concluir o andamento até o final deste ano.

“Todas as contribuições feitas pela sociedade, seja por meio das oficinas presenciais ou online, foram analisadas e incorporadas à proposta do Plano Diretor que está em desenvolvimento. Essas contribuições estão detalhadas em um dos produtos elaborados ao longo desse processo: o Caderno de Consolidação. Nele, apresentamos uma tabela que referencia cada contribuição comunitária e indica onde elas estão contempladas no texto da proposta do Plano Diretor”

A dinâmica do espaço urbano

Com mais de 200 anos de história, a cidade de Maceió já enfrentou diversas transformações sociais, econômicas e urbanas. Uma região que antes se destacava pela economia portuária, em razão do porto do bairro Jaraguá e do complexo lagunar Mundaú-Manguaba, passou a ascender no setor industrial, em virtude da construção de vias que conectam o centro, o litoral e o tabuleiro.

A intensificação da possibilidade de locomoção pelas diversas localidades do município resultou na expansão habitacional intensa e desorganizada, principalmente quanto à verticalização da orla marítima e o surgimento de comunidades fixadas em áreas de risco. Desse modo, mesmo com a criação de zonas administrativas para melhorar a gestão urbana, a especulação imobiliária e a pressão demográfica resultaram em desigualdades, fragmentação urbana e novas centralidades longe dos centros históricos.

O novo Plano Diretor Municipal surge como uma alternativa para redução de desigualdades e para a reorganização do espaço urbano, como cita Catarina Agudo, Dra. em Arquitetura e Urbanismo e professora do Centro Universitário de Maceió (UNIMA). Ela esclarece que o documento desempenha um papel central na definição de políticas públicas que impactam diretamente a habitação, a preservação ambiental e a dinâmica da cidade.

“No que diz respeito à habitação, o Plano Diretor é responsável por estabelecer diretrizes para regularizar áreas de ocupação informal, incentivar a construção de habitação de interesse social e promover o uso misto do solo, garantindo que diferentes classes sociais possam acessar áreas bem servidas por infraestrutura e serviços. Em Maceió, isso é particularmente relevante para reduzir o déficit habitacional e melhorar as condições de moradia em comunidades vulneráveis. Temos extensas áreas predominantemente residenciais, com pouquíssima oferta de comércio, serviços, equipamentos públicos e lazer e muito afastadas das grandes centralidades”, elucida.

O Secretário do Iplan explica que um dos enfoques da nova proposta é a revitalização da cidade, trazendo de volta a valorização de áreas com infraestrutura já existente, mas que ainda não estão sendo plenamente aproveitadas, como o centro da cidade e o bairro

histórico do Jaraguá, além de outros bairros com grande potencial de adensamento. A ideia é estimular o uso desses espaços e promover o desenvolvimento, incentivando diferentes formas de uso e aproveitamento desses locais.

“Há uma proposta de revitalizar Maceió, focando na revalorização de áreas com infraestrutura já existente, mas que ainda não estão sendo plenamente aproveitadas, como o centro da cidade e o bairro histórico do Jaraguá, além de outros bairros com grande potencial de adensamento. A ideia é estimular o uso desses espaços, promovendo o desenvolvimento e incentivando diferentes formas de uso e aproveitamento desses locais”, compartilha.

Quanto à preservação ambiental, o Plano Diretor deve delimitar as Áreas de Preservação Permanente (APPs), estabelecer parâmetros para o uso sustentável dos recursos naturais e proteger ecossistemas frágeis. Em Maceió, onde o patrimônio natural é o cargo-chefe do turismo, essas medidas servem para equilibrar o desenvolvimento econômico e a conservação do meio-ambiente. No entanto, as irregularidades urbanas da cidade e a carência de atenção municipal para essa questão são desafios significativos.

Outro fator de impacto profundo para a dinâmica urbana da capital alagoana, que também está inserido na égide ambiental foram os recentes danos ocasionados em consequência da mineração de sal-gema pela empresa petroquímica Braskem, que afetou os bairros do Bebedouro, Bom Parto, Farol, Mutange e Pinheiro. Segundo Catarina, o desastre exige que o Plano Diretor incorpore estratégias específicas para a requalificação dessas regiões.

“É preciso considerar aspectos como a recuperação ambiental, definir novos usos para os terrenos desocupados e reconfigurar a mobilidade urbana nos trechos afetados. Além disso, é necessário garantir suporte habitacional às famílias deslocadas, promovendo soluções justas e inclusivas. O caso também evidencia a importância de integrar no planejamento urbano mecanismos de monitoramento e prevenção de riscos geológicos e ambientais, para evitar tragédias similares no futuro e fortalecer a resiliência da cidade”, ressalta Antonio Carvalho.

Foto-reprodução

Panorâmica da cidade de Maceió



A expansão imobiliária também está presente entre as problemáticas a serem tratadas pelo equipamento municipal, principalmente quanto à verticalização e a falta de regramento para novos empreendimentos próximos à praia. A intensa construção de edifícios de médio e alto-padrão tem pressionado a infraestrutura urbana. Essa expansão, impulsionada por interesses econômicos, pode descaracterizar a identidade cultural de bairros que possuem uma relação histórica com o ambiente natural e as tradições locais.

O Secretário detalha que o Plano Diretor orienta todo uso e ocupação do território municipal e define as direções de crescimento,

o modelo de desenvolvimento e os parâmetros que orientarão o ordenamento urbano. Ele descreve a necessidade do planejamento urbano e a valorização do projeto em relação ou setor de imóveis.

“O setor imobiliário recebeu a mesma atenção dedicada aos demais setores, sempre com o objetivo de estabelecer diretrizes para uma cidade mais sustentável, resiliente, focada na qualidade de vida e no respeito às características naturais do território. O plano propõe uma cidade que valorize as pessoas, onde elas possam caminhar, viver com dignidade e sentir que o espaço urbano foi pensado para elas”, comunica

Proposições da comunidade

Um dos documentos propostos durante as oficinas colaborativas foi o Caderno de Proposições Comunitárias, que reuniu as propostas da comunidade, que se dividiu em 3 grupos e identificou os potenciais problemas que mais impactam na dinâmica urbana e imobiliária. O documento pode ser caracterizado como uma ferramenta de continuidade do Caderno de Leitura Comunitária e de complemento às Proposições Técnicas, que traz uma visão mais esquemática do uso dos espaços urbanos.

Conforme o ofício, há uma insatisfação geral da população com a carência de regramento e com a falha na aplicação da legislação e das normas que regem o ambiente urbano quanto à expansão imobiliária. São considerados problemas fatores como a ocupação de imóveis em áreas de restinga, o avanço de empreendimentos sobre a faixa de areia no litoral, a intensificação da verticalização, o sombreamento das praias pelo excesso de gabarito e a desvalorização da área de entorno dos bairros afetados pela mineração.

Além disso, a comunidade maceioense considerou que a dinâmica imobiliária local afeta diretamente a população carente, com os altos custos de imóveis, o agravamento da especulação imobiliária, a segregação socioespacial, o desfavorecimento de práticas ambientais e a expulsão da população local por conta especulação. Desse modo, foi considerado que a questão imobiliária na capital alagoana chega a ser nociva para a qualidade de vida, o que reforçou a necessidade de criação de propostas que pudessem amparar as classes menos favorecidas.

Em busca de alternativas para encarar os problemas expostos pela população acerca do ambiente urbano, algumas propostas de teor legal, social e econômico foram elaboradas durante as oficinas. Entre as principais medidas, destacam-se ações voltadas à proteção ambiental, como a proibição de construções em áreas de restingas e manguezais, e o controle rigoroso sobre empreendimentos na faixa de areia do litoral, principalmente com os problemas de erosão ocasionados pelo avanço do mar.

Foto-Alisson Frazão-Secom Maceió



Segunda etapa da oficina do Plano Diretor

A verticalização excessiva também foi abordada, com propostas para limitar o gabarito das construções, considerando o impacto do sombreamento nas praias e a preservação da paisagem natural. Ademais, foram sugeridas intervenções para o aproveitamento de vazios urbanos e imóveis ociosos, priorizando habitação de interesse social e o combate à especulação imobiliária.

Outra frente de propostas discutiu a desvalorização de bairros afetados pela mineração e a necessidade de requalificação dessas áreas, com zoneamento especial de interesse socioambiental e a criação de espaços públicos. A comunidade também enfatizou a importância de atualizar o mapa de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para evitar a remoção de populações locais e promover a inclusão socioespacial

E os condomínios?

O Caderno de Leitura técnica proposto pelo Plano Diretor organizou um levantamento que identifica as localidades com maior concentração de condomínios na cidade de Maceió, importante para traçar um planejamento urbano adequado a cada porção do município. Segundo o estudo, a região do Tabuleiro Norte, situada nas cotas mais altas da cidade, é caracterizada pela maior concentração

de conjuntos e condomínios horizontais, com tendência de expansão.

A porção central da cidade é uma região com grande potencial adensamento e de verticalização. Já a Planície Litoral Norte desponta como um dos grandes vetores de crescimento por conta da paisagem natural preservada e pela expansão dos empreendimentos de alto-padrão.

Ocupação dos domicílios em Maceió (IBGE, 2024)

- 403.096 domicílios recenseados, dos quais 335.771 são ocupados permanentemente
- 67,01% são casas (224.986)
- 23,06% são apartamentos (77.440)
- **9,81% são vilas ou condomínios (32.938)**
- 0,11% são cortiços (367)
- 0,01% são estruturas degradadas ou inacabadas (40)

As proposições relativas aos condomínios estiveram presentes de maneira discreta nos documentos disponibilizados. Os grupos comunitários foram os principais responsáveis por trazer questões do setor condominial quanto aos aspectos de qualidade urbana e ambiental, bem como em relação à utilização dos equipamentos públicos para prevenir e corrigir irregularidades.

Alguns problemas em relação aos condomínios maceioenses foram citados pelos grupos comunitários, principalmente em relação à falta de segurança externa aos espaços coletivos e às adversidades quanto à infraestrutura local. Confira os problemas citados pelos participantes das oficinas:

- *Construção de condomínios em territórios sem infraestrutura e equipamentos públicos*
- *Aumento do número de condomínios residenciais com muros extensos, causando insegurança aos pedestres*
- *Aprovação de condomínios fechados sem previsão na legislação*
- *Condomínios fechados criam uma segregação e insegurança na cidade*
- *Usurpações da infraestrutura pública pelos condomínios fechados*
- *Isolamento dos condomínios residenciais na parte alta*

Foto-Assessoria



Segunda etapa da oficina do Plano Diretor

O Parque do Amanhã

Cercado por empreendimentos comerciais e condomínios de alto-padrão, o antigo lixão, situado no bairro de Cruz das Almas, vai se tornar um espaço destinado ao lazer e ao convívio. O Parque do Amanhã, como é denominado, é um projeto proposto pela Prefeitura de Maceió, que contou com uma consultoria comunitária durante a execução do Plano Diretor Municipal. A região já foi uma enorme montanha de lixo a céu aberto, acumulando 45 mil toneladas por mês e chegando a ser considerado uma ameaça a saúde ambiental do município.

Com a desativação do complexo no ano de 2010 e os planejamentos para a construção do Parque Shopping, a Prefeitura de Maceió se encarregou de preparar os taludes para a estabilização dos riscos de desmoronamento, realizando o replantio com grama, vegetação rasteira, sistema de drenagem de chorume, lagoa de tratamento e instalações de 37 drenos de gás. Desse modo, a área passou a ser valorizada, com a construção de vias públicas e grandes empreendimentos ao seu redor.

A presença de um parque de convivência desse tipo no litoral norte do município reforça ainda mais a constante valorização da região, favorecendo o surgimento massivo de complexos habitacionais e comerciais. Segundo a Prefeitura, o projeto do Parque do Amanhã surge como uma oportunidade para Maceió, com a criação de um jardim público, onde os elementos da natureza são predominantes, trazendo benefícios para estrutura social.

“O Parque do Amanhã, assim como outros espaços de convivência, contemplação e culturais, promovem a interação entre as pessoas e fortalecem o sentimento de pertencimento. Funcionam também como vínculos a aspectos de paisagem e meio ambiente, preservando áreas ambientalmente sensíveis. Esses espaços têm um impacto significativo, sendo fundamentais para a vida urbana e para a construção de uma cidade mais conectada e integrada com seus moradores”, afirma o Secretário do Iplan, Antonio Carvalho.



Foto: Reprodução

Ilustração do mirante do Parque do Amanhã

Conheça o Plano Diretor

O Plano Diretor é uma ferramenta essencial para planejar o crescimento e o desenvolvimento sustentável das cidades. Previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001), o instrumento define as regras e estratégias para organizar o espaço urbano, garantindo qualidade de vida e o uso equilibrado da cidade e da propriedade. No entanto, até o ano passado, 11 capitais brasileiras estavam com o plano defasado, incluindo Maceió.

De acordo com a arquiteta Catarina Agudo, a presença de um Plano Diretor participativo e atualizado é essencial para fortalecer o diálogo entre governo e sociedade, permitindo que as políticas urbanas reflitam as necessidades reais da população. A arquiteta reforça a importância desse artifício para a dinâmica urbana, principalmente em uma cidade como Maceió.

“O Plano Diretor é um instrumento fundamental para o planejamento e a gestão do território urbano, especialmente em cidades como Maceió, que apresentam desafios relacionados ao crescimento desordenado, desigualdade social e preservação ambiental. Na cidade, a importância do Plano Diretor é reforçada pelas características naturais da cidade, como suas praias, áreas de mangue e a biodiversidade associada, que requerem regulação para evitar a degradação ambiental e garantir a qualidade de vida da população”, elucida.

A existência de um Plano Diretor é obrigatória aos Municípios com mais de 20 mil habitantes, que fazem parte de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas ou que são integrantes de áreas de especial interesse turístico. Cidades situadas em áreas de influência de empreendimentos ou que possuem atividades turísticas com impacto ambiental significativo também necessitam do planejamento.

Esse plano aborda diversos temas considerados importantes para o desenvolvimento da cidade, como habitação, segurança, meio ambiente, transporte, expansão urbana e até mesmo o turismo. A ferramenta também serve como guia estratégico para ordenar o uso e a ocupação do solo, além de proteger o patrimônio cultural e incentivar o desenvolvimento econômico, sempre com foco em sustentabilidade e participação popular.

Em Maceió, o Plano Diretor atual foi criado em 2005 e

passou por uma revisão que começou em 2015. O estudo identificou desafios e propôs três grandes metas: revitalizar áreas urbanas, proteger o meio ambiente e melhorar a mobilidade e os centros urbanos. A ideia é tornar a cidade mais conectada, aproveitando espaços pouco usados, preservando a natureza e diminuindo desigualdades.

A professora da UNIMA explica que a ausência ou defasagem de um Plano Diretor, como vivenciado nos últimos nove anos pelo município de Maceió, pode gerar uma série de riscos graves para a organização e para a funcionalidade de uma cidade. A falta de planejamento compromete a capacidade da gestão pública de atender às demandas da população de maneira eficiente.

“A defasagem do Plano Diretor contribui para o crescimento desordenado, com a proliferação de ocupações irregulares em áreas de risco; aumenta a desigualdade urbana, com tendência de desenvolvimento de forma excludente, favorecendo regiões mais valorizadas e negligenciando áreas periféricas e comunidades vulneráveis; e compromete a preservação ambiental, já que áreas de proteção podem ser invadidas ou degradadas pela expansão urbana descontrolada. Em cidades turísticas como Maceió, isso pode impactar negativamente a atratividade do destino”, desenvolve.

Nos últimos anos, novos desafios tornaram o planejamento ainda mais urgente. Eventos climáticos extremos, a exemplo da degradação da costa ocasionada pelo avanço do mar, os impactos do afundamento do solo promovido pela mineração das regiões próximas à lagoa Mundaú e a necessidade de incluir diferentes perspectivas na organização da cidade estão no centro das discussões.

“Com o novo Plano Diretor, espera-se que Maceió se transforme cada vez mais em uma cidade acolhedora, voltada para as pessoas, com um uso e ocupação que respeite às características naturais e a geomorfologia do território. Uma cidade onde as pessoas possam caminhar livremente, sentir-se parte dela e serem recebidas por seus diversos espaços e processos. Que os espaços públicos se tornem verdadeiros pontos de convivência, proporcionando identificação e pertencimento. O objetivo é que Maceió seja uma cidade pensada para todos, onde os espaços urbanos reflitam inclusão, bem-estar e qualidade de vida”, conclui Antonio Carvalho.



Ferrari
Plast



Poltrona
**Solplast
Jacarecica**



**TODA LINHA DE
PRODUTOS
PARA ÁREAS DE
SALÃO DE FESTAS
E LAZER**



Mesa
**Solplast
Coruripe**



Qualidade e conforto

SAIBA MAIS

@ferrariplast

82 99423-7523

Avenida Galba Novaes de Castro, 103.
Jardim Petrópolis.

Cadeira Bistrô
**Solplast
Paripueira**



Cesto
com
Tampa

Temos
60, 100 e
200 Litros



Obras e reformas em unidades

Barulho, pessoas desconhecidas e riscos estruturais. Ao mesmo tempo que é direito do morador, a realização de obras e reformas nas unidades do condomínio pode causar incômodo, a depender de como são executadas. Desse modo, o regimento interno é o principal aparelho que regula as ações da vida coletiva, que junto ao Código Civil e às Normas Técnicas Brasileiras esclarece o que pode ou não ser feito durante as obras.

Visando um melhor entendimento do assunto, a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário ouviu a opinião de dois síndicos sobre os serviços que interferem na estrutura do condomínio, discutindo a respeito de grande parte dos aspectos intrínsecos ao tema. Será que você concorda com as opiniões dos síndicos? Confira o que cada um tem a dizer sobre o assunto lendo seus respectivos pontos de vista!



Felipe Sarmiento
Síndico Profissional



Daniel Souto
Síndico Profissional

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário – O barulho das reformas deve ser tratado como um direito do morador ou como um problema a ser restrito?

Felipe Sarmiento: As Obras e reformas são direitos do condômino seja ele proprietário ou morador. Há a necessidade de que elas sejam realizadas de forma regular. Para tanto, se faz necessário o conhecimento das normas internas, Convenção e Regimento Interno, como também, das externas (Código Civil, Normas Técnicas Brasileiras, dos conselhos de classe etc.).

Sobre o tema proposto, o barulho decorrente da obra ou reforma deverá respeitar o estabelecido pelo Regulamento Interno, devendo ser tolerado. A OMS estabeleceu um limite de 65 dB (sessenta e cinco decibéis), visto que, sons acima desse valor podem comprometer a audição, além de prejudicar a intimidade e a psique dos condôminos. Já a NBR 10.151/2000 prevê os níveis de ruídos limites que são de 55 dB durante o dia, das 7h às 20h e de 50dB para o período noturno.

Caso o Regimento interno seja omissivo com relação ao assunto, convém salientar a previsão contida no art. 1.336, inc. IV do código civilista cuja perturbação do sossego enseja aplicação de multa condominial por infringência das obrigações dos condôminos.

Dessa maneira, os sons produzidos pelas obras e pelas reformas é um direito do condômino, porém, em razão do dever de respeito e dos limites aos bons costumes o excesso deverá ser punido, visto que, a Lei do Silêncio não é só após às 22h e sua infringência poderá configurar perturbação do sossego.

Daniel Souto: No contexto de condomínios em edifícios, o barulho das reformas deve ser tratado com um equilíbrio entre o direito do morador de realizar melhorias em sua unidade e o direito dos demais moradores à tranquilidade.

Os moradores têm o direito de realizar reformas em suas unidades, mas geralmente existem normas no regimento interno do condomínio que estabelecem horários e dias permitidos para a realização de obras, a fim de minimizar o impacto sobre os vizinhos.

Em resumo, o barulho das reformas deve ser gerido de maneira que respeite os direitos de todos os moradores, com a adoção de regras claras no regimento que limitem o impacto e garantam um ambiente harmonioso.

Importante lembrar sempre que viver em condomínio é respeitar e atentar para os direitos e os deveres de uma vida coletiva com foco no convívio harmonioso.

RC&MI – Deve ser obrigatória a apresentação de ART/RRT antes de qualquer reforma ou apenas para casos específicos?

FS: Em razão da segurança dos indivíduos surgiu a regulamentação das obras e das reformas. Com a NBR 16.280/2014 passou a ser obrigatório o registro do profissional habilitado para fazer a obra e reforma no seu conselho de classe.

A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) são documentos obrigatórios para profissionais de engenharia e arquitetura, respectivamente, para comprovar a execução de serviços e garantir responsabilidade técnica.

A apresentação da ART ou RRT se dá antes do início da obra ou reforma, para garantir a administração condominial o conhecimento, confirmação e a organização administrativa da obra das áreas externas, quando for o caso.

Nem todas as obras exigem a emissão de ART, como por exemplo: pintura, pequenos reparos hidráulicos e elétricos, instalação de telas e redes de proteção, troca de forro ou gesso, pois estas não interferem na estrutura do condomínio.

Já a mudança do local do chuveiro, tomadas e torneiras, instalação de banheira, envidraçamento ou fechamento de varandas/sacadas, perfuração da laje a Norma exige a apresentação da ART ou da RRT.

DS: É obrigatória para qualquer reforma ou obra que possa afetar a estrutura do edifício ou a segurança dos moradores.

Neste sentido deve sempre o morador consultar/contratar profissional capacitado – engenheiro e/ou arquiteto – capaz de promover a avaliação necessária, sem prejuízo de questionamento seja por parte do síndico ou de outros moradores quanto à dimensão e fundamento para a existência ou não de ART/RRT.

RC&MI – Qual o papel do síndico na fiscalização das obras? Ele deve se envolver ativamente ou é responsabilidade do morador e contratado?

FS: Com a vigência da NBR 16.280/2014 compete a administração do condomínio a fiscalização da obra e da reforma. O síndico está sujeito a responder civil e penalmente se não anotar as providências para cessar uma obra irregular da qual tem conhecimento.

Ao síndico compete, dentre as suas obrigações, a responsabilidade pela segurança da edificação. Para isso ele precisa ter conhecimento do cronograma da execução da obra, ferramentas e materiais que serão usados, os dados da empresa contratada, dos funcionários e do projeto circunstanciado e detalhado da obra.

Compete-lhe sem dúvida alguma, a fiscalização da obra e, por essa razão, a ART ou RRT deverá ser apresentada anteriormente com as informações da execução e o que será feito na obra ou reforma. O art. 1.348, inc. V do Código Civil garante ao síndico o poder de fiscalização da obra ou reforma, cabendo-lhe notificar o condômino, paralisar a obra, denunciar a autoridade administrativa para que seja embargada, em razão do poder de polícia e ainda, procurar o poder judiciário para solucionar o conflito do caso concreto.

DS: O síndico tem um papel importante na fiscalização das obras realizadas nas unidades do condomínio. Ele deve assegurar que todas as reformas estejam em conformidade com as regras do condomínio e as normas legais, incluindo a apresentação de ART/RRT quando necessário.

Embora o síndico tenha esse papel de supervisão, a responsabilidade direta pelas obras e pelo cumprimento das normas é do morador e do profissional contratado. O síndico atua como um intermediário para garantir que todas as partes cumpram suas obrigações

RC&MI – Os horários estabelecidos para reformas são suficientes para equilibrar a necessidade de obras e o direito ao sossego dos moradores?

FS: O Regimento Interno ou a Convenção condominial disciplinam os horários para a realização das obras e para as reformas. O horário convencionado deve ser seguido por todos, pois é possível a sua realização, podendo ser tolerado seu atraso, desde que por motivo justo. O horário estabelecido, geralmente, é compreendido entre 8h00min e 17h00min.

Em decorrência de algum erro de execução que vier a comprometer a estrutura do condomínio ou parte dela, o horário poderá ser alterado até que seja cessado o perigo para os condôminos cuja responsabilidade de quem deu causa será apreciado pelo conselho administrativo se o síndico não puder fazê-lo de forma autônoma.

DS: Os horários estabelecidos para reformas geralmente são projetados para encontrar um equilíbrio entre a necessidade de realizar obras e o direito ao sossego dos moradores. Normalmente, eles são delimitados para horas do dia em que a maioria das pessoas está fora, em trabalho ou atividades cotidianas, como parte da manhã e tarde.

Se o condômino acha que os horários atuais não são adequados, pode ser útil propor uma revisão nas assembleias do condomínio, onde todos podem discutir e chegar a um consenso que melhor atenda às necessidades de todos.

O direito ao sossego não é disciplinado em uma única lei para todo o país, recentemente a Prefeitura de São Paulo emitiu o Decreto n. 60.581/2021 estabelecendo limites para o ruído gerado pelas obras de construção civil na cidade.

A Lei do Silêncio estabelece limites diferentes durante o período diurno e noturno. Durante o dia os limites são maiores e durante a noite menores. A inferência da norma técnica deve ser denunciada ao síndico ou à administração do condomínio pelos moradores afetados para que sejam tomadas as providências cabíveis.

RC&MI – As penalidades para quem desrespeita as regras de reforma devem ser severas (multas) ou mais brandas (advertências)?

FS: As normas condominiais disciplinam o tipo e o modo da punição ao condômino infrator. Há uma dosimetria das penalidades que devem ser seguidas em razão do grau de reprovação da conduta.

Existem vários instrumentos que assiste ao síndico como por exemplo, notificação, advertência, multa e, nos casos extremos, expulsão.

Quando algo acontece dentro do condomínio de forma casual e sem rotina, deve ser colocado uma advertência nos murais e nos grupos de WhatsApp essa comunicação genérica para todos. Caso o problema persista a multa deve ser aplicada ao infrator, salvo quando não é necessária a advertência nem a notificação quando a multa deverá ser aplicada diretamente.

O não cumprimento das regulamentações condominiais e, na sua ausência, da legislação civil acarreta a aplicação de multa progressiva que vem a ser ampliada em caso de reincidência. Quando a aplicação da multa não for suficiente para o caso concreto, compete ao síndico, após a terceira infração, embargar a obra em questão.

Caso o condômino infrator seja um infrator costumaz compete aos demais condôminos a possibilidade, cumpridas as exigências regimentais e legais, expulsar da convivência o condômino marginal.

Salienta-se que em todos os casos, exceto a advertência genérica, o direito de defesa deverá ser respeitado de forma ampla.

DS: A escolha entre penalidades severas, como multas, ou mais brandas, como advertências, pode depender do contexto e das regras internas de cada condomínio, via de regra a graduação e a severidade estão estipuladas no regimento interno e cabe ao síndico apenas de ofício ou provocado por parte afetada aplicar a sanção.

De mesma forma, se o condômino entende que a sanção é severa ou branda em demasia pode propor uma revisão nas assembleias do condomínio, onde todos podem discutir e chegar a um consenso que melhor atenda às necessidades de todos.

Você, síndico!

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

revistacondominio.al@gmail.com

A SUA SOLUÇÃO EM LIMPEZA.

 **facit** Brasil

+13

Anos de atuação

+300

Colaboradores

26

Estados atendidos

+60

Aeroportos atendidos



Lavagem de Fachada
e Vidros



Limpeza Pós-Obra



Limpeza e Conservação



Controle de Pragas



Higienização de
Estofados



Sanitização

Faça já o seu orçamento.

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

WWW.FACITBRASIL.COM.BR
@FACITBRASIL



Natal Solidário da Zampieri distribui doações em comunidades e instituições carentes

Todos os anos, o Natal de centenas de pessoas em situação de vulnerabilidade se torna mais feliz graças ao Projeto Natal Solidário, promovido pela Zampieri Imóveis. A empresa, que atua há 31 anos no mercado imobiliário nas áreas de vendas, locação, administração de aluguéis, administração condominial e incorporação, realiza a ação anualmente no dia 8 de dezembro, Dia de Nossa Senhora da Conceição.

O projeto entrega cestas básicas, fraldas geriátricas, brinquedos, roupas, lanches, além de produtos de limpeza e higiene pessoal. O Natal Solidário faz parte do leque de iniciativas da Zampieri Social, braço da empresa voltado para a responsabilidade social e o assistencialismo desde sua fundação.



“O projeto Natal Solidário é um reflexo do nosso propósito como empresa. A Zampieri sempre acreditou no poder da solidariedade e, com essa ação, conseguimos transformar a realidade de muitas famílias. Saber que nossa contribuição pode fazer a diferença no Natal de tantas pessoas nos motiva ainda mais a seguir com esse trabalho, ano após ano. Agradecemos a todos que se uniram a nós nesse movimento, e que possamos continuar levando esperança e transformação para mais famílias em 2025”, afirma Nilo Zampieri Jr., diretor da empresa.

Em 2024, a ação arrecadou alimentos e outros itens essenciais, graças à colaboração de parceiros, clientes, colaboradores e amigos. As doações beneficiaram a Comunidade Palateia, na Barra de São Miguel, onde centenas de famílias vivem da produção de ostras, e também duas instituições em Maceió: a Associação Espírita José Eusébio e o Abrigo Maria Júlia Miranda.

Dona Lourdes, como é conhecida na região, é residente da Comunidade Palateia e afirma que as doações trazem diversos benefícios aos habitantes. “Esta é uma comunidade abençoada por Deus. Nós recebemos muitas pessoas que nos ajudam, e o pessoal que faz esse Natal maravilhoso (Natal Solidário da Zampieri) está com a gente há muito tempo. Todo ano, eles estão aqui nos presenteando com feira e nos ajudando. É uma bênção”, destaca.

Nilo Zampieri Jr. ressalta ainda que a empresa sempre esteve comprometida com a sociedade. “Por meio do projeto Natal Solidário, conseguimos levar não apenas alimentos e roupas, mas também o carinho e a atenção que todos merecem. Esse é o nosso compromisso com as comunidades que nos cercam. Que o Natal de todos seja repleto de luz e que o ano novo venha com mais prosperidade para todos nós”, afirma.





GUERRA CONDOMINIAL

Quem nunca presenciou ou até mesmo se envolveu em um conflito no condomínio? Pois é... as brigas no ambiente condominial são extremamente comuns e, em muitos casos, se tornam inevitáveis. Dessa maneira, estar preparado para situações conflituosas, querendo ou não, faz parte da vida coletiva. Isso não quer dizer que a situação não possa ser controlada. Pelo contrário, em alguns casos, o conflito pode ser facilmente resolvido entre as partes, porém, há situações em que é necessário que haja uma interferência mais incisiva.

Para Rodolfo Moura, síndico profissional, lidar com conflitos no condomínio pode ser uma tarefa desafiadora, porém, há estratégias que ajudam a resolver algumas disputas e promover uma convivência harmoniosa. “Acredito que o primeiro passo é sempre ter diálogo aberto, incentivando os moradores a se comunicarem abertamente sobre suas preocupações. Ouvir também é muito importante, isso envolve não apenas ouvir as palavras, mas também entender o sentimento por trás delas, mostrando empatia. Em casos de conflitos mais sérios, a mediação pode ser uma boa estratégia. Um síndico preparado pode ajudar as partes a chegarem a um acordo”.

Segundo dados disponibilizados pela Equilibre Gestão de Conflitos, uma câmara de mediação e arbitragem que atua para famílias, empresas e condomínios na cidade do Rio de Janeiro, a procura por parte dos edifícios cresceu em 400% após a pandemia de Covid-19. No nosso estado, o Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL) tem trabalhado para que uma câmara de mediação de conflitos comece a atuar em 2025 no processo de resolução de desavenças. O objetivo da entidade é aproximar as partes envolvidas para que elas mesmas encontrem uma solução positiva, sem a necessidade de um julgamento.

Em São Paulo, a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (AABIC), entidade que reúne empresas que administram cerca de 16 mil condomínios, observou que os conflitos duplicaram e em alguns casos chegaram a triplicar, durante o mesmo período. Os números, gradativamente, estão voltando ao normal, porém ainda há episódios graves.

Luci Mônica, delegada de Polícia Civil de Alagoas, conta que percebe uma intolerância mais expressiva entre as pessoas, principalmente no pós-pandemia, o que reflete diretamente nas relações condominiais. Ela observa que a disposição para ter uma conversa é cada vez menos frequente, o que resulta em situações conflituosas.

“Nós observamos um aumento no número de ocorrências relacionadas a conflitos entre síndicos e os condôminos e entre os próprios condôminos. Houve, na verdade, um aumento de situações que aparentemente podem ser resolvidas de maneira simples. Lamentavelmente, vejo que as pessoas não querem mais dialogar e acredito que a pandemia tenha sido um dos fatores para o aumento desses casos”, afirma.

No último mês, por exemplo, uma briga entre vizinhos na região de Ceilândia, no Distrito Federal, terminou em agressão, ameaça e ofensas racistas por conta do som alto. As imagens das câmeras de segurança mostraram um casal discutindo com um



Foto-Acervo pessoal

Rodolfo Moura, *síndico profissional*

comerciante, que proferiu xingamentos racistas e partiu para a agressão física após ser questionado pelo volume do som. Segundo o relato da mulher agredida, o vizinho também ameaçou a atirar nela caso as reclamações continuassem.

Em Satuba, região metropolitana de Maceió, uma discussão entre vizinhos foi motivo de homicídio. Segundo relatos, o homem foi morto a facadas na região do abdômen na entrada do condomínio no qual residia. A vítima chegou a ser levada à Unidade de Pronto Atendimento (UPA) no bairro do Eustáquio Gomes e receber atendimento médico, porém não resistiu aos ferimentos.

A delegada reitera que tentar resolver um conflito por conta própria é arriscado, principalmente quando a situação envolve a violência. Ela reforça a necessidade de levar os ocorridos à assembleia e, em casos mais graves, realizar uma denúncia. “Quando alguma ocorrência chega até a delegacia é porque já partiu para uma intolerância a ponto de vias de fato, como lesão corporal, difamação e calúnia. Há um excedente na hora de resolver os conflitos internos ao condomínio”.



Acredito que o primeiro passo é sempre ter diálogo aberto, incentivando os moradores a se comunicarem abertamente sobre suas preocupações. Ouvir também é muito importante, isso envolve não apenas ouvir as palavras, mas também entender o sentimento por trás delas, mostrando empatia. Em casos de conflitos mais sérios, a mediação pode ser uma boa estratégia. Um síndico preparado pode ajudar as partes a chegarem a um acordo”

5 Cs do condomínio

Apesar da diversidade de causas dos conflitos em condomínios, alguns motivos se destacam como os principais, conhecidos no meio imobiliário como os “5 Cs do condomínio”: cano, criança, cachorro, carro e calote. Veja a seguir o que pode ser motivo de briga e como resolver determinadas situações.



Cano

Vazamentos em condomínios são uma fonte comum de conflitos devido à dificuldade em determinar sua origem e responsabilidade pelo reparo. Geralmente, vazamentos em tubulações horizontais são responsabilidade do proprietário do imóvel, enquanto os em tubulações verticais cabem ao condomínio. Identificar corretamente a origem do problema requer um profissional especializado, como um encanador, para evitar brigas desnecessárias e agilizar o conserto.



Criança

A presença de crianças em áreas comuns de condomínios pode gerar conflitos devido a ruídos, uso inadequado de instalações e desgaste de equipamentos. A criação de espaços de lazer específicos, como playground e brinquedotecas, é uma solução que oferece segurança às crianças e minimiza impactos nas demais áreas.



Cachorro

A legislação brasileira garante o direito de ter animais de estimação no condomínio, desde que não prejudiquem a segurança, higiene ou sossego dos moradores. Embora o condomínio não possa proibir animais, o regulamento interno pode estabelecer regras claras sobre seu transporte e circulação em áreas comuns, como uso de elevadores, coleiras e focinheiras, para evitar conflitos e promover a convivência harmoniosa.



Carro

Para prevenir conflitos, é essencial investir em segurança com sinalização adequada, câmeras e boa iluminação na garagem. O regulamento interno deve conter regras claras sobre temas como aluguel de vagas e procedimentos em caso de danos. Além disso, conforme o Estatuto da Pessoa com Deficiência, é obrigatório garantir vagas acessíveis.



Calote

A inadimplência é um dos desafios mais graves enfrentados por condomínios, pois impacta o orçamento coletivo e gera conflitos entre moradores. Medidas legais incluem multa de 2%, juros de 1% ao mês, proibição de votar em assembleias e protesto de boletos em cartório. Como desenvolve Tânia Gomes, Consultora de Relacionamento da Zampieri Condomínios. “O meio mais adequado de solucionar o problema e evitar conflitos é profissionalizando a cobrança, mediante uma administradora que pode atuar em parceria com o jurídico, orientando todo o processo. Não é recomendado que o síndico tente resolver a situação sem um auxílio profissional, visto que a sua relação com os condôminos pode ser prejudicada, afetando a sua gestão”.

Dicas de prevenção

Os conflitos em condomínios são responsáveis não apenas por afetar a convivência pacífica, mas também por gerar impactos significativos na administração e no bem-estar coletivo. Segundo o síndico profissional Rodolfo Moura, desentendimentos constantes podem criar um ambiente de hostilidade, desgaste emocional e até mesmo insegurança jurídica, dificultando a qualidade de vida dos moradores e o bom funcionamento do condomínio.

“Conflitos podem gerar um ambiente de tensão, levando os moradores a se sentirem estressados e ansiosos. Isso pode afetar o bem-estar emocional e a qualidade da vida condominial. Desavenças entre vizinhos são motivos para o desgaste das relações interpessoais. Esse clima de tensão pode criar um clima de hostilidade que dificulta a convivência pacífica, prejudicando a todos”, infere.

A convivência harmoniosa é um dos pontos mais importantes da vida condominial e a manutenção do bem-estar é uma função coletiva. Na opinião de Mário Guimarães, morador do condomínio Corais do Mar, ex-subsíndico e atual membro da comissão administrativa, é preciso compreender o conflito existente e analisar se a situação criada realmente afeta a convivência dos outros moradores. Mário defende que a empatia é o principal meio de garantir o companheirismo.

“Os moradores podem colaborar para uma convivência mais harmoniosa através do desenvolvimento da empatia. É preciso lembrar sempre que todos ali são humanos e têm seus próprios conflitos. Sempre é necessário respeitar o outro. Não quero um condomínio de amigos, quero um condomínio que se respeite”, considera.

Além disso, a hostilidade no espaço coletivo pode desviar a atenção de assuntos mais importantes. Com a presença constante de casos conflituosos a atenção do síndico e da administração acaba sofrendo um desvio de interesse a fim de encontrar uma possível resolução para o problema. Em casos mais graves, os conflitos podem ser levados a ações judiciais, envolvendo custos financeiros e resultando em decisões desfavoráveis para os envolvidos, o que também cria um ambiente de insegurança jurídica no condomínio e resultando em uma menor participação nas decisões. O morador do condomínio Corais do Mar acredita que conflitos são capazes de afetar a rotina de maneira negativa e instaurar um clima desagradável.

“É extremamente desagradável morar em um ambien-

te hostil, você chega em casa depois de um dia cansativo e ouvir gritos e ataques de um vizinho é péssimo, por isso, respeito acima de tudo. Portanto, se alguma discussão te incomodar, denuncie para administração e se você ver um crime sendo cometido, denuncie também para a polícia”, aconselha.

Para evitar esse cenário, a prevenção é o melhor caminho. Rodolfo destaca a importância de um regulamento interno bem definido, com regras claras e acessíveis a todos os moradores. Isso garante que direitos e responsabilidades sejam compreendidos por todos. Além disso, a criação de canais formais para registro de reclamações permite que problemas sejam tratados de forma justa e organizada.

“A presença de um regulamento interno bem definido é de suma importância. As regras devem ser claras e acessíveis a todos os moradores, para que todos saibam quais são suas responsabilidades e direitos. Criar um canal para que os moradores possam registrar reclamações formalmente pode ajudar a organizar as questões e garantir que todas sejam tratadas de maneira justa. O síndico deve estar preparado para intervir quando necessário, garantindo que todos sigam as regras do condomínio e buscando soluções justas para os conflitos”, fomenta.

O papel do síndico é central nesse processo. Ele deve intervir de maneira equilibrada, assegurando o cumprimento das normas e mediando conflitos de forma rápida e respeitosa. A manutenção das áreas comuns também é um aspecto a ser considerado, com espaços limpos e organizados promovendo uma sensação de pertencimento e reduzindo o descontentamento. Regras específicas para o uso dessas áreas, como salões de festas e churrasqueiras, ajudam a evitar disputas sobre agendamentos.

Por fim, é interessante que o gestor condominial promova campanhas educativas voltadas para a convivência respeitosa e a empatia. Promover uma cultura de respeito e diálogo fortalece as relações interpessoais e contribui para a harmonia no condomínio, como cita Rodolfo. “Tento sempre promover campanhas educativas sobre convivência respeitosa e empatia entre os moradores, criando uma cultura de respeito no condomínio. Ainda assim, se surgirem pequenas desavenças, o síndico deve agir rapidamente para mediar antes que o problema se agrave. Uma abordagem proativa e respeitosa é fundamental”.

Tudo cabe ao síndico?

O síndico tem um papel fundamental na manutenção da boa convivência no condomínio, isso inclui a responsabilidade sobre os diversos conflitos que podem ocorrer na vida compartilhada. Mas, será que absolutamente tudo é obrigação do gestor condominial? Quais são os casos em que o síndico pode se ausentar do compromisso e dar espaço para outras maneiras de atuação e resolução de problemas?

No geral, o papel principal de um síndico é zelar pela aplicação das normas internas, como horários de silêncio, uso das áreas comuns e segurança do condomínio. No entanto, quando a situação ultrapassa o âmbito do regimento, como em casos de violência ou ameaças, a responsabilidade do síndico pode se tornar limitada. Nesse sentido, a atuação do gestor pode se restringir a realizar registros formais de incidentes, notificar os envolvidos e, quando necessário, convocar uma assembleia para discutir medidas corretivas.

Segundo o Art. 1336 da Lei 10406/02 do Código Civil, é dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Isso quer dizer que, embora a responsabilidade do síndico quanto à mediação de conflitos seja considerável, cabe aos moradores prestarem atenção aos seus próprios deveres.

O respeito mútuo e a disposição para resolver divergências por meio do diálogo são elementos essenciais para prevenir que pequenos desentendimentos evoluam para problemas maiores. Em diversos casos, a falta de uma comunicação entre os condôminos pode ser a raiz dos conflitos. Quando os problemas envolvem questões pessoais, que não infringem as regras do condomínio, o síndico não tem autoridade para intervir de forma direta, e cabe aos próprios moradores resolverem suas disputas.



Foto-Accervo pessoal

Luci Mônica, delegada da Polícia Civil

Já em situações de maior gravidade, como ameaças de agressão ou vandalismo, o síndico não possui autoridade para atuar como um agente de segurança, e a intervenção policial torna-se necessária. Quando a segurança dos moradores está em risco, o síndico deve agir prontamente para garantir que as autoridades competentes sejam acionadas. A colaboração entre síndico, moradores e os órgãos reguladores competentes é essencial para garantir uma resolução eficaz. O condomínio pode ainda fornecer materiais de apoio, como imagens de câmeras de segurança, caso haja, para ajudar nas investigações.

A delegada Luci Mônica explica que ao perceber que houve de fato um crime é necessário realizar uma denúncia na delegacia, desde que haja as provas e testemunhas do ocorrido.

“Quando identificamos que há, de fato, um crime a ser investigado, como lesão corporal, furto e até mesmo conflitos originados por desentendimentos é necessário que a polícia intervenha. Nesses casos, é comum que as partes envolvidas reúnam documentos e busquem tes-

temunhas, como porteiros ou outros moradores, para embasar a situação. Quando fica claro que o problema não pode mais ser resolvido por meio do diálogo, é nesse momento que recorrem à delegacia para que possamos intervir e buscar uma solução”, destaca.

Luci Mônica enfatiza a necessidade de certeza se o conflito foi originado ou originou um crime. Além disso, a delegada reforça a importância de se ter a documentação adequada para que a polícia realize um inquérito preciso.

O maior cuidado que um condômino, ou qualquer pessoa, deve ter ao vir denunciar algo na delegacia é saber exatamente o que aconteceu e se aquilo é realmente um crime. “Quando alguém vem aqui, é importante que traga o relato de quem viu, soube ou ouviu falar do fato, ou, melhor ainda, imagens, que ajudam muito. A gente sempre busca verificar as imagens para entender o que realmente aconteceu e descobrir a verdade dos fatos. Por isso, quem vier à delegacia deve trazer a documentação necessária”, conclui.



Quando identificamos que há, de fato, um crime a ser investigado, como lesão corporal, furto e até mesmo conflitos originados por desentendimentos é necessário que a polícia intervenha. Nesses casos, é comum que as partes envolvidas reúnam documentos e busquem testemunhas, como porteiros ou outros moradores, para embasar a situação. Quando fica claro que o problema não pode mais ser resolvido por meio do diálogo, é nesse momento que recorrem à delegacia para que possamos intervir e buscar uma solução”

Quem é o dono da festa?

O ambiente condominial parece ser o lugar perfeito para a realização de eventos coletivos, principalmente com a chegada das tão aguardadas festas de fim de ano. A segurança e a comodidade de estar na porta de casa é o principal fator para a escolha desse espaço, mas, como já é de se esperar, é necessário ter cuidado com os aspectos legais e institucionais que regem a vida condominial. Até onde vai a autonomia do síndico? Tudo precisa de aprovação em assembleia? Esses são alguns questionamentos comuns que podem surgir ao longo dos preparativos.

Até onde vai a autonomia do síndico?

Conforme o Código Civil (Art. 1.348 e 1.349) e a Lei dos Condomínios (Lei nº 4.591), instrumentos legais que regulamentam a vida condominial, o síndico não apenas deve cumprir, como também fazer com que os moradores cumpram as resoluções da convenção condominial, do regimento interno e da assembleia geral. Desse modo, consultar as ferramentas de deliberação é uma tarefa importante, pois evita mal entendidos e, conseqüentemente, conflitos internos.

Em caso de festas, é essencial que o síndico atue conforme as determinações dos aparelhos internos do condomínio. Agir sozinho é arriscado para o bem-estar coletivo e impacta diretamente no resultado final do evento. Segundo Carlos Eduardo Quadratti, advogado especializado em direito condominial, o síndico, mesmo sendo gestor do condomínio, não possui autonomia irrestrita.

“Caso o síndico decida organizar uma festa por conta própria, sem consultar a convenção, o regimento interno e os condôminos, poderá enfrentar conseqüências, como a destituição do cargo por meio da assembleia, caso ele aja de forma autoritária e cause prejuízo ao condomínio; quanto à responsabilidade civil, se a festa gerar danos materiais ao condomínio ou a terceiros, ele poderá ser responsabilizado pessoalmente; e por meio de ações judiciais, visto que os condôminos podem processá-lo para questionar seus atos e buscar indenização por danos, como perturbação do sossego”, afirma.

Cada condomínio estabelece regras específicas em seu regimento interno e na sua convenção condominial. Dessa maneira, faz-se necessário conferir os aparelhos reguladores para garantir que nenhum aspecto seja infringido. Saber das normas e regras que regem o condomínio é o quesito primordial para o desenvolvimento de determinado evento. No entanto, por mais distintas que as regras possam parecer, alguns aspectos em comum acabam prevalecendo.

A grande maioria dos condomínios residenciais estabelecem limites para perturbação do sossego, basea-



Foto-Acervo pessoal

Carlos Eduardo Quadratti, advogado especializado em direito condominial

do no artigo nº 1.336, inciso IV do Código Civil, o qual afirma que condômino não deverá usar seu espaço de forma que prejudique o sossego, a salubridade e a segurança dos demais moradores. Implementando essa determinação, muitos condomínios estabelecem um horário máximo para reprodução de sons mais elevados, a fim de manter a tranquilidade em horários de descanso, geralmente de 22h até às 8h.

Ainda em relação ao barulho, o regimento interno do condomínio também pode definir o limite de decibéis, mesmo que o evento não ultrapasse o horário permitido. Alguns condomínios utilizam como base a Norma Brasileira (NBR) 10.151/2019, da Associação Brasileira Normas Técnicas (ABNT), na qual consta que a taxa de reprodução sonora não pode ultrapassar 55 decibéis durante o dia e não mais que 50 decibéis à noite.

Para Luiza Guedes, moradora do condomínio Monte Bello, os eventos no espaço coletivo podem ser um

ótimo ambiente para integração dos condôminos, caso as normas sejam respeitadas. Apesar disso, ela destaca que não vê problema em flexibilizar as regras quanto aos limites da festa, desde que esses casos não se tornem frequentes.

“Eu sou a favor de comemorar, mas quando o som está tão alto que parece que a festa é dentro da sua sala, aí não dá. Acho que é possível curtir sem ultrapassar o limite, respeitar os horários e lembrar que nem todo mundo está no clima da festa. Apesar disso, eu também acho em caso de festas pontuais é possível haver uma flexibilização quanto ao horário permitido e ao som, mas sempre mantendo o bom-senso”, opina.

Outro aspecto a ser considerado é a autorização prévia em relação ao uso das áreas comuns. É necessário estar atento ao regimento quanto à exigência de reserva dos espaços com antecedência. Além disso, o condomínio pode exigir uma relação prévia dos convidados e um número máximo de visitantes por condômino. Conferir as responsabilidades dos moradores após a festa tam-

bém é um aspecto que merece atenção, as normas condominiais podem exigir que o espaço seja devidamente organizado, por exemplo.

O síndico tem o papel de monitorar se todas as normas e regras estão sendo cumpridas. Caso o condômino não execute as determinações do regimento interno, o gestor deve aplicar uma advertência ou uma multa, a depender da gravidade da situação. O advogado ressalta que mesmo com a festa aprovada em assembleia, o síndico ainda possui responsabilidades, a fim de manter o ambiente saudável e promover uma festa que esteja em conformidade com as normas.

“Algumas atividades que o síndico deve exercer durante as festividades são: fiscalizar o cumprimento das regras, garantindo que o evento ocorra conforme o planejado e que as normas sejam respeitadas; zelar pela segurança, com medidas para prevenir acidentes e garantir a preservação do patrimônio; e mediar conflitos, atuando para resolvê-los da melhor maneira”, explica Carlos Quadratti.

Em quais situações é possível mudar as regras do condomínio?



É possível flexibilizar as regras, desde que seja feito com cautela, respeitando a legislação e os direitos dos condôminos. A flexibilização deve ser aprovada em assembleia, com quórum específico para alteração da convenção ou do regimento”

Carlos Eduardo Quadratti, advogado condominial

- Exemplos de flexibilização:
- Ampliar o horário de término em datas comemorativas.
- Permitir o uso de um espaço extra, desde que não prejudique outros condôminos.
- Autorizar música ao vivo, com limite de volume.



Caso o síndico decida organizar uma festa por conta própria, sem consultar a convenção, o regimento interno e os condôminos, poderá enfrentar consequências, como a destituição do cargo por meio da assembleia, caso ele aja de forma autoritária e cause prejuízo ao condomínio; quanto à responsabilidade civil, se a festa gerar danos materiais ao condomínio ou a terceiros, ele poderá ser responsabilizado pessoalmente; e por meio de ações judiciais, visto que os condôminos podem processá-lo para questionar seus atos e buscar indenização por danos, como perturbação do sossego”

Carlos Eduardo Quadratti

Festa para todos

É comum pensar que a organização de um evento no espaço condominial se restringe ao síndico, mas a realidade é que todos fazem parte do processo. Organizar o ambiente e cuidar para que tudo ocorra sem imprevistos é um papel que cabe a todos os condôminos e até mesmo aos convidados. A moradora Luiza Guedes conta que na sua concepção é necessário estabelecer uma comunicação clara quanto às responsabilidades de cada parte, a começar pelo síndico.

Arrecadação

A realização de festas coletivas no condomínio requer uma organização financeira bem definida. Não é recomendado que o fundo de reserva ou o caixa do condomínio sejam utilizados para financiar eventos, a menos que essa prática esteja claramente prevista no regimento interno ou acordada previamente pelos condôminos. O síndico, embora responsável pela gestão financeira, não tem autonomia para empregar esses recursos em despesas que não estejam vinculadas à manutenção ou melhoria do condomínio.

O advogado Carlos Quadratti explica que apesar de ser um recurso importante para o condomínio em relação às despesas imediatas, o fundo reserva não pode ser utilizado nessa ocasião. “O fundo de reserva é destinado a cobrir despesas emergenciais e obras de conservação. Usá-lo para outros fins é ilegal e pode gerar consequências para o síndico”.

Existem várias maneiras de arrecadar fundos para a festa, e todas elas precisam ser previamente aprovadas em assembleia, com consenso dos moradores. Uma alternativa comum é a arrecadação entre os participantes, aprovada em assembleia e com o consenso dos condôminos.

“O síndico pode criar um grupo ou mandar um comunicado bem claro explicando as regras: horário, limite de som, uso das áreas comuns, essas coisas. Os moradores também têm que avisar com antecedência sobre a festa e ouvir uns aos outros. Assim, evita aquela sensação de que fizeram sem nem perguntar e permite que cada pessoa se organize conforme o combinado, transmitindo as informações até mesmo para os seus convidados”, declara.

Nesse modelo, cada unidade contribui com um valor fixo para custear os itens necessários, como alimentos, bebidas e decoração. Outra opção é o síndico, junto com uma comissão, adquirir os insumos e artigos da festa e dividir os custos entre os moradores interessados. Nessa abordagem, é fundamental definir um orçamento máximo, garantindo que o valor seja acessível a todos os participantes.

Além das contribuições internas, a arrecadação também pode ser feita por meio de patrocínios. Empresas locais podem ser convidadas a apoiar a festa em troca de divulgação, como a aposição de banners ou menção durante o evento. Essa estratégia é especialmente útil para festas maiores e com maior estrutura, como festas de fim de ano ou comemorações de datas especiais.

Outras alternativas incluem a venda de rifas ou ingressos para participação no evento. Independentemente da forma de arrecadação escolhida, é fundamental que uma comissão de moradores seja criada para gerenciar as finanças. A comissão será responsável por organizar as compras, controlar os gastos e apresentar a prestação de contas aos condôminos após o evento, garantindo transparência e confiança no processo.

**Inaldo Dantas**

Advogado, autor do Livro do Síndico

Instagram: @inaldodantas

Providências do Síndico para o início do ano

Quem administra condomínio ou quem é síndico sabe, todo início de ano é uma correria. Elaboração de planilha de custos, orçamento para fixação da taxa de condomínio, prestação de contas, eleição de síndico (quando se é o caso), além de muitos outros assuntos que porventura componham a pauta da Assembleia Geral Ordinária. É isso mesmo! Assembleia Geral ORDINÁRIA, a famosa “AGO”. E alerta a todos, ela não pode deixar de acontecer.

É que há na lei (Cód. Civil), a obrigatoriedade do síndico em convocar Assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, com o fim de aprovar o orçamento do novo ano, o valor da taxa de condomínio (também para o novo ano), bem como para aprovar as contas do ano findo, eleição de novo síndico (se for o caso), entre outras providências. ato de aquisição da unidade e se torna obrigatória, como assim prevê o Art.1.336 do Cód. Civil:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.
§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.
§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Na maioria dos Condomínios, esta reunião, que é a ASSEMBLEIA ORDINÁRIA (AGO), têm em suas convenções a data que compreende entre janeiro e março de cada ano para sua realização (tem sido assim na grande maioria das convenções que nos chegam para atualização). Portanto, o síndico DEVE convocar esta assembleia neste período para tratar principalmente de:

Prestação de contas do ano findo

Antes de submeter a aprovação das contas do ano anterior, neste caso, 2022, o síndico deve solicitar ao Conselho Fiscal o devido parecer, para que seja submetido aos condôminos para aprovação final. E detalhe, na grande maioria das convenções é previsto que este parecer deva acompanhar o edital de convocação da assembleia. É bom ficar atento.

Quanto a essa prestação de contas, a dica é que não se limite apenas aos gastos do ano. Os serviços realizados, as manutenções, as aquisições, enfim, tudo o que fez parte da administração nos 12 meses, deve ser mostrado, inclusive os processos dos quais o condomínio

seja parte, como autor ou como parte promovida, já que como previsto no Art. 1.348,III do CC, o síndico deve dar conhecimento de tal.

Aprovação do Orçamento para o novo ano

O Síndico deve, com a colaboração da empresa administradora e com base nos gastos do ano anterior, elaborar o orçamento para o novo ano, montando a planilha de custos além de levantamento das obras de manutenção e atualização dos equipamentos. Este procedimento se chama “Orçamento” e não deve prever apenas os gastos que irão compor a taxa de condomínio, mas também, o reflexo da inadimplência, afinal de contas, problemas financeiros em condomínios não são fatos raros de acontecer.

O síndico quebra a cabeça durante todo ano, tentando deixar em dia todas as contas e ainda realizar todas as manutenções e reformas necessárias. A inadimplência é a maior causadora desse desgaste na caixa dos condomínios. Medidas contra a falta de pagamento da taxa condominial nunca são suficientes para derrotar de vez o problema. Imagine só, o síndico conseguiu colocar em dia todas as contas. De repente, acontece um imprevisto e aparece uma reforma para fazer. Então, este paciente administrador de condomínios verifica o caixa e percebe que está zerado.

Para começar o ano bem, o síndico precisa fazer um balanço de gastos do último ano. Assim, ele sabe o quanto se tem em caixa, se existem contas atrasadas, se os prestadores de serviço tem dinheiro a receber, etc. Depois, o síndico precisa ponderar os custos fixos, analisando cuidadosamente os gastos extras do último exercício, mantendo um fundo de reserva para despesas emergenciais de grande vulto.

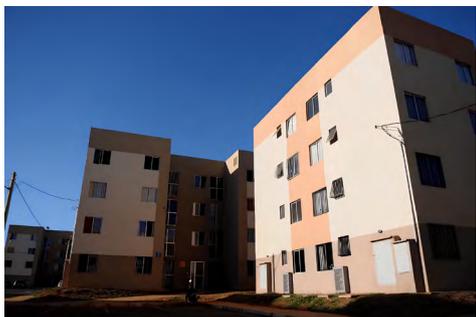
Este dinheiro da reserva não pode ficar parado numa conta corrente. Ele deve ser aplicado em poupança ou fundo de renda fixa ou outro investimento a critério da assembleia, desde que seja seguro. Essa programação necessita de um acompanhamento mensal, analisando criteriosamente cada débito. Os condomínios que estão terminando o ano no vermelho devem se programar melhor em 2023, reduzindo suas despesas.

Os reparos e manutenções preventivas em elevadores, caixas d'água, encanamentos, portões e equipamentos de segurança evitam gastos com reformas completas. Anualmente, o síndico tem a obrigação de prestar contas por meio de relatório dos gastos, recebimentos, saldo da reserva e contas bancárias. A transparência dá credibilidade ao serviço do administrador e deixa os condôminos mais tranquilos.



Réveillon das estrelas em Alagoas

A cada ano que passa, Alagoas se consolida ainda mais como um dos principais destinos onde celebridades do Brasil escolhem passar o réveillon, sendo São Miguel dos Milagres e sua vizinhança a região mais procurada pelos famosos. O que chama atenção nas atrações alagoanas é a variedade, com locais que oferecem de tudo, desde privacidade até festas mais badaladas com grandes atrações. De ex-presidentes até influenciadores digitais, Alagoas pode oferecer um final de ano inesquecível.



É você, Thor?

Uma confusão envolvendo decoração de Natal gerou tumulto no condomínio Paranoá Parque, no Distrito Federal. A situação começou quando um morador do 3º andar retirou os enfeites colocados por uma vizinha idosa, desencadeando uma discussão. O subsíndico Jacó Pereira interveio na situação, que evoluiu para uma briga. Durante o confronto, Jacó tentou agredir o morador com um martelo, mas nenhuma das investidas o atingiu. O incidente foi registrado pelas câmeras de segurança e encaminhado para a 6ª Delegacia de Polícia do Paranoá.



Acessórios e Prédios Brookfield

A Brookfield adquiriu 97% das unidades do histórico Edifício A Noite, no Rio de Janeiro, para transformá-las em 434 apartamentos e espaços comerciais. Com conclusão prevista para 2027, o projeto, avaliado em R\$ 188 milhões, será focado em locação de curta e média duração, aproveitando o potencial turístico da zona portuária. A Azo, que comprou o prédio em 2023, segue responsável pelo retrofit.



Tudo sob controle

O Ministério Público de Alagoas (MP-AL) realizou um acordo com os órgãos responsáveis pela execução e fiscalização dos eventos públicos no réveillon de Maceió. O Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), assinado pelas partes, define questões como o horário para a realização das festas públicas e a quantidade de balsas para o show pirotécnico. Em caso de descumprimento das obrigações, será aplicada multa de R\$ 10 mil. Para os réveillon privados, caso alguma empresa realize um evento irregular, o valor da multa aplicada será de R\$ 40 mil. Os responsáveis pelos eventos devem apresentar os projetos até o dia 23 de dezembro, atendendo aos requisitos do Corpo de Bombeiros.



Centro de cara nova

Como parte do Programa Novo Centro, a Prefeitura de Maceió lançou um edital para a contratação de uma Parceria Público-Privada (PPP) destinada à reforma e gestão do futuro Complexo Administrativo Municipal, na Praça dos Palmares. O projeto busca revitalizar o Centro de Maceió, promovendo modernidade e acessibilidade para trabalhadores e para a população. O Complexo será formado por três prédios, antes abandonados, e será sede do Executivo municipal.

Mercado Imobiliário de 2024 tira o pé do acelerador

Em 2024, o mercado imobiliário brasileiro registrou alta nos preços de venda, embora os aluguéis tenham mostrado sinais de desaceleração. Em Maceió, por exemplo, o crescimento dos preços de venda e locação perdeu força, com a alta nos preços de venda caindo de 17,58% em 2023 para 9,22% em setembro de 2024, e os aluguéis crescendo 6,57%, contra 12,54% no ano passado. A valorização foi impulsionada pela pandemia e pelo home office, mas agora começa a desacelerar, especialmente em áreas como Pajuçara, onde o preço do aluguel teve variação negativa de 3,9%. Para 2025, o setor permanece aquecido, mas enfrentará desafios com a implementação de novas regras de financiamento e regulamentações.

Inadimplência bate recorde e até a inflação ficou surpresa!

A inadimplência das taxas de condomínio no Brasil alcançou 13,84% em outubro, o maior índice de 2024, com destaque para Goiás (22,6%). Alagoas registrou o terceiro maior índice, com 15,85%. O aumento é impulsionado pela inflação, pelos juros elevados, prioridades de pagamento como empréstimos e cartões de crédito e pela popularização das Bets. A taxa média de condomínio subiu 8,9%, muito acima da inflação acumulada no período (3,88%). O cenário reflete uma crise maior, com 77% das famílias endividadas e 67 milhões de pessoas com o nome sujo, segundo dados do SPC Brasil.

Lavanderia em Alagoas



Deflagrada na manhã desta quarta-feira (11), a Operação Circuito Fechado, do Ministério Público do Estado de Alagoas (MPAL), cumpriu mandado de busca e apreensão em um condomínio residencial à beira-mar no bairro de Jatiúca, em uma residência na Ponta Verde e em um supermercado na parte alta da cidade. A ação foi executada pelo Grupo de Atuação Especial no Combate à Sonegação Fiscal e Lavagem de Bens (GAESF), e teve o objetivo de desarticular uma organização criminosa especializada na falsificação de documentos, fraudes fiscais e societárias. Segundo as investigações, o grupo contava com a participação de contadores, advogados, empresários, “testas de ferro” e “laranjas”. Ao todo, foram cumpridos 14 mandados judiciais. Em Alagoas, empresas com grandes débitos fiscais e que operam normalmente no mercado, podem ser alvo de investigações semelhantes, uma vez que há indícios de envolvimento em práticas fraudulentas e lavagem de dinheiro.