

REVISTA **Condomínio**

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas | Ano 10 | Nº 37
Outubro de 2024

EDIÇÃO
DIGITAL



Terceirização de mão de obra no condomínio: **RISCO OU SOLUÇÃO?**

Pág. 05

Terceirização de serviços

Delegado da Receita Federal
fala sobre o mercado de
terceirização em condomínios

Pág. 09

Stalking em Condomínios

A prática criminosa ameaça
a segurança e a saúde
psicológica de moradores

Pág. 35

Aumento de incêndios em AL

Como a falta do laudo AVCB
pode comprometer a
infraestrutura do condomínio

Pág. 40

AVANÇO DO MAR Novos capítulos dos prejuízos causados pela erosão nas praias do Nordeste Pág. 15

**CALÇADAS DANIFICADAS QUE
PREJUDICAM O VISUAL DO
CONDOMÍNIO?**

GRANITO!
É A SOLUÇÃO!

- Garantia de durabilidade
- Alta resistência a impactos e abrasão
- Suporta condições climáticas extremas e tráfego intenso
- Reposição com uniformidade no padrão
- Estética e economia a longo prazo
- Superfície resistente
- Fácil manutenção

A PARTIR DE

R\$ **189,00**/M²

PROMOÇÃO VÁLIDA ATÉ

30/10/2024*

*ou enquanto durarem os estoques!



(82)

99 1653776



NAKATAME
Arquitetura
Mármore & Granitos



@nakatamearquitetura.al

WWW.NAKATAME.COM.BR

Expediente

REVISTA CONDOMÍNIO & MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas

JORNALISMO

Breno Leal

Reg.: MTE 1911/AL

revistacondominio.al@gmail.com

Sinval Autran

Estagiário

André Rodarte

Estagiário

DESIGNER GRÁFICO/EDITORIAL

Wellington Charles

DIRIGIDO A

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

DISTRIBUIÇÃO DIGITAL

30 mil contatos

Não nos responsabilizamos por conceitos e ideias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida a reprodução total ou parcial, sem prévia autorização por escrito da REVISTA CONDOMÍNIO & MERCADO IMOBILIÁRIO - AL. Reservamo-nos ao direito de não aceitar publicidade sem fundamentar motivação de recusa.

Editorial

Você sabe quais são os riscos que uma empresa terceirizada pode trazer para o seu condomínio? Esta edição da **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário** traz um panorama completo sobre as vantagens e desvantagens que uma prestadora de serviços pode oferecer. Ouvimos a opinião de especialistas do setor condominial e imobiliário para orientar sobre os principais cuidados a serem tomados ao contratar empresas do ramo, bem como um Delegado da Receita Federal para desvendar as irregularidades mais recorrentes do mercado da terceirização.

Esta edição conta com as últimas atualizações sobre a elevação do nível do mar, complemento da matéria de capa do último lançamento: Avanço do mar e os impactos para o Mercado Imobiliário. A preocupação não para e as últimas pesquisas acendem um alerta para os próximos anos. Na região Nordeste e no estado de Alagoas, os casos recentes comprovam essa situação e fica cada vez mais evidente a necessidade de atuação do poder público.

Nesta edição da RC&MI, você encontra os perigos do crime de perseguição em condomínios, prática configurada como stalking. O Anuário Brasileiro de Segurança Pública indicou que no ano de 2023 foram registrados 77.083 casos de perseguição no Brasil, um aumento de 34,5% em relação ao ano de 2022. Nesta matéria, você entenderá os danos psicológicos que essa atitude pode ocasionar e o que deve ser feito quando o crime for identificado.

O aumento de incêndios residenciais em Alagoas é uma questão que assola o estado. No início de 2024, Alagoas registrou 62 incêndios em imóveis nos dois primeiros meses do ano, dos quais 34 eram residenciais e 28 comerciais. Tragédias desse tipo podem ser evitadas com a obtenção do laudo de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Nesta reportagem, convidamos o Diretor de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas para esclarecer os benefícios que o laudo AVCB pode promover aos condomínios que ainda carecem de vistoria.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa	05	Corretores de Imóveis	29
Terceirização de mão de obra no condomínio: risco ou solução?		Como manter boa relação com corretores de imóveis em condomínios	
Avanço do Mar	15	Coluna Inaldo Dantas	32
Novos capítulos dos prejuízos causados pela erosão		Divisão do Condomínio: áreas privativas, áreas comuns e fração ideal	
Coluna Ponto de Vista	20	Stalking em Condomínios	35
WhatsApp como canal de comunicação nos condomínios		Ameaça a segurança e a saúde psicológica de moradores	
Fachada do Condomínio	24	AVCB em condomínios	40
Telas de proteção em edifícios: entre a estética e a segurança		Aumento de incêndios em Alagoas: como a falta do AVCB pode comprometer condomínios	
Rápidas	45		



CESMAC



PÓS-GRADUAÇÃO CESMAC

SUA CARREIRA MERECE

**INSCRIÇÕES
ABERTAS**

INSCREVA-SE EM
cesmac.edu.br

 82 3215-5000

CESMAC

TERCEIRIZAÇÃO

de mão de obra no condomínio: risco ou solução?

A terceirização de serviços no Brasil é uma discussão antiga que teve início em 1960, quando a atividade começou a abranger, também, o setor privado. Mas, foi somente em 31 de março de 2017 que um PL foi aprovado para tornar a terceirização uma atividade legal em território brasileiro. A Lei n.º 13.429/17, conhecida como Lei da Terceirização, passou a permitir que atividades-fim fossem terceirizadas pelas empresas.

No setor condominial, as atividades-fim englobam todas as tarefas profissionais realizadas na co-

propriedade. A Lei da Terceirização, quando aplicada a esse contexto, estabelece que o condomínio é responsável pelas obrigações trabalhistas dos funcionários da empresa contratada durante o período de prestação de serviços, mesmo o colaborador estando no CNPJ da terceirizada. No entanto, a legislação não reconhece vínculo empregatício direto entre o tomador de serviços (o condomínio) e os empregados da terceirizada, o que facilita a contratação, já que os trabalhadores não estão registrados no CNPJ do condomínio.



De acordo com dados do Secovi-PE, apresentados pelo presidente Márcio Gomes, na cidade de Recife, apenas 10% dos condomínios utilizam a mão de obra terceirizada, dos quais somente 2% são residenciais. Já em condomínios comerciais, o serviço terceirizado alcança de 40% a 50% da quantidade total de empreendimentos. Esses números reforçam uma baixa tendência dos condomínios residenciais em adotar a terceirização na capital pernambucana. Além disso, essas empresas trabalham somente com terceirização de mão de obra, não administram os condomínios.

Acompanhando a tendência de Pernambuco, Érico Feitosa, presidente do Secovi-PB, revela que no estado da Paraíba há uma tipificação que varia conforme o tamanho do empreendimento. Os condomínios mais bem estruturados financeiramente, seja pelo número maior de unidades ou pela taxa cobrada, utilizam mão de obra própria. Em contraste, Érico explica que os condomínios menores optam pela adoção da mão de obra terceirizada. “Os condomínios menos estruturados, de maneira equivocada, pensam que estão reduzindo os riscos de ações trabalhistas futuras, mas não percebem que a potencialidade de dano de uma empresa irregular pode ser muito maior”.

Já em Alagoas a realidade é outra. A terceirização é a forma de contratação de mão de obra mais utilizada nos condomínios. Para Cezar Nantes, advogado especialista em direito condominial, a modalidade contém aspectos positivos e negativos. Por isso, é preciso avaliar diversos fatores expressos no contrato. “Ocorre que tal modalidade, assim como praticamente todo tipo de situação rotineira, possui pontos positivos e pontos negativos que devem ser avaliados com toda parcimônia e cuidado, evitando responsabilizações ao síndico e ao condomínio. É necessário avaliar uma série de fatores, tanto na contratação, como durante toda a vigência contratual”.

O advogado reforça que empresas terceirizadas são uma opção para quem busca mão de obra especializada e bem treinada, assim como a otimização de tempo. Porém, a contratação de uma prestadora de serviços de terceirização de mão de obra não necessariamente ocasionará em menos custos, como explica Inaldo Dantas, especialista em condomínios e autor do Livro do Síndico. Para o especialista, isso se deve aos direitos trabalhistas dos funcionários, que são preservados independentemente da atuação da empresa ou do condomínio.



Cezar Nantes, advogado condominial de AL

“O empregado, seja ele terceirizado ou não, terá seus direitos preservados. Assim, o custo unitário por trabalhador será o mesmo para ambos (condomínio e/ou terceirizada). Mas no caso das terceirizadas, além disso, ela ainda terá que emitir a nota fiscal (custo de imposto) e seu lucro. Portanto, não existe fórmula que apresenta um custo menor do empregado terceirizado em face do empregado do próprio condomínio, salvo se a empresa deixar de cumprir com algumas de suas obrigações”, pontua Inaldo Dantas.

Portanto, não é exagero afirmar que a atuação de empresas terceirizadas pode trazer riscos legais ao condomínio contratante, caso a prestadora de serviços apresente irregularidades em seu CNPJ. Dessa maneira, compreender o papel dessa modalidade e suas devidas obrigações tributárias são atribuições exclusivas do síndico, que deve zelar pelo bem comum dos condôminos e pela segurança financeira e judicial do condomínio.

Empresas terceirizadas podem se tornar um risco para o condomínio?

Segundo o advogado Cezar Nantes, muitos síndicos recorrem a empresas terceirizadas para realizar serviços no condomínio. O advogado revela que alguns contratantes buscam a terceirização como forma de economia, enquanto outros entendem que não terão mais responsabilidade sobre os funcionários. Mas, quais são os riscos e os benefícios reais da contratação de uma empresa dessa modalidade para o condomínio? Será que a contratação de empresas terceirizadas necessariamente implicam em economia?

No geral, empresas de mão de obra terceirizada regularizadas apresentam um bom gerenciamento dos funcionários. Dessa maneira, a administração do condomínio não precisa se preocupar com empregados faltosos, orientações sobre as funções a serem desempenhadas e a burocracia trabalhista. No entanto, a rotatividade elevada desses funcionários é um fator que pode ocasionar na carência de segurança interna, na falta de integração entre os próprios trabalhadores e em falhas na comunicação. Além disso, nessa modalidade não pode haver relação de subordinação ao condomínio, seja pelo síndico ou zelador. Quem organiza o gerenciamento dos funcionários é o encarregado pelo condomínio na empresa.

Seguindo essa lógica, o condomínio estaria isento das responsabilidades trabalhistas e, conseqüentemente, das reclamações individuais dos funcionários da empresa contratada, mas não é bem assim que funciona. O condomínio pode responder como corresponsável em uma ação trabalhista movida por um servidor, seja por alguma irregularidade no pagamento dos encargos e tributos ou por quaisquer questões de ordem legal. Desse modo, é possível que o condomínio responda solidariamente por indenizações e direitos que não tenham sido pagos devidamente no período da prestação do serviço, como esclarece Inaldo Dantas.

“O condomínio, como tomador do serviço, é corresponsável pela garantia de todos os direitos trabalhistas dos prestadores de serviços fornecidos pela empresa terceirizada. Assim, se a empresa deixar de cumprir com quaisquer dos direitos (FGTS, horas-extras, férias, vale-transporte, substituições, demissões...) o condomínio poderá ser obrigado a pagar essas verbas”, aponta o especialista.

Dessa maneira, afirmar que a contratação de empre-

sas terceirizadas está diretamente associada à redução de custos não é necessariamente uma verdade. Os funcionários atrelados ao CNPJ do condomínio não possuem mais ou menos direitos trabalhistas e as funções exercidas são, basicamente, as mesmas. Além disso, valores expressivamente mais baixos podem indicar um alerta de irregularidade por parte da prestadora de serviços, ocasionando em conseqüências legais e financeiras diretas para a copropriedade, como aconselha Márcio Gomes, Presidente do Secovi-PE. Para ele, é necessário estar por dentro das obrigações da terceirizada.



 Desconfie dos preços abaixo do mercado, pois normalmente empresas que apresentam valores muito inferiores podem estar comprometendo os haveres trabalhistas dos empregados”.

Márcio Gomes

Outro sinal de alerta para síndicos é quando a empresa contratada não apresenta a chamada “planilha aberta” para que o condomínio possa acompanhar de perto tudo que está pagando e a quem está sendo pago.

Márcio também destaca que a insatisfação dos funcionários se espelha na qualidade do serviço prestado.

“É importante observar que se a empresa de terceirização não cumpre na íntegra com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias, a insatisfação do empregado vai refletir diretamente na qualidade de sua prestação de serviço e ainda pode trazer problemas futuros trabalhistas ao próprio condomínio”, elucida.

Não escolha a terceirizada errada

O setor imobiliário enfrenta desafios constantes com a atuação de empresas irregulares, no âmbito condominial não é diferente. A atuação irregular de empresas terceirizadas em condomínios prejudica a concorrência de mercado e deteriora a imagem de corporações que agem conforme a lei.

Para combater as irregularidades fiscais e tributárias, a Receita Federal de Alagoas atua sistematicamente na identificação de empresas terceirizadas irregulares. Segundo o delegado Reinaldo de Almeida, a RF age mediante pesquisas, cruzamento de dados, análise de declarações e informações apresentadas, ocorrências de ilícitos e irregularidades no cumprimento das obrigações tributárias principais.

O delegado também esclarece os procedimentos realizados pelo órgão ao identificar empresas que operam com vários CNPJs por conta de irregularidades. Algumas terceirizadas no estado de Alagoas utilizam um CNPJ para licitação e outro para concorrência, constituindo numa atividade prejudicial ao mercado. “Quando constatadas infrações à legislação tributária, será realizado o procedimento de constituição dos créditos tributários, mediante o correspondente auto de infração ou notificação de lançamento”.

 Se essas infrações representarem, em tese, crimes contra a ordem tributária, será elaborada uma Representação Fiscal para Fins Penais e encaminhada ao Ministério Público Federal. O canal indicado para denunciar empresas de terceirização irregulares é o Fala.BR [falabr.cgu.gov.br], plataforma integrada de ouvidoria e acesso à informação.”

Reinaldo de Almeida, delegado

Toda pessoa jurídica, incluindo autônomos e organizações sem fins lucrativos devem estar enquadrados na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). Essa categorização é um instrumento do Governo Federal, gerido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que identifica a área de atuação de

Acervo pessoal



Reinaldo de Almeida, delegado da Receita Federal de AL

uma empresa e o conjunto de atividades desempenhadas. A CNAE é diretamente atrelada ao CNPJ e contribui para o aprimoramento da gestão tributária do país, enquadrando a empresa no Simples Nacional. Essa classificação garante que os devidos impostos sejam aplicados de acordo com as operações de determinado negócio.

A presidente do Conselho Regional de Contabilidade (CRC/AL), Adriana Araújo, explica que a escolha do código CNAE adequado para uma empresa que presta serviços a condomínios depende do tipo de serviço realizado.

“A escolha do código CNAE pode envolver atividades como limpeza e conservação, locação de mão de obra temporária, serviços combinados de apoio administrativo, entre outros. Vale destacar que, dependendo do serviço prestado a terceiros, pode ser necessário o registro no Conselho Regional de Administração (CRA)”, esclarece Adriana Araújo.

A presidente do CRC/AL ainda esclarece que se uma empresa não possui o devido registro para desenvolver suas atividades, o contratante pode enfrentar penalidades. “Entre as possíveis consequências estão multas por convivência com o exercício ilegal da profissão e responsabilidade solidária, especialmente em obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, caso haja comprovação de vínculo empregatício direto. Além disso, o contrato firmado entre as partes pode ser invalidado, gerando riscos adicionais ao contratante”.

Terceirização disfarçada de administração de condomínios

Levando essa definição ao setor condominial e ao contexto alagoano, o advogado especialista em direito condominial e trabalhista, Felipe de Pádua, pontua que diversas empresas prestadoras serviços de terceirização também estão enquadradas em códigos CNAE de administradoras de condomínio ou outros que não condizem com a sua verdadeira atuação. A depender do caso, essa prática é considerada irregular, visto que pode ser utilizada para burlar a nota fiscal, obter uma menor carga tributária sobre os serviços prestados e “auto-fiscalizar” as atividades exercidas no condomínio. A prestação de serviço “disfarçada” afeta diretamente o contratante (síndico), que pode responder judicialmente em caso de serviços indevidos.

Felipe de Pádua, ainda afirma que inúmeras empresas de terceirização atuantes em condomínios utilizam artifícios ilícitos para obter maiores benefícios financeiros sobre os serviços prestados. Um desses artifícios é a emissão de Notas Frias. Esse recurso pode ser definido como uma nota fiscal falsa, emitida com o intuito de declarar a prestação de serviços que nunca aconteceram

ou que não são executados pela empresa. Desse modo, a corporação envolvida consegue burlar a Receita Federal e pagar menos tributos. Procedimento muito utilizado em esquemas de lavagem de dinheiro. Outra prática comum de empresas que atuam de forma ilícita é a utilização de CNPJ de empresa recém aberta para participar de licitações.



FICA A DICA

Hoje, é fácil descobrir se uma empresa é devedora de impostos. Por meio do aplicativo Dívida Aberta, criado pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, é possível verificar os devedores inscritos em Dívida Ativa da União ou do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) irregular. Essas informações auxiliam na hora de escolher uma empresa.

Além disso, a atribuição de um código CNAE que não seja respectiva a função real da empresa também é um método utilizado para driblar a Receita Federal e pagar impostos que não contemplam as reais atribuições, visto que a empresa está desenquadrada do Simples Nacional. Essa prática é irregular e quem a exerce pode ser multado de 75% a 225% além do imposto devido.



Com uma simples consulta no site da Receita Federal já é possível identificar quais as atividades do CNPJ da empresa e seu contrato social. Outras fontes de consulta seguras são os sites da Justiça Estadual, Federal e do Trabalho.”

Inaldo Dantas, especialista em condomínios e autor do Livro do Síndico

No setor de condomínios, especialmente no estado de Alagoas, empresas de terceirização também vendem sua imagem como administradoras de condomínio, sem efetivamente ser. Uma estratégia adotada por algumas prestadoras de serviços para “auto-fiscalizar” as atividades desempenhadas na copropriedade. Essa ação impede que as tarefas sejam realizadas com eficiência e que as obrigações sejam verdadeiramente averiguadas, na medida que a fiscalização das funções não é dirigida a uma administradora especializada.

O especialista em condomínios Inaldo Dantas enfatiza quais os critérios fundamentais a serem considerados pelos condomínios ao escolher uma terceirizada e evitar problemas futuros:

“O mais importante é a idoneidade da empresa. Ela deve apresentar as certidões negativas quanto a im-

postos, previdência e justiça do trabalho. Outra dica é buscar referências no mercado, não por declarações apresentadas pela empresa e, sim, diretamente com os síndicos e ex-síndicos para os quais ela presta seus serviços e para aqueles que ela já não mais trabalha. Esta segunda é ainda mais importante, pois é possível saber por qual motivo ela não está mais naquele condomínio”, afirma.

Segundo o delegado da Receita Federal, Reinaldo de Almeida, o canal indicado para denunciar empresas que oferecem serviços de terceirização de maneira irregular é o Fala.BR (falabr.cgu.gov.br), plataforma integrada de ouvidoria e acesso à informação. Vinculado diretamente à Presidência da República, o site permite fazer denúncias e reclamações a respeito de qualquer fato ou órgão que atua de maneira ilegal.

O papel do síndico

O síndico é o principal responsável pelas obrigações fiscais, legais e sociais do condomínio. Seu papel é garantir que o espaço de convivência mantenha a conformidade entre as instituições formais e informais. Portanto, a assinatura de contratos é uma prática que exige cuidados, principalmente ao se tratar de empresas terceirizadas. Segundo Érico Feitosa, presidente do Secovi-PB, uma questão que afeta o condomínio de maneira significativa é a falta de conhecimento do síndico quanto às obrigações atribuídas ao seu papel.

“Muitos síndicos não sabem que podem responder civil e penalmente por todo e qualquer ato praticado durante o exercício do seu mandato. Na ânsia de reduzir custos do condomínio, o síndico acaba não prestando atenção na aptidão da empresa terceirizada, o que pode acabar pondo o condomínio e os condôminos em risco”, declarou o presidente do Secovi-PB.

Dessa maneira, identificar a atuação de uma empresa prestadora de serviços quanto a sua regularidade e capacidade de executar as devidas atividades no condomínio é uma tarefa atrelada ao síndico. A advogada especialista em direito imobiliário, Flavia Leonato, pontua algumas questões que devem ser seguidas pela administração condominial no momento de assinatura do contrato:

“Para contratar uma empresa terceirizada, é necessário que o síndico solicite todas as certidões de idoneidade; se tem sede própria ou se é locatária de imóvel que se encontra instalada

há bastante tempo; fazer pesquisa sobre o CNPJ da empresa e de seus sócios; pesquisar a existência de ações judiciais, e reclamações em sites como Reclame Aqui; solicitar contatos ou cartas de clientes que já tenham contratado a empresa, bem como pesquisar sobre a experiência da empresa; se informar sobre a qualificação de seus funcionários e atendimento oferecido e exigir apólice de seguro contra acidentes, invalidez ou morte de seus funcionários, bem como dos serviços prestados”, aconselha.

Além disso, a nota fiscal é um documento de extrema importância que também deve ser exigido pelo síndico. Essa declaração é indispensável tanto para as empresas quanto para os contratantes, dado que a legalidade da transação garante direitos e ajuda a manter a boa reputação. A recusa no fornecimento da nota fiscal é um crime tributário, que pode resultar em reclusão e multa. Caso a terceirizada não a emita, o condomínio, representado pelo síndico, deve procurar a Justiça, sob pena de cumplicidade.

A terceirizada pode não ser a única responsabilizada criminalmente pela não emissão da nota fiscal, o síndico e o condomínio também podem ser penalizados legalmente, visto que colocam em risco o condomínio em caso de fiscalização. O síndico, em seu cargo, pode pagar todo prejuízo ao condomínio com seus próprios bens, na medida que essa ação pode ser compreendida como uma omissão, um crime ou contravenção.



Importância da nota fiscal

Para o condomínio e o síndico:

A nota fiscal é a garantia de que a empresa está atuando legalmente e pagando os impostos de maneira correta. Além disso, o documento é usado para registrar as operações de serviços e de compra e venda, e para recolher impostos.

Para os condôminos:

Comprova a compra, importante para acionar a garantia do produto ou serviço, assistência técnica, ou para solicitar reembolso.

Para os prestadores de serviços e fornecedores:

A nota fiscal é uma forma de cobrar os clientes pelos produtos ou serviços fornecidos.

Para o Fisco:

Comprova a legalidade das vendas ou serviço e ajuda a monitorar o pagamento de impostos.

Verificar o contrato fornecido pela terceirizada é a tarefa básica mais recomendada no processo. A administração condominial tem o dever de averiguar as cláusulas contratuais essenciais para proteger o condomínio em casos de problemas com a empresa de terceirização, como inadimplência de encargos trabalhistas ou danos ao patrimônio. Para a advogada, existem alguns apontamentos específicos que podem assegurar a copropriedade em caso de irregularidade.

“As principais cláusulas contratuais são as que tratam da responsabilidade pelos encargos trabalhistas dos funcionários, bem como a responsabilidade por eventuais danos a condôminos ou terceiros”. Flávia Leonato complementa que é necessário deixar claro que os funcionários são subordinados à empresa terceirizada e não ao espaço compartilhado. Portanto, “O condomínio deve exigir a apresentação de cópias das guias de recolhimento do INSS, FGTS e demais encargos e conferir os comprovantes de pagamento dos impostos, bem como salários, horas extras, 13º e férias”, complementa.

A especialista em direito imobiliário ainda recomenda adicionar ao contrato que o pagamento das parcelas deve ocorrer mediante a apresentação do contracheque e dos respectivos depósitos, bem como das guias de recolhimento dos impostos e encargos sociais.

Acervo pessoal



Flávia Leonato, advogada condominal de SP



No contrato é interessante constar uma cláusula de responsabilidade por danos a condôminos ou terceiros e, se possível, a contratação de seguro com tais coberturas."

Flávia Leonato, advogada condominal de SP

Os cuidados não se restringem somente ao processo anterior à assinatura do contrato. Após a contratação da empresa terceirizada há uma série de precauções que devem ser consideradas durante o período de operação da empresa no condomínio. O síndico deve tomar à frente para solicitar periodicamente documentos como atestado do INSS com a comprovação dos pagamentos trabalhistas dos funcionários, ficha cadastral e de antecedentes criminais de todos os funcionários colocados à disposição do condomínio e informações sobre a situação da empresa contratada junto às entidades de classe.

Segundo Cezar Nantes, advogado especialista em direito condominial, os orçamentos devem ser solicitados de forma aberta: “A empresa não deve enviar apenas o valor final do seu contrato, mas uma planilha explicando: salários, encargos, prévias do 13º, salário, férias, fundos para rescisão, lucro da empresa, entre

outros. Os serviços precisam estar bem claros, inclusive, com qual convenção coletiva eles estão vinculados, forma de trabalho, horários e benefícios”.

A contratação de um advogado especialista em direito condominial é uma recomendação primordial para administrar o processo e impedir a atuação de uma empresa potencialmente danosa ao condomínio. O autor do Livro do Síndico, Inaldo Dantas, salienta a necessidade do acompanhamento jurídico e da exigência da documentação adequada.

“A primeira dica é sempre se assessorar com um advogado e sempre exigir, mensalmente, a comprovação de quitação de todas as obrigações de recolhimento dos impostos, FGTS e das garantias do trabalhador. Só efetuar o pagamento após essa comprovação. E quanto ao pagamento, sempre mediante apresentação de nota fiscal de serviços”, conclui.

Imagem meramente ilustrativa



O poder da
INOVAÇÃO
em suas mãos

+75 edifícios
+3.548 residências



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

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

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

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

PRODUZA SUA PRÓPRIA ENERGIA E ECONOMIZE EM ATÉ 80% DA CONTA DE LUZ.

Invista em **energia solar**
no seu condomínio!

Edifício The Square
Park Office.



A energia solar está cada vez mais **atraente** em **condomínios**.

A D'Solare é uma empresa líder em energia solar com mais de 08 anos no mercado alagoano, São mais de 2.500 projetos instalados.

- ✓ Qualidade e estrutura.
- ✓ Melhores condições e preço.
- ✓ Melhor atendimento.
- ✓ Carregador veicular.
- ✓ Trabalho de eficiência energética para condomínios.



PORQUE A ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA VALE TANTO A PENA?



Libre de inflação

Libre da inflação energética e das bandeiras tarifárias.



Manutenção

Excelente manutenção com baixo custo para o cliente.



Economia

Economize de até 95% na conta de energia.



Valorização

Agrega significativa valorização para o seu imóvel.



Qualidade

Melhoria na qualidade de energia trazendo benefícios.



Energia renovável

Agrega significativa valorização para o seu imóvel.

Avanço do Mar

Novos capítulos dos prejuízos causados pela erosão

Na última edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, você acompanhou com detalhes a questão do avanço do mar em Alagoas, conheceu casos de cidades de outros estados que também estão sofrendo com os impactos desse problema e conheceu a perspectiva de especialistas sobre os efeitos para o mercado imobiliário em todo o país.

Para se ter uma ideia do tamanho do problema, de acordo com o engenheiro especialista em obras

de defesa costeira e diretor da Ocean Protections, Marco Lyra, mais de 15 praias em 10 municípios alagoanos têm maior possibilidade de serem afetadas pelo avanço do mar, principalmente por conta do acelerado desmatamento de várias vegetações nativas de Alagoas.

Desde o lançamento da última edição, estamos acompanhando de perto a continuidade dos efeitos da elevação do nível do oceano.



Barra Nova enfrentando velhos problemas

Em 18 de setembro de 2024, depois de fortes chuvas na Praia da Barra Nova, na cidade de Marechal Deodoro, muitos habitantes foram atingidos por uma invasão marítima em suas residências e empreendimentos. Com a cheia da maré, parte significativa do muro de contenção que havia sido colocado pela prefeitura foi destruído.

O problema de erosão marítima na região é uma questão antiga, que se agrava em momentos de fortes chuvas, tempestades, maré alta e ondas mais fortes. O Povoado Barra Nova, local mais atingido pela erosão marítima, causada pela destruição da vegetação original, tem essa fama, pelo fato da boca da barra, a cada ano, se abrir em um local diferente e causar muitos estragos.

Ainda segundo a Ocean Protections, na situação da Praia da Barra Nova, uma das soluções do problema, seria o uso de dissipadores de energia bengal que foram instalados dezessete anos atrás numa parceria da prefeitura de Marechal Deodoro com o Governo Federal.

Os dissipadores de Energia *Bagwall*, funcionam basicamente assim: imagine que o mar é uma grande piscina e quando o vento sopra muito forte, as ondas dessa piscina podem ficar muito grandes e perigosas, amea-

çando invadir tudo que está por perto, ainda mais com a erosão do solo atingindo níveis perigosos.

O *Bagwall* é, em termos leigos, um muro de sacos super fortes, feitos de um material bem resistente e cheios de areia ou pedrinhas. Esses sacos ficam empilhados na beira da praia, como se fossem um muro de proteção.

Quando as ondas vêm correndo em direção à praia, elas batem nesse muro de sacos. A força da onda vai sendo “engolida” pelos sacos, que absorvem a energia da água, fazendo com que a onda fique com menos força e o volume da água, diminua. Assim, o *Bagwall* ajuda a diminuir a força das ondas e impede que a água chegue muito longe, protegendo as praias, ruas e casas que estão perto do mar.

Quando o sistema foi instalado, ele era referência mundial em proteção costeira, e por muitos anos foi. A expectativa era de que os prédios perto do mar se mantivessem seguros e diminuíssem radicalmente o risco de invasão da água, porém, ao longo de dezessete anos, o investimento em manutenção desse sistema não aconteceu de maneira adequada, e toda a evolução que se teve no começo da instalação, está começando a ser ameaçado.

Natal-RN em apuros

Em outros estados do Nordeste, a invasão do oceano também é uma realidade. Esse é o caso da capital potiguar, Natal, que decretou no dia 20/09 situação de emergência por conta da ameaça a áreas costeiras e colapso da região em que está localizado um dos principais cartões postais do Rio Grande do Norte, o Morro do Careca.

A decisão de decretar estado de emergência foi tomada após um relatório da Defesa Civil, que aponta um avanço significativo do processo de erosão no Morro do Careca. Como a região litorânea da praia da Ponta Negra conta com muitos hotéis e pousadas, o decreto foi aprovado numa parceria com os proprietários.

Em entrevista para a Folha de São Paulo, o prefeito

de Natal, Álvaro Dias, afirmou que a cidade está diante de uma grave ameaça de colapso do Morro do Careca. “Isso poderá acarretar prejuízos incalculáveis para toda a cidade e até colocar em risco a vida das pessoas”, disse o prefeito.

“Estamos monitorando as áreas com problemas e trabalhando na proteção e isolamento, evitando a circulação de pessoas, sobretudo na região próxima do morro, uma vez que há um risco iminente de colapso”, explicou Fernanda Jucá, coordenadora da Defesa Civil de Natal.

O exemplo de Natal evidencia ainda mais o perigo e os prejuízos que o avanço do mar representa, não somente para o Mercado Imobiliário, mas para diversos setores.



O mar subiu

Desde os tempos antigos, os oceanos no planeta Terra vêm sofrendo drásticas mudanças, que foram acentuadas pela ação dos homens ao passar dos séculos.

Pesquisas geológicas mostram que o nível do mar na costa brasileira mudou drasticamente ao longo dos últimos milhares de anos. Tal variação impacta severamente a paisagem e geografia de diversos locais. Em Pernambuco, há 20 mil anos o mar estava 125 metros abaixo do atual em Recife, onde hoje há praias e muitas construções.

Depois o mar subiu, e de acordo com análises do geógrafo Antonio Vicente Ferreira Junior, da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), entre 4,7 mil e 4,1 mil anos atrás, o nível médio na região do Recife e dos municípios costeiros mais próximos ao norte e ao sul pode ter atingido 3 m acima do nível médio atual. Isso seria suficiente para as ondas cobrirem a foz do rio Capibaribe, as avenidas à beira-mar e o antigo centro das cidades litorâneas da região metropolitana.

Geólogos coletaram amostras de rochas e fósseis ma-

rinhos ao longo do litoral do Brasil. A coleta aconteceu de Alagoas até Santa Catarina, revelando variações regionais significativas: no Nordeste, o nível do mar pode ter chegado a 5 metros acima do atual há cerca de 5,7 mil anos, enquanto o litoral da Região Sul do país não teria passado dos 3 metros nesta mesma faixa de tempo.

Essas oscilações, agora agravadas pelas mudanças climáticas, indicam riscos futuros. Dados da NASA mostram que o nível do mar subiu 9,4 cm desde 1993, com projeções de chegar a 10 cm até 2030 em cidades como Recife e Rio de Janeiro. Estudos apontam que o nível pode subir até 70 cm até 2100, ameaçando ecossistemas, infraestrutura urbana e aumentando a necessidade de medidas preventivas nas cidades costeiras.

Com esse aumento no nível do mar, que é algo natural dos oceanos, torna-se necessário redobrar a atenção para a construção de estruturas beira-mar, de forma que sua realização não prejudique as vegetações originárias de cada localidade, nem venha a acelerar de maneira antinatural o processo de erosão.

Foto: Edilson Omena



Construção destruída pelo avanço do mar em Barra Nova

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PREPARADO PARA EMERGÊNCIAS?

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

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

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

MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE ALARME:
DETECÇÃO RÁPIDA E EFICAZ.

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

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

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

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

**ENTRE EM
CONTATO:**

📍 AV. JUCA SAMPAIO, 2157B - BARRO DURO

☎ (82) 3320 2121/3320-2720



FILIAL MACEIÓ



PROTEJA A IDENTIDADE DA SUA MARCA
E CONQUISTE **EXCLUSIVIDADE NO MERCADO**

CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS:



REGISTRO
DE MARCAS



DIREITO
AUTORAL



REGISTRO
DE SOFTWARE



PATENTES E
DESENHO INDUSTRIAL

CONTATOS

(82) 3436-0124 / 34360125 / 3436-0126 / 3436-0001 /

☎ 9.9191-8715 - COORDENADORA FABIANA PAULA

WhatsApp como canal de comunicação nos condomínios



O uso do WhatsApp como ferramenta de comunicação nos condomínios tem se tornado cada vez mais comum, facilitando o diálogo entre síndicos e moradores. No entanto, apesar das suas vantagens, o uso dessa plataforma também gera debates sobre a forma correta de aplicá-la, especialmente em relação à organização e ao controle das informações. O impacto dessa ferramenta na gestão condominial e no dia a dia dos condôminos é um tema de grande relevância.

Nesta edição da coluna *Ponto de Vista*, ouvimos dois síndicos experientes sobre as vantagens e desvantagens do WhatsApp como canal de comunicação oficial nos condomínios. Eles compartilham suas opiniões sobre os principais cuidados que devem ser tomados, a eficácia na resolução de conflitos e as melhores práticas para garantir que a ferramenta seja utilizada de forma eficiente e respeitosa.



Kleverson Vieira
Síndico do Condomínio
Porto Grande II



Yuri Malta
Síndico Profissional

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário – Quais são as principais vantagens do uso do WhatsApp na comunicação com os condôminos?

Kleverson Vieira: No meu caso, o que mais importa é a praticidade e a rapidez com que consigo passar as informações para os condôminos. É uma comunicação mais próxima, do dia a dia, focada nas questões mais importantes. Quando preciso informar sobre a atualização de leis ou qualquer outro assunto relevante, essa agilidade é fundamental para agregar valor ao condomínio. Portanto, para mim, a comunicação via WhatsApp direcionada ao condomínio se resume à praticidade, agilidade nas informações e ao contato direto com os condôminos.

Yuri Malta: Com o avanço tecnológico, o WhatsApp se tornou uma ferramenta ágil de comunicação entre síndicos e condôminos, sendo muito utilizada em condomínios. Essa ferramenta oferece inúmeras vantagens se utilizada com responsabilidade, a citar: comunicação eficiente, onde vários moradores recebem informações simultaneamente por meio de listas de transmissão e grupos de informativos, no qual somente o administrador do grupo pode enviar mensagens, evitando que as mesmas se percam nas conversas; economia de tempo, onde os moradores podem resolver problemas de qualquer local, como agendar mudanças, informar sobre visitantes ou agendar serviços com certa agilidade; agilidade na resolução de problemas, pois os grupos podem ser usados para avisar sobre emergências como vazamentos, incêndios, furtos, falta de água e serviços emergenciais; e delimitação de regras no condomínio, uma vez que o síndico pode utilizar do WhatsApp para reforçar regras, enviar o regimento interno e convenção e comunicar sobre possíveis atualizações normativas.

RC&MI: Você acredita que o WhatsApp facilita ou dificulta a resolução de conflitos no condomínio? Por quê?

Kleverson Vieira: Facilita, porque de forma objetiva e clara, você consegue dirimir e realizar a conciliação dos conflitos internos, apresentando o regimento interno ou alguma lei que vá de encontro à questão conflituosa que algum morador possa levantar. De maneira mais objetiva, você mostra que a forma como estão lidando com a situação está errada. Apresentando essas informações e o regimento interno, eles entenderão que não é da maneira que estão agindo que se resolve o problema, e sim da forma mais correta e apropriada. Acredito que isso facilita e torna o processo muito mais ágil.

Yuri Malta: Acredito que o WhatsApp seja uma ferramenta facilitadora na resolução de conflitos no condomínio quando utilizado com responsabilidade. Para isto, é necessário que exista uma comunicação eficiente, com regras e horários definidos, evitando ruídos na comunicação.

RC&MI: Quais cuidados os síndicos devem ter ao utilizar o WhatsApp como ferramenta de comunicação oficial?

Kleverson Vieira: Monitorar constantemente, observando se há pessoas com uma forma antissocial de convivência e alertá-las. Os cuidados envolvem estar sempre atento e monitorando para que o grupo não seja utilizado de forma negativa, mas sim de maneira benéfica para todos os condôminos. Basicamente, é isso: monitoramento e atenção constante a possíveis excessos.

Yuri Malta: Os síndicos devem tomar alguns cuidados ao definir o WhatsApp como ferramenta de comunicação oficial. Para tanto, é necessário que estabeleça as regras para grupos abertos, defina horários de atendimento e informe aos condôminos que o meio oficial para reclamações, sugestões e críticas é o livro de ocorrências, que atualmente existe em meio digital, onde os registros chegam em tempo real para o gestor do condomínio. É importante deixar claro aos condôminos que o WhatsApp não é uma terra sem lei e que todos participantes são responsáveis por suas ações e falas, podendo ser responsabilizados pelos seus atos na esfera cível ou criminal.

RC&MI: Como você gerencia a participação dos condôminos em grupos de WhatsApp para evitar ruídos e manter a objetividade nas conversas?

Kleverson Vieira: No caso do gerenciamento, o síndico tem que ter um posicionamento firme e mostrar aos moradores o maior intuito do grupo condominial: as informações relevantes. Dessa forma, evita que o foco seja perdido com brincadeiras, ruídos e possíveis conflitos. Um posicionamento firme, objetivo e que se volte para a real necessidade do condômino, que são as informações relevantes, como balancetes, assembleias, fatores que venham a propiciar melhorias ou algo positivo para ser introduzido no condomínio.

Yuri Malta: A participação dos condôminos ou moradores é gerenciada de forma prática, onde para acessar precisa ser morador cadastrado junto ao condomínio. Além disso, oriento qual a finalidade dos grupos, que são direcionados aos assuntos do condomínio, fixo as regras e envio as normas de convivência em particular (regimento interno, convenção do condomínio e atas com as últimas deliberações).

RC&MI: Na sua opinião, quais são as melhores práticas para que o WhatsApp seja uma ferramenta eficaz e respeitosa no ambiente condominial?

Kleverson Vieira: Em relação às melhores práticas, sempre digo o mesmo desde que assumi a sindicatura: a questão da empatia. É importante passar para os condôminos que, ao viver em condomínio, não existe apenas um morador, mas sim uma coletividade. É fundamental que se entenda desde o início que não se deve pensar só em si, mas também nos outros. Então, trata-se de empatia, respeito, e, ao usar o WhatsApp, não tratar o outro como inimigo, mas como parceiro, pois um depende do outro. É assim que sigo e trabalho a questão do respeito e da empatia. Você deve ter carinho e zelo pelo seu condomínio, e, conseqüentemente, respeito pelos seus vizinhos, pois são eles que estarão com você no dia a dia. É dessa forma que eu passo e repasso aos condôminos: que cada um respeite o espaço do outro e viva em coletividade, que é o mais importante. E, acima de tudo, tem uma palavra que acho muito apropriada para esse caso, que é empatia. Sempre tem que existir empatia para que possamos viver em um ambiente melhor. A empatia torna o ambiente mais harmônico e saudável.

Yuri Malta: Um método de evitar ruídos é ter um grupo fechado onde as informações não sofrem ruídos e nem se perdem nas conversas, mantendo assim a objetividade e uma comunicação eficiente. Os profissionais da área condominial não aconselham a existência de grupos abertos. Como síndico profissional, posso dizer com propriedade que não tenho problemas com grupos abertos, pois imponho limites e horários com clareza, proporcionando comunicação eficaz e atingindo o objetivo almejado.

Você, síndico!

Quer participar da coluna Ponto de Vista da RC&MI? Envie a sua sugestão de tema!
revistacondominio.al@gmail.com

EI, SÍNDICO!

Você conhece o tratamento de infiltrações por **injeção de resinas**?



- ▶ Esse tipo de tecnologia consegue **solucionar infiltrações** em estruturas de concreto, como lajes ou pisos, de forma **rápida** e sem geração de entulhos!

E o sistema de impermeabilização com aplicação de **membranas de alto desempenho**?



- ▶ Esses tipos de impermeabilização são membranas moldadas in loco, com materiais elastoméricos modificados com variados tipos de componentes, que proporciona uma camada impermeabilizante de **alto desempenho**, durabilidade e alongamento, especialmente indicado para **lajes, reservatórios e piscinas**.

• **SOMOS ESPECIALISTAS EM IMPERMEABILIZAÇÃO** •

**NOSSOS SERVIÇOS
OFERECEM NO MÍNIMO
5 ANOS DE GARANTIA**



 Nova forma de combater a dengue



Tecnologia e Inovação

MACEIÓ DEDETIZAÇÃO VEM FORTE NO COMBATE DA DENGUE

Drones estão revolucionando o combate à dengue, trazendo mais eficiência e precisão no controle do mosquito. Juntamente com o conjunto de outras ações, conseguimos obter resultados excelentes no combate.



Fumacê



Atomizado



Pulverização

 @maceiodedetizacao

Não perca tempo, uma picada pode ser fatal!

Fale Conosco: (82)98126-5206



Telas de proteção em edifícios: entre a estética e a segurança

As telas de proteção são um artifício encontrado por moradores de edifícios, especialmente de andares mais elevados, para garantir mais segurança e diminuir riscos de acidentes envolvendo crianças e animais de estimação. Enquanto muitos condôminos julgam a instalação das telas como parte essencial da manutenção do próprio resguardo, outros questionam o impacto estético que esse recurso pode ocasionar na fachada do empreendimento.

De acordo com a advogada Diana Cunha, atuante nas áreas do Direito Imobiliário e Condominial do escritório Cunha & Zampieri Advogados Associados, “as questões envolvendo alteração de fachada em condo-

mínios edilícios é um tema comum em assembleias de condomínio, além de ser recorrente que as dúvidas relativas ao tema sejam levadas às administradoras, síndicos e aos advogados do condomínio”.

Dessa maneira, entre a preocupação com a integridade dos moradores e o desejo de preservar a harmonia visual das construções, a escolha por instalar ou não essas estruturas se torna um dilema recorrente. Mas, o que se sobrepõe nessa situação? O que o Código Civil e a Lei dos Condomínios esclarecem a respeito da mudança de fachada? Há exceções em casos como este? O que o síndico deve fazer em caso de descumprimento da legislação?

As telas de proteção

As telas de proteção são instaladas com o objetivo de prevenir acidentes, especialmente quedas de janelas, sacadas e varandas. Esses dispositivos, geralmente confeccionados em materiais como nylon ou polietileno, são projetados para suportar pesos elevados e oferecer uma barreira segura para moradores.

De acordo com dados da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), as telas de proteção devem seguir padrões rigorosos de resistência e durabilidade, garantindo a segurança dos usuários por um período de até cinco anos. O uso das telas é um artifício comum em regiões urbanas densamente povoadas, como grandes centros urbanos, onde edifícios altos são predominantes.

Apesar da importância das telas para a segurança, sua instalação gera debates estéticos. Em prédios com projetos arquitetônicos específicos, as telas podem destoar do desenho original, criando uma aparência visual que nem sempre é bem recebida por todos os moradores ou administradores. Por outro lado, existem soluções no mercado, como telas de diferentes cores e acabamentos, que não trazem um impacto estético tão expressivo, o que as torna mais discretas e integradas à fachada do prédio.



Alteração da fachada em condomínio

Para entender melhor sobre o assunto é necessário compreender o que o Código Civil e a Lei dos Condomínios inferem a respeito da estrutura externa de um condomínio. A fachada é um aspecto que mantém a harmonia do conjunto arquitetônico de um empreendimento e a sua modificação é um aspecto protegido por lei, a fim de manter a coerência visual e estética cedida ao condomínio.

Desse modo, a alteração dos aspectos visuais externos de determinado edifício deve ser observado tanto pelos moradores quanto pelo síndico, no que diz respeito à legislação pertinente. Para essa situação, o Art.

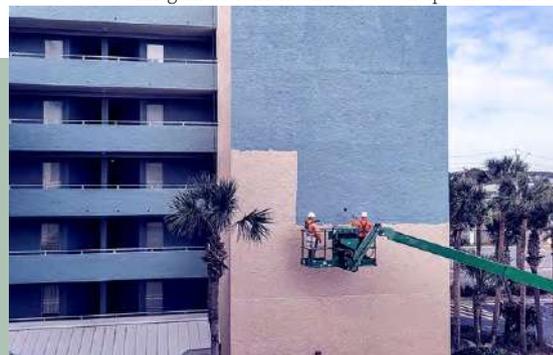
1.336 do Código Civil e o Art. 10º da Lei nº 4.591/64 (conhecida como Lei dos Condomínios) operam de modo a proibir expressamente alterações na fachada.

Segundo as determinações do Superior Tribunal de Justiça, um condômino não pode alterar a fachada sem a concordância unânime dos outros condôminos. Toda mudança que afete a estética ou a estrutura visível do edifício é defesa à qualquer condômino. É importante ressaltar que a fachada não se limita apenas àquilo que pode ser visualizado do térreo, mas abrange todas as faces do imóvel, incluindo a frontal ou principal (voltada para a rua), as laterais e a posterior.

Imagem meramente ilustrativa: helpcondominios

Fazem parte da modificação da fachada:

- Pintura das paredes externas com cores ou texturas diferentes;
- Fechamento de sacadas com grades ou vidros;
- Instalação de antenas, toldos, varais e ar-condicionado;
- Troca de janelas ou vitrôs;
- Alteração da simetria arquitetônica da edificação.



Arquivo pessoal



Diana Cunha, advogada

Flexibilidade interna

Por conta da crescente demanda por segurança e proteção, os condomínios podem flexibilizar as regras sobre a instalação de telas de proteção. A advogada Diana Cunha informa que o mais comum é que, em algum momento, o condomínio opte apenas por padronizar as especificações da tela a ser permitida, porém, não vetar a sua instalação.

Em grande parte dos casos, essa padronização permite garantir a uniformidade visual, como a exigência de que todas as telas tenham a mesma cor, material ou formato, evitando uma descaracterização da fachada do edifício, como determinado na Lei dos Condomínios. Para Diana Cunha é necessário realizar uma consulta com o síndico para evitar qualquer tipo de irregularidade.

“É imprescindível a consulta prévia ao síndico assim como a análise da Convenção de condomínio. Isso porque, caso o condomínio já tenha a padronização de qual tipo de tela de proteção é permitida, o condômino cumpra os parâmetros pré-definidos”, explica.

Embora a legislação seja clara quanto à necessidade de aprovação para alterações na fachada, há um enten-

Advogada Diana Cunha destaca que em caso de alteração da fachada, proibida pela Convenção do condomínio, o síndico ou a administradora deve notificar a infração e solicitar que o condômino infrator restabeleça os padrões do condomínio. Em última instância, o condomínio pode buscar medidas judiciais para obrigar a remoção ou adequação das telas irregulares.

“É indispensável notificar formalmente o condômino. Essa notificação deve ser feita por escrito, informando a irregularidade, mencionando as normas violadas e estipulando um prazo para a regularização, sob pena de multa”, pontua.

Diana Cunha ressalta ainda que, em caso de descumprimento da notificação, o morador deve ser multado conforme disposto no Código Civil (art. 1336 e 1337). Em casos mais extremos, pode-se recorrer a ações judiciais, porém a medida deve ser discutida e votada em assembleia, com a devida aprovação dos condôminos.

“Se o condômino não se adequar no prazo estipulado, o síndico pode, com respaldo da convenção, aplicar uma multa prevista para esse tipo de infração, seguindo os parâmetros de multa previamente definidos em assembleias anteriores e/ou convenção de condomínio”, afirma a advogada.

dimento cada vez mais comum entre síndicos e condôminos de que, em situações que envolvem a segurança dos moradores, é necessário um equilíbrio entre o cumprimento das normas e a proteção das pessoas. Caso a questão ainda não tenha sido regulamentada pelo condomínio a advogada atuante nas áreas do Direito Imobiliário e Condominial explica qual caminho adequado:

“O caminho mais adequado seria a solicitação para o síndico de uma Assembleia Extraordinária para deliberar o tema, ou, ainda, reunir um grupo de condôminos igualmente interessados na regulamentação de tema e, cumprindo o quórum mínimo, requerer diretamente a marcação da Assembleia Extraordinária”, esclarece Diana.

Essa abordagem facilita o processo e diminui o tempo gasto com aprovações formais, sem comprometer a estética do prédio. Além disso, alguns condomínios chegam a firmar parcerias com empresas especializadas na instalação de telas de proteção, oferecendo aos moradores condições favoráveis para a instalação de produtos padronizados.



Administração de Condomínios com a **credibilidade** da marca **Zampieri.**

Fale com
a gente!



Administração de Condomínios



 (82) **2121-6000**

www.zampiericondominios.com.br


Descomplicar
Seminovos

**VEM
DESCOMPLICAR
VOCÊ TAMBÉM!**

www.descomplicarseminovos.com.br



(82)3435-8423



descomplicarseminovos



Imagem reprodução

Como evitar e fortalecer a parceria entre condomínios e corretores de imóveis

Administrar um condomínio não se resume a manutenção de áreas comuns e a fiscalização do cumprimento das regras internas. Os síndicos desempenham um papel importante ao fornecer informações essenciais sobre o condomínio aos corretores de imóveis durante as negociações de venda ou locação. Quando há uma comunicação clara entre as partes, esse processo se torna mais fluido, beneficiando tanto o comprador ou locatário, quanto o condomínio.

No entanto, essa parceria nem sempre é simples, e muitos conflitos surgem por falta de comunicação e transparência. Em muitos casos, podem surgir problemas para os moradores e dificultar a gestão do condomínio. Corretores de imóveis, ao trazerem novos moradores para o condomínio, precisam estar atentos às condições do imóvel e do condomínio, garantindo que todas as informações relevantes sejam repassadas corretamente. A ausência dessa troca de informações pode causar insatisfações e complicar o trabalho de síndicos e administradores.

Outra questão relevante na relação entre corretores e condomínios é o controle de acesso. A entrada de corretores nas dependências do condomínio, muitas vezes sem uma autorização prévia ou sem verificação adequada, pode gerar preocupações relacionadas à segurança dos moradores. Garantir que o corretor esteja devidamente identificado e autorizado pelo proprietário é uma forma de prevenir problemas de segurança e proteger o condomínio contra possíveis fraudes, reforçando a confiança entre síndicos, administradores e profissionais do mercado imobiliário.

Segundo o síndico profissional José Maciel, um dos maiores desafios enfrentados é a omissão de informações importantes por parte dos corretores. “Alguns corretores trazem os clientes, mostram o apartamento e não falam com o síndico, não se informam sobre o valor do condomínio, se existe alguma taxa extra sendo paga ou quais os problemas que o condomínio tem”, afirma. Após a venda da unidade, essa falta de diálogo resulta em situações desconfortáveis para

os novos moradores, que muitas vezes descobrem depois que o valor do condomínio é maior do que o informado ou que o imóvel enfrenta problemas estruturais.

José Maciel ainda destaca que, para melhorar essa comunicação, o corretor deveria sempre consultar o síndico antes de mostrar o imóvel ao cliente. “A primeira coisa que deve ser feita ao visitar um imóvel que fica em um condomínio é pedir para chamar o síndico para tirar as dúvidas. Perguntar sobre infiltrações, taxas extras, condições da garagem, entre outros pontos. Mas o que vemos é que muitos corretores nem falam com o síndico”, ressalta Maciel.

Diante desses desafios, é fundamental que condomínios e corretores adotem boas práticas que melhorem essa parceria.

Segundo Sérgio Cabral, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Alagoas (Creci/AL), um bom ponto de partida para fortalecer essa relação é garantir que os corretores estejam devidamente identificados ao acessar os condomínios. “Os condomínios devem treinar seus agentes de portaria a exigir do corretor a carteira profissional, que pode ser física ou digital. Além disso, o porteiro pode validar a veracidade do documento pelo QR Code”, explica Cabral.

Essa medida simples, segundo ele, não só protege o condomínio de golpes, mas também profissionaliza ainda mais a atuação dos corretores. Outra prática importante apontada por Cabral é a liberação de entrada dos corretores apenas com autorização prévia do proprietário, o que garante que o corretor tenha permissão formal para atuar naquela unidade. “Corretores precisam provar que são corretores de imóveis. E condomínios precisam estar atentos para garantir que essa relação seja pautada pela legalidade e pela ética”, diz o presidente do Creci/AL.

Embora a falta de comunicação seja uma das principais causas de conflito, outros fatores também influenciam a relação entre corretores e condomínios. Por exemplo, há casos em que porteiros ou até mesmo síndicos tentam atuar como corretores, o que, de acordo com o que alerta Sérgio Cabral, é ilegal. “Recebemos algumas denúncias de porteiros e síndicos que querem atuar como corretores. Isso configura exercício ilegal da profissão, e temos trabalhado com

Algumas dessas práticas incluem:

Clareza e transparência nas informações



Corretores devem ser transparentes com seus clientes em relação às condições do condomínio. Isso inclui valores exatos de taxas, existência de reformas e até problemas estruturais que possam influenciar a decisão de compra ou locação.

Consulta prévia ao síndico ou administrador



Antes de mostrar qualquer unidade para clientes, os corretores deveriam consultar o síndico ou a administradora, verificando todas as informações necessárias para evitar mal-entendidos.

Autorização prévia para entrada de corretores



Muitos condomínios já adotam a regra de que os corretores só podem entrar nas dependências com autorização do proprietário e identificação de corretor, o que garante maior controle e segurança.



Sérgio Cabral, presidente do Creci/AL

medidas educativas para coibir essa prática”, afirma.

Ele também reforça que é essencial que funcionários de portaria e limpeza sejam orientados sobre suas funções e a importância de respeitar os limites profissionais. “Porteiro é porteiro, corretor é corretor. As administradoras devem conscientizar seus funcionários sobre isso, para que saibam que, caso queiram atuar como corretores de imóveis, é necessário realizar o curso e se registrar no Creci”, completa.

Ao adotar essas práticas e fortalecer a comunicação, corretores e condomínios podem construir parcerias de longo prazo, baseadas em confiança mútua e profissionalismo. Isso não só facilita o processo de venda e locação de unidades, mas também melhora a imagem do condomínio no mercado.



PROPRIETÁRIOS DE MACEIÓ

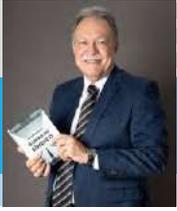
Chegou a hora de
fazer um grande
negócio!

A Zampieri aluga seu
imóvel sem complicações
e ainda garante o aluguel
todos os meses.

(82) **2121-6000**

www.zampieriimoveis.com.br



**Inaldo Dantas**

Advogado, autor do Livro do Síndico

Instagram: @inaldodantas

Divisão do condomínio: áreas privativas, áreas comuns e fração ideal

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

Propriedade Privativa ou Partes Autônomas

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

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

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

Toda parte que se definir como “propriedade privativa” pode ser alienada e gravada livremente por seus proprietários, independente de consentimento dos demais. Prevê, ainda, a lei, que nenhuma dessas unidades privativas podem ser privadas de acesso ao logradouro público, ou seja, o acesso deve ser garantido da rua até sua porta.

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

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

Partes de uso comum (corredores, escadas, elevadores, salão de festas, áreas de lazer, etc.).

São todas aquelas que têm o domínio de todos os condôminos. São as partes indivisíveis e inalienáveis, a exemplo do

próprio terreno onde se edificou o condomínio, seu telhado, encanações, tubulações, pilares, lajes, assim como também o salão de festas, playgrounds, jardins, áreas de circulação, elevadores, escadas, etc.

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

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

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

Fração Ideal

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

Como é calculada a fração ideal

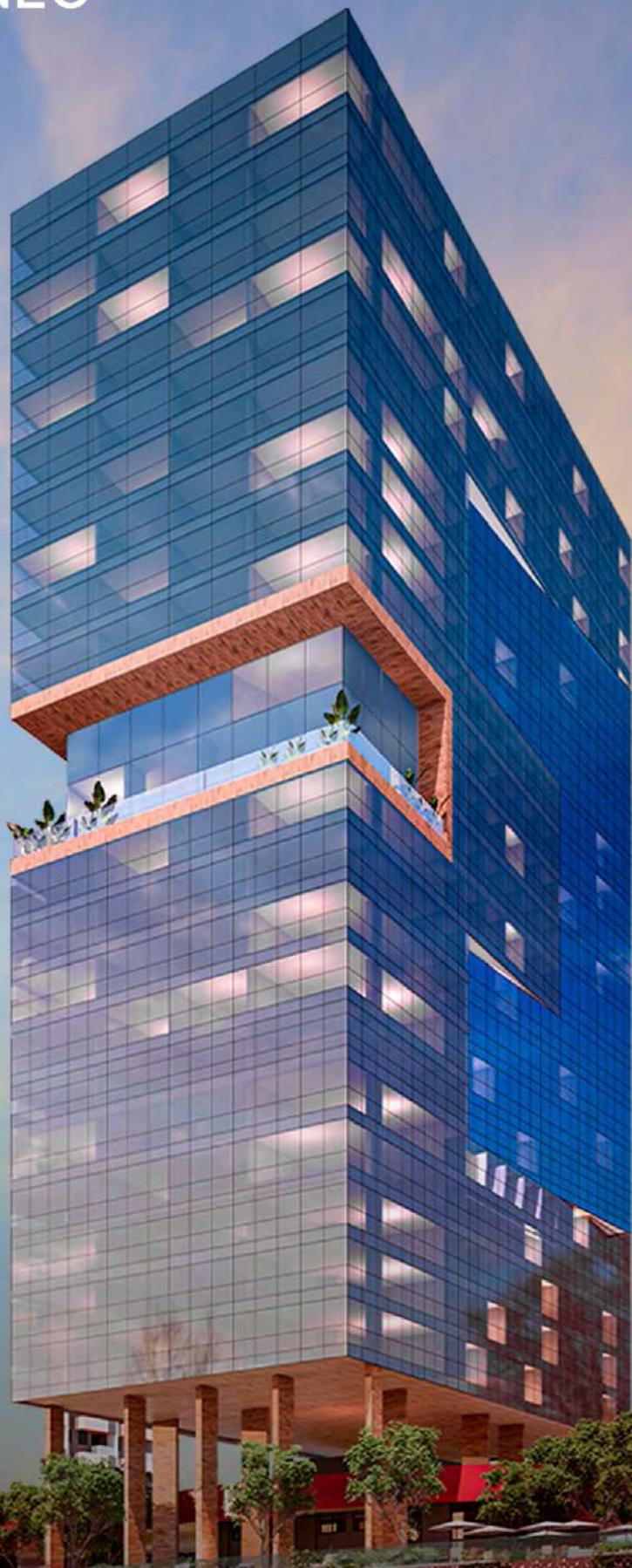
Por ser um percentual do quanto cada unidade possui dentro de um todo, a fração ideal é calculada multiplicando a área do terreno onde encontra-se instalado o condomínio pela área da propriedade privativa (unidade autônoma), aplicando a divisão do resultado pelo equivalente à área total de construção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

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



O Parque
dentro do Parque

SALAS A PARTIR
DE **39m²**



 @contemporaneaconstrucoes

 www.contemporaneaconstrucoes.com.br



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



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

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

deck

 (82) 99615-2694

 @deckmarmoresegranitos

 deckmarmores.com.br

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

Stalking

em condomínios: ameaça a segurança e a saúde psicológica de moradores

Imagine ser perseguido dentro do próprio condomínio em que mora. Você sai de casa e uma pessoa em específico sempre está nos mesmos espaços que você, seja na garagem, nos elevadores, nas áreas comuns ou até mesmo nos corredores dos apartamentos. Como se não bastasse, você ainda descobre que a pessoa em questão sabe tudo sobre você e sua vida pessoal... Parece uma ideia um tanto quanto assustadora e é justamente o que define um caso de stalking, o ato de perseguir alguém.

Em condomínios, os relatos de pessoas que se sentem perseguidas é comum, sejam moradores, colaboradores e até mesmo o próprio síndico. Essa perseguição afeta negativamente a vida coletiva, visto que a invasão da intimidade da vítima, chegando até a restringir sua liberdade individual, pode acabar gerando transtornos psicológicos graves e ameaçar a segurança geral do condomínio.

Segundo o Anuário Brasileiro de Segurança Pública, em 2023 foram registrados 77.083 casos de stalking no Brasil, representando um aumento de 34,5% em relação ao

ano anterior. A pesquisa também indicou que, em média, houve um caso de stalking a cada 6 minutos e 48 segundos no país. Além disso, o estado de Alagoas revelou o segundo maior crescimento de casos desse tipo durante o mesmo período, com um acréscimo de 73,3%, ficando atrás apenas de Roraima, com crescimento de 121,1% dos casos.

Essa prática é configurada como crime no Brasil desde 2021, quando a Lei 14.132/21, conhecida como Lei do Stalking entrou em vigor. A pena para quem comete a perseguição independente do ambiente é de reclusão de seis meses a dois anos e multa, podendo ser dobrada se o crime for cometido contra uma criança, adolescente, idoso ou mulher.

Conforme a lei, é crime “perseguir alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade”.

O que é um “stalker”?

O termo “stalker” deriva do verbo em inglês “to stalk” (ato de perseguir), que ganhou notoriedade nos anos 1980, com o assassinato do cantor e compositor da banda The Beatles, John Lennon, por um suposto fã. Na época a expressão era associada justamente à perseguição de fãs obcecados por celebridades. Porém, com o passar do tempo, a palavra passou a descrever qualquer tipo de perseguição persistente e não desejada, tanto no mundo físico quanto no virtual. Nesse sentido, um stalker é caracterizado por acompanhar ou monitorar alguém de maneira insistente, provocando medo, constrangimento e, muitas vezes, comprometendo a segurança da vítima.

Esse comportamento frequentemente envolve um controle excessivo da rotina da pessoa perseguida, invadindo sua privacidade de diversas maneiras. No cotidiano, esse controle se manifesta por meio de ações como seguir a vítima em espaços públicos, comparecer inesperadamente nos lugares que ela frequenta, fazer ligações telefônicas incessantes e enviar mensagens ou presentes não solicitados. Essas atitudes geralmente têm o objetivo de forçar algum tipo de interação, o que pode levar a consequências graves, incluindo ameaças e violência física, como explica o delegado da Polícia Civil do estado de Alagoas, Sidney Tenório.

“O crime de stalking é uma conduta que se baseia na perturbação e na reiteração de atitudes que causam incômodo

e desconforto na vítima, podendo, inclusive, ser uma ameaça”, afirma.

Segundo o delegado, o crime se faz mais presente no ambiente virtual. O criminoso realiza um monitoramento do perfil da vítima nas redes sociais, envia mensagens constantes ou ameaçadoras e até pode criar contas falsas para vigiar o seu alvo. Além disso, disseminar boatos, difamar ou compartilhar conteúdos íntimos de maneira não autorizada faz parte das estratégias do praticante desse crime para humilhar ou causar danos psicológicos à vítima.

As ações de um stalker, independentemente do ambiente em que ocorrem, podem comprometer a saúde mental e a vida social da pessoa perseguida. Segundo a psicóloga Ellen Quintela a perseguição é um tipo de violência que causa uma sensação de constante insegurança, podendo ocasionar no surgimento de alguns transtornos psicológicos.

“A perseguição configura um tipo de violência. As violências ultrapassam o limite de um ser humano e mandam para o nosso cérebro a informação que estamos em perigo. Sendo assim, a vítima convive com a sensação constante de insegurança, medo e estresse, o que se torna um fator de risco para o desenvolvimento de transtornos como: transtorno de ansiedade generalizada; transtorno de estresse pós-traumático e transtornos depressivos”, afirma.

Como se manifesta no condomínio

No âmbito condominial o stalking pode assumir diversas formas de manifestação. Um exemplo dessa conduta, publicado em diversos veículos de notícias, ocorreu com Carla Pacheco (21), que passou pela experiência ao ser perseguida por um vizinho durante um intervalo de 7 meses. Pelas redes sociais, a jovem alegou que o stalker a encarava pela janela, a esperava no ponto de ônibus quando estava voltando do trabalho, e sempre quando a ouvia sair de casa corria para observá-la. Aterrorizada com a situação, a jovem decidiu se mudar de seu antigo apartamento.

“Quando ele escuta o meu chuveiro, ele já vai para a esquina ficar me esperando. Ele sempre está com as mãos no bolso e anda com uma faca no condomínio, que muitos vizinhos já viram”, declarou em vídeo.

A história vivenciada por Carla pode ser caracterizada como um caso de monitoramento físico, em que o stalker observa a vítima a partir de locais estratégicos e está sempre disposto a encontrá-la. A psicóloga explica como esse tipo de situação afeta o comportamento e a perspectiva da vítima sobre sua própria casa.

“A casa representa um território de paz e tranquilidade. Ela geralmente tem o papel de ser o local onde nos dirigimos para descansar, ter bons momentos e, sobretudo, estarmos seguros. Nesse sentido, a situação de perseguição no ambiente residencial provoca uma mudança drástica e importante nesse cenário: a casa passa a ser sinônimo de insegurança e medo. Dessa forma, o morador é também vítima e pode construir novas as-

sociações para o conceito de ‘casa’ e apresentar dificuldades neste ambiente, mesmo que haja mudança para um local onde o perseguidor não esteja mais”, elucida Ellen Quintela.

O stalking também pode ocorrer mediante contatos não solicitados, no qual o perseguidor tenta, a todo custo, entrar em contato com a vítima, seja pessoalmente, por telefone ou por meios eletrônicos. O envio de presentes e de mensagens ameaçadoras também fazem parte dessa conduta, além do assédio verbal e visual, por meio de comentários e insinuações intimidadoras que ferem a integridade da vítima.

Para a psicóloga, esse tipo de atitude prejudica o comportamento individual da vítima, impactando no seu bem-estar emocional e suas relações interpessoais. “Mudanças de comportamento drásticas são um indicativo para investigar a existência de sofrimento psicológico. A perseguição pode ser responsável por modificar toda a forma de interação do condômino, vítima desta violência, com outros moradores, provocando, por exemplo, distanciamento, haja vista que a convivência condominial pode passar a ser pautada no medo e na insegurança”.

O delegado da Polícia Civil afirma que a evolução dos meios de comunicação, principalmente com os recursos advindos com a normalização das redes sociais, facilitaram a prática desse crime. Conforme um estudo feito pela Kaspersky, empresa especializada em produção de softwares de segurança, 54% dos entrevistados que já foram vítimas de stalking afirmaram que o abuso começou pelo celular.

Ellen Quintela,
psicóloga

O que o condomínio deve fazer para prevenir o stalking

A orientação é o caminho mais adequado para a prevenção do stalking no condomínio. É necessário adotar uma abordagem colaborativa que envolva todos os condôminos, a fim de não sobrecarregar o síndico e a administração condominial. Desse modo, há algumas medidas tanto preventivas quanto corretivas que podem ser tomadas, garantindo a vivência harmoniosa do espaço coletivo.

Organizar materiais informativos para os moradores, contendo informações sobre o que é a prática do stalking e como identificar casos é uma ação que pode prevenir a ocorrência do abuso. Disponibilizar as informações no quadro de avisos do condomínio ou no grupo dos moradores é uma opção de divulgação abrangente e pode ser uma maneira de evitar problemas futuros.

A adoção de medidas de segurança física no condomínio também é uma medida preventiva. Câmeras de vigilância em áreas estratégicas, como entradas, corredores, elevadores e garagens, e a manutenção adequada da iluminação, são ações que contribuem para o monitoramento dos espaços, além de ajudar a identificar comportamentos suspeitos.

Estabelecer canais eficazes de comunicação entre os moradores e a administração é outra forma de lidar com o problema. O condomínio pode oferecer meios anônimos para que os condôminos relatem incidentes de stalking ou comportamentos suspeitos, assegurando que esses relatos sejam recebidos e tratados com a devida



atenção. Isso permite que a administração fique ciente dos eventos e possa adotar medidas preventivas e corretivas conforme necessário.

A administração condominial deve prestar atenção aos sinais de stalking e, ao receber relatos, agir de forma imediata. Em casos mais graves, buscar orientação de profissionais de segurança ou contatar as autoridades competentes pode ser necessário. Além disso, manter disponível uma lista de contatos de segurança e apoio especializado pode facilitar o encaminhamento de situações críticas.

Por fim, é preciso zelar pelas informações pessoais dos moradores. Limitar o acesso a dados privados e orientar os condôminos sobre como proteger suas informações, tanto no condomínio quanto em plataformas digitais, pode ajudar a evitar que essas informações sejam usadas de forma inadequada ou facilitando comportamentos de perseguição.

O delegado Sidney Tenório recomenda procurar a delegacia virtual da Polícia Civil quando uma conduta reiterada de perseguição for identificada. A vítima deve prestar o depoimento e registrar o boletim de ocorrência contra o stalker para que os órgãos competentes possam averiguar a situação e tomar as providências necessárias.

DIFICULDADES EM VENDER? IMÓVEIS DESOCUPADOS? ALTAS TAXAS?

DESCUBRA COMO
A **ZAMPIERI**
TRANSFORMA
DESAFIOS
IMOBILIÁRIOS EM
OPORTUNIDADES
DE SUCESSO!

(82) 2121-6000



Longa história de grandes negócios

www.zampieriimoveis.com.br





D^D
DONA
DESIGN
MADEIRA

Exclusividade e personalização em cada **detalhe!**

- Melhor custo-benefício 📍
- Entrega mais rápida do mercado 📍
- Garantia 5 estrelas Dona Design 📍
- Móveis personalizados 📍

Eleve a experiência dos seus hóspedes,
solicite seu orçamento:

☎ 81 98145-1557 / @donadesign_madeira

Aumento de incêndios em Alagoas: como a falta do AVCB pode comprometer condomínios



No início de 2024, Alagoas registrou um aumento expressivo no número de incêndios comerciais e residenciais. Conforme o levantamento do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas (CBMAL), o estado contabilizou 62 incêndios em imóveis nos dois primeiros meses do ano, dos quais 34 eram residenciais e 28 estabelecimentos comerciais. A fim de comparação, o ano de 2023 computou um total de 425 incêndios, foram 277 sinistros residenciais e 148 comerciais, o que representa uma tendência de crescimento.

No mesmo período, a Defesa Civil do Município de Maceió, capital do estado, identificou 12 ocorrências de incêndios estruturais em 2024, mais da metade do total dos sinistros identificados em 2023. O número crescente de ocorrências desse tipo revela a necessidade cada vez mais expressiva de uma fiscalização adequada das condições de uso dos imóveis presentes em condomínios. Para isso, existe o laudo de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

Conforme explica o Major Carlos Vasconcelos, Diretor de Atividades Técnicas do CBMAL, a demora na renovação do AVCB pode se tornar um dos grandes desafios enfrentados pelos condomínios, especialmente em edificações antigas.

“Muitos condomínios, após serem constituídos, demoram a dar entrada no processo de renovação do alvará. Às vezes, passam quatro ou cinco anos para solicitar a renovação, e quando a vistoria é realizada, há incongruências ou grandes manutenções necessárias, o que acarreta maiores custos para o condomínio”, afirma.

O Major Carlos Vasconcelos ainda destaca que em Maceió, há muitas edificações antigas que precisam de reformas significativas para cumprir as normas de segurança, especialmente no que diz respeito às saídas de emergência e escadas.



Major Carlos Vasconcelos, Corpo de Bombeiros AL

O que é o laudo AVCB?

O laudo AVCB é um documento elaborado pelo Corpo de Bombeiros que comprova a realização adequada da vistoria de condomínios comerciais e residenciais. O documento permite identificar se a edificação atende todos os critérios de segurança e prevenção contra incêndios estruturais e situações de pânico. Dessa maneira, a documentação é emitida após a elaboração do Projeto Técnico Simplificado (PTS) ou do Projeto Técnico (PT).

O certificado é um dos documentos essenciais para que os condomínios residenciais, estabelecimentos comerciais e outros tipos de edificações funcionem em conformidade com a lei. Esse documento é indispensável para o regime de fiscalização do Governo Federal, que tem o

objetivo de assegurar a segurança tanto dos indivíduos quanto do patrimônio público e privado. Além disso, o laudo AVCB facilita o trabalho do Corpo de Bombeiros em situações de perigo, mediante inspeções periódicas.

O Diretor de Atividades Técnicas do CBMAL evidencia a necessidade de atualização do projeto de segurança contra incêndios sempre que houver qualquer tipo de reforma no condomínio: “Antes de realizar mudanças no layout, como ampliar salões ou alterar portas, é essencial atualizar o projeto de segurança. Essas reformas podem impactar diretamente medidas preventivas, como saídas de emergência, e causar problemas na hora de renovar o alvará”.

Como conseguir AVCB?

O primeiro passo para obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) é a elaboração de um projeto detalhado de segurança contra incêndios, que deverá ser submetido à análise do Corpo de Bombeiros do município. A formulação do projeto pode ser realizada por arquitetos, engenheiros de segurança do trabalho e engenheiro civil, com a devida autorização. No município de Maceió, o esquema pode ser executado por engenheiros civis, engenheiros mecânicos, engenheiros de segurança do trabalho e projetistas autônomos legalmente habilitados, que assinam a Anotação de Responsabilidade Técnica ou o Registro de Responsabilidade Técnica.

O plano deve contemplar todas as exigências de segurança contra incêndios e situações de pânico, como escadas com corrimão e guarda-corpos, portas corta-fogo e pisos antiderrapantes em áreas de circulação. O objetivo é garantir que o condomínio tenha uma infraestrutura adequada para a prevenção de acidentes, além de facilitar a evacuação em casos de emergência.

Além disso, o Carlos Vasconcelos também chama atenção para alguns dos problemas mais recorrentes encontrados nas vistorias.

“As falhas mais frequentes estão relacionadas à automação das bombas de incêndio, gestão energética e saídas de emergência. Muitas vezes, as edificações antigas têm sistemas que precisam de grandes reformas ou adequações”. Além disso, quanto mais antiga a edificação,

maior a necessidade de manutenção e modernização dos sistemas de segurança. “Quanto mais o tempo passa, menos os moradores querem compor a brigada de incêndio. Além disso, com as portarias remotas, principalmente no período noturno, a ausência de funcionários complica ainda mais a situação”, reitera o Diretor de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do estado de Alagoas.

Após o desenvolvimento do projeto, é necessário implementar as medidas propostas, de modo a seguir as normas estabelecidas. Com a solicitação do síndico, o Corpo de Bombeiros dá andamento ao processo, por meio da análise da documentação do projeto e mediante a vistoria do local, averiguando se o condomínio cumpre com as determinações estabelecidas pelas normas da legislação e, assim, emitir o laudo AVCB.

É necessária a instalação de sistemas de iluminação de emergência, que garantam visibilidade adequada em casos de falha na rede elétrica. Outros elementos essenciais incluem a presença de ventilação adequada, portas com barras antipânico e sinalização clara das rotas de fuga, assegurando que os moradores possam se orientar rapidamente durante uma eventual evacuação. Além das medidas internas, os condomínios também precisam instalar o Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), que previne danos estruturais e riscos à vida causados por raios.

O que deve conter um projeto de combate a incêndio?

- Detecção, acionadores manuais e alarmes de incêndio;
- Alarme de funcionamento das bombas do sistema de hidratantes;
- Memorial descritivo do projeto, caderno de especificações e relação completa de materiais;
- Todos os equipamentos e instalações deverão ser representados em plantas, sendo apresentados os respectivos memoriais descritivos, cadernos de especificações, encargos e planilhas de quantitativos.

Casos em que o AVCB é obrigatório

Construção e reforma de edificações: o laudo AVCB é obrigatório tanto para construção de novos prédios residenciais quanto para reformas relacionadas a mudanças estruturais significativas. Isso inclui a instalação de novos andares, alteração de fachadas, ou reformas que afetem a circulação de pessoas e o sistema de proteção contra incêndios.

Mudança de ocupação ou uso do edifício: quando um condomínio muda a destinação de suas áreas, como transformar uma sala de manutenção em um espaço de convivência ou um estacionamento em um salão de eventos, é necessário solicitar um novo laudo do Corpo de Bombeiros. A mudança de uso pode alterar as exigências de segurança, e o laudo precisa refletir essa nova realidade.

Ampliação da área construída: se o condomínio au-

mentar sua abrangência, com a construção de novas áreas de lazer, garagens ou outros blocos no terreno, o AVCB também é exigido.

Regularização de edificações antigas ou em áreas de risco: para edifícios antigos que ainda não possuem AVCB ou para aqueles cuja validade do laudo expirou, é necessário regularizar a situação. Imóveis situados em áreas de risco, como regiões suscetíveis a incêndios ou explosões, também devem obter o laudo para estar em conformidade com as normas de segurança.

Instalação de construções provisórias: construções temporárias no condomínio, como a montagem de tendas para festas, feiras ou eventos exigem o laudo AVCB. Essas estruturas, ainda que provisórias, devem seguir as normas de segurança contra incêndios estabelecidas pelos bombeiros.



ANUNCIE AQUI!

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

Entre em contato: (82) 99616-0025

Taxas e período de duração do laudo AVCB

As taxas relacionadas à emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) em condomínios são divididas em duas categorias: Taxa de Análise e Taxa de Vistoria. Esses valores são calculados a partir da área total da edificação, medida em metros quadrados, e têm como base de referência a Unidade Fiscal do Estado. Em Alagoas, o órgão responsável é a Unidade Padrão Fiscal do Estado de Alagoas (UPFAL). Para o ano de 2024, o valor da UPFAL é de R\$ 34,41, conforme divulgado pela Secretaria de Estado da Fazenda de Alagoas (Sefaz-AL) na Portaria SEFAZ nº 2.853.

A Taxa de Análise é referente ao custo para a análise técnica da edificação e do projeto de segurança contra incêndio. Já a Taxa de Vistoria é cobrada para a inspeção física do local, verificando se todas as medidas de segurança propostas foram corretamente implementadas. Ambos os valores são obrigatórios para a obtenção do

AVCB e variam de acordo com o tamanho do condomínio. Edificações maiores ou de maior complexidade podem ter taxas proporcionalmente mais elevadas.

O laudo AVCB tem um prazo de validade que pode variar de um a cinco anos, dependendo do tipo ou do uso do imóvel. Ao término desse período, ou em caso de mudanças estruturais significativas no condomínio, é necessário solicitar a renovação do laudo, o que implica em novas análises e vistorias. A falta de renovação dentro do prazo pode ocasionar em sanções, dado que a manutenção do AVCB é exigida para garantir a segurança do imóvel e de seus ocupantes.

O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) é um documento obrigatório para o funcionamento de condomínios, tanto residenciais quanto comerciais. O AVCB atesta que o prédio está em condições seguras para evitar incêndios e situações de pânico.



Mais

que uma escolha

FINANCEIRA.



O Sicoob Leste
tem tudo pra
ser seu também.

Junte-se ao time das pessoas
que escolheram se unir para
prosperar e aproveitar
produtos e serviços
financeiros completos, para
você e para seu condomínio.

ABRA SUA CONTA

 **82 2123-4900**

 **@sicoobleste**

 **sicoob.com.br/web/sicoobleste**

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

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

 **SICOOB**
Leste



NORDESTE NO TOPO

As capitais nordestinas foram o grande destaque de valorização de imóveis do Índice FipeZAP de agosto. O top 5 entre as capitais é 100% nordestino, formado por Salvador/BA, João Pessoa/PB, São Luís/MA, Fortaleza/CE e Aracaju/SE.



São Luís tem bairro mais caro do Nordeste ultrapassando Maceió

Segundos dados do FipeZap, o bairro Ponta d'Areia, em São Luís, é o bairro mais caro para a compra de imóveis residenciais da região Nordeste. Com m² avaliado em cerca de R\$ 11.471 /m², o bairro da capital maranhense ultrapassou a Pajuçara, de Maceió, que hoje ocupa a segunda colocação, com bairro avaliado em R\$ 11.429 /m².



GRANDE JOGADA DE NEYMAR JR. NAS AREIAS DO NORDESTE

O camisa 10 da Seleção Brasileira, atualmente jogando no Al Ahly, time da Arábia Saudita, pode estar afastado dos gramados por conta de uma grave lesão, mas fora dele continua batendo um bolão. Ele está investindo em Alagoas e Pernambuco no projeto Rota Due Caribe Brasileiro. O VGV (Valor Geral de Venda) é estimado em R\$7,5 bilhões.



AUMENTO DA SELIC NÃO DEVE AFETAR MERCADO IMOBILIÁRIO

O aumento de 0,25% na taxa básica de juros anunciado no dia 18 de setembro pelo Comitê de Política Monetária (Copom), do Banco Central, não deve impactar de forma imediata o setor da construção civil, que deve fechar o ano com saldo positivo, seguindo as projeções iniciais do mercado para o ano de 2024.



ACORDOS TRABALHISTAS EXTRAJUDICIAIS

O CNJ aprovou novas regras, propostas pelo ministro Luís Roberto Barroso, para reduzir a quantidade de processos trabalhistas na justiça. Acordos feitos entre empregador e empregado, homologados pela Justiça do Trabalho, serão considerados definitivos, evitando futuras reclamações. A medida será testada por seis meses em acordos acima de 40 salários mínimos.



CADÊ O REPASSE?

85 proprietários de imóveis de alto padrão do Itaim Bibi e dos Jardins, bairros nobres de São Paulo, procuraram a Justiça para tentar receber o dinheiro de aluguéis que não foram repassados desde o início do ano pela startup Tabas by Blueground. Além disso, a empresa não estaria quitando taxas de condomínio e parcelas de IPTU, obrigações estabelecidas nos contratos, aos quais a reportagem do G1 teve acesso. Os prejuízos somados já ultrapassam R\$ 1,5 milhão.

Em nota, a Tabas afirmou que está ciente dos casos e que todos estão em discussão judicial. “Cada situação tem uma motivação específica, prevista em contrato”, diz trecho da nota. A startup afirma ainda que esses casos representam menos de 2% da sua base de clientes.



CONDOMÍNIOS ISENTOS DE APRENDIZES

Em decisão recente, o juiz Fabricio Augusto Bezerra e Silva, da 1ª Vara Regional do Trabalho da Região do Carari, determinou que condomínios não se enquadram na definição de “estabelecimento” prevista no artigo 51ª, §2ª, do Decreto 9.579/2018, que obriga a contratação de aprendizes. Além disso, a decisão também se aplica ao artigo 429 da CLT, isentando os condomínios das responsabilidades relacionadas à contratação de aprendizes. A decisão foi proferida em resposta a uma ação anulatória de auto de infração contra a União.



DEU CADEIA

Um ex-síndico foi preso em Goiânia acusado de desviar quase R\$ 1,5 milhão de um condomínio. O homem teria feito desvio por meio de fraudes bancárias, lavagem de dinheiro e falsificação de documentos. Segundo a polícia, suspeito fez empréstimos fraudulentos em bancos. Ele teria falsificado atas de assembleias, que não ocorreram, inserindo assinaturas falsas de condôminos e conselheiros fiscais para o pedido.



ATUALIZAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL NA DECLARAÇÃO DO IR

Até 16 de dezembro, os contribuintes poderão atualizar o valor do imóvel na declaração do Imposto de Renda em troca do pagamento imediato do tributo com alíquotas reduzidas. A Receita Federal publicou uma instrução normativa que regulamenta a possibilidade, autorizada pela Lei 14.973, que estabeleceu a reoneração gradual da folha de pagamento até 2027. A medida beneficia tanto pessoas físicas como empresas, mas só é vantajosa para quem pretende vender o imóvel no médio e no longo prazo.

MUITO MAIS **SABOR**
E **COMODIDADE** PARA
O SEU EVENTO!



CONTRATE SUA CHOPEIRA:

(82) 99909-0423

@cerveriadeodora | cervejadiadeodora.com.br

Dojo é, literalmente, o campo de batalha da vida, um "campo de vida e morte". a única diferença entre ele e o campo de batalha de guerra é que, no Dojo, aquele que treina deve morrer várias vezes e viver para contar essas mortes como experiências que beneficiam seu desenvolvimento nos caminhos e, eventualmente, poder transcender a vida e a morte." (Morisawa, J., op. cit., p. 91) Kan, perceber luz da verdade - percepção intuitiva. um dos estados importantes da mente necessário para a proficiência em karatê-do."

Dojo-kan: Percepção intuitiva do campo de batalha.



ACADEMIA DOJO-KAN

DESDE 1991 KARATE-DO

道場観

**SENSEI
KATIANE**

5° DAN

**SENSEI
ENIO**

7° DAN

**SENSEI
CLAUDINA**

5° DAN