REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 11 - Nº 46
Julho - 2025

EDIÇÃO DIGITAL

Entrevista com Ionara Ribeiro
Advogada comenta respondabilidades legais e riscos jurídicos nos condomínios
Pág. 15

Grupos de WhatsApp
Violência digital: quando a conversa vira processo
Pág. 18

Risco nos condomínios
Alertas do MP e Bombeiros acendem debate sobre carros elétricos
Pág. 23

ACESSO NEGADO?

Decisão judicial proíbe portaria remota em condomínios e divide opiniões no setor

Pág. 4

BRIGADA DE INCÊNDIO: ENTENDA A IMPORTÂNCIA DE SEU CONDOMÍNIO TER UMA

PROVER

Entenda o que faz uma brigada de incêndio

O papel da brigada de incêndios é fundamental na hora de controlar situações de risco em seu condomínio, afinal os brigadistas — moradores e/ou funcionários do prédio — já conhecem o edifício e, consequentemente, sabem quais são os locais seguros, áreas apropriadas para saída de emergência e onde estão os equipamentos de combate às chamas. Além disso, será essa equipe que prestará os primeiros socorros em uma situação de emergência até a chegada do corpo de bombeiros.

O que diz a lei sobre a brigada de incêndio?

A brigada de incêndio deve ser regulamentada por Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros de cada estado. E nos casos de ausência de norma específica, segue-se a norma NBR 14276, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Além disso, pode-se basear-se na normatização NR23, do Ministério do Trabalho, que estabelece a responsabilidade civil e criminal dos brigadistas, e à legislação de cada região a respeito de segurança contra incêndio. Equipe que prestará os primeiros socorros em uma situação de emergência até a chegada do corpo de bombeiros.

Quem pode participar da brigada de incêndio?

A brigada de incêndio deve ser composta por moradores e funcionários do condomínio e tem a missão de evitar tragédias em caso de incêndio, explosão, vazamento de gás e outros sinistros graves.

Como montar uma brigada em seu prédio

Após todos os trâmites, o condomínio pode solicitar ao Corpo de Bombeiros que inspecione as medidas de segurança do edifício, assim como a criação da brigada de incêndio.É fundamental que todos os envolvidos saibam como utilizar os equipamentos de combate, pois alguns deles precisam ser trocados periodicamente para evitar maiores danos. É importante também que o síndico conte com os serviços de uma empresa especializada e homologada no corpo de bombeiro do Estado.

"...Poxa que sufoco! A sorte foi que conseguimos pegar o extintor a apagar o fogo. Vi a hora pegar fogo em toda a cozinha ". Foi essa a mensagem recebida por um dos nossos instrutores, vinda de uma moradora de um condomínio que a PROVER ENGENHARIA formou os brigadistas de Incêndio e Emergência. "Geralmente, quando acontece um incêndio e não há um treinamento, as condições são catastróficas. Eles acabam piorando ainda mais a situação por falta de um conhecimento básico", conta um dos sargentos do Bombeiro Militar de Alagoas. Nós não esperamos um evento como esse, mas eles podem acontecer e quando acontecem é imprescindível a imediata ação da brigada de incêndio do condomínio para minimizar os danos como ocorreu no relato citado. No caso quando ocorreu e a ação da brigada de incêndio foi essencial para ajudar a debelar o incêndio antes mesmo da chegada do corpo de bombeiros.

Com a PROVER ENGENHARIA, todos os processos de EMISSÃO DO AVCB e capacitação em TREINAMENTO DE BRIGADA DE INCÊNDIO E TREINAMENTO DE PRIMEIROS SOCORROS da sua empresa, se tornam um processo completo e simplificado, temos todos os instrutores e equipamentos, para regularizar a sua empresa.

Rua Joana Darc, 25 - Pitanguinha, Maceió/AL

contato@proversms.com.br
82 981054173 / 82 2140-1000

Empresa autorizada conforme Corpo de Bombeiro Militar do estado de Alagoas / DAT 00050/2024

Expediente

REVISTA Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 11 - Nº 46 - Julho - 2025

DIRETOR
Nilo Zampieri Jr.
Reg.: MTE 1718/ AL

EDITOR
Breno Leal
Reg.: MTE 1911/AL

Sinval Autran
Estagiário

André Rodarte
Estagiário

DESIGNER GRÁFICO/EDITORIAL
Raul Nunes

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

DISTRIBUIÇÃO DIGITAL
30 mil contatos

REDES SOCIAIS
Instagram e Facebook
@revistacondominioal

HOSPEDAGEM
www.painelurbano.com.br

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

Editorial

A portaria remota tem se tornado tendência nos empreendimentos condominiais. No entanto, o consenso a respeito dessa modalidade está longe de se tornar realidade. No mês de junho, foi publicada no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal uma norma que proíbe o uso de portarias virtuais em condomínios habitacionais. A determinação gerou profundas discussões a respeito da autonomia privada, o princípio de legalidade e questões sociais relacionadas à acessibilidade de idosos. Na 46ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário apresentamos um panorama completo sobre a proibição desse sistema, com opiniões diversas e debates produtivos.

Infrações cometidas por inquilinos, acidentes nas áreas comuns, omissão do síndico e decisões polêmicas em assembleias estão entre os fatores que mais expõem condomínios a riscos jurídicos. Pensando nisso, esta edição da RC&MI conta com uma entrevista exclusiva com a advogada especialista em direito condominial, Ionara Ribeiro. Com 15 anos de experiência na área, a advogada compartilha orientações práticas e análises fundamentadas na legislação vigente a respeito das responsabilidades legais no condomínio.

Recentemente, um caso ganhou repercussão nacional: uma moradora de Santa Catarina foi condenada a pagar R$ 5 mil por chamar a síndica de "vagabunda" em um grupo do condomínio. A decisão, confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado (TJSC), declarou que a liberdade de expressão não é licença para agredir. Nem no mundo real, nem nas conversas digitais. Nesta edição, confira alguns casos de violência digital nos condomínios brasileiros e os aparatos legais que regem a dinâmica condominial.

A presença dos carros elétricos no Brasil já é uma realidade consolidada e que cresce em ritmo acelerado. Em Alagoas, a frota de veículos eletrificados mais do que triplicou entre o primeiro trimestre de 2022 e o mesmo período de 2024, segundo dados da Secretaria Nacional de Trânsito (Senatran). É o maior crescimento proporcional da Região Nordeste nesse intervalo. Essa crescente demanda acendeu um sinal de alerta, com o Ministério Público do Estado de Alagoas (MPAL) solicitando esclarecimentos ao Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas (CBMAL) sobre os riscos de incêndios envolvendo estes veículos. Acompanhe de perto as discussões na 46ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa 4
Decisão judicial proíbe portaria remota em condomínios e divide opiniões no setor

Entrevista 15
Responsabilidades legais no condomínio

Redes sociais 18
Quando a conversa vira processo

Risco no condomínio 23
MP e Bombeiros alertam sobre carros elétricos

Colaboradores 28
Funcionários contratados pelo CNPJ do condomínio

Coluna Jackson Marinho 35
Contratação de fornecedores em condomínios exige mais que bom preço

Coluna Inaldo Dantas 36
Quando a conversa vira processo

Rápidas 38

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Acesso negado?

Decisão judicial proíbe portaria remota em condomínios e divide opiniões no setor

Nos últimos anos, aumentou consideravelmente o número de síndicos e moradores que adotaram o sistema de portaria remota em seus condomínios. Por outro lado, um grupo robusto de pessoas recusa-se a aplicar essa tecnologia no cotidiano, temendo, principalmente, a falta de segurança. Apesar disso, essa modalidade tem se tornado tendência nos empreendimentos condominiais, que passaram a adotar o sistema como alternativa de redução de custos.

Diante desse cenário de expansão e controvérsia, a discussão sobre a regulamentação da portaria remota está avançando. O mercado tem acompanhado um crescimento desorganizado desta modalidade, sem regras definidas. A substituição da presença física do tradicional porteiro por atendimentos virtuais levanta questionamentos sobre diversos aspectos do sistema, principalmente no que se refere a situações de emergência.

Visando essas condições, autoridades do legislativo de diferentes regiões do país têm se empenhado para desenvolver Projetos de Lei que impactam diretamente o segmento.

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

No último mês de junho, foi publicada no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal a Lei 7.686/2025, de autoria do deputado distrital Robério Negreiros (PSD). A norma proíbe o uso de portarias virtuais em condomínios habitacionais que excedam a quantidade de 45 unidades, com a justificativa de garantir a segurança dos moradores e visitantes e preservar a profissão de milhares de porteiros que, segundo a Câmara Legislativa, caminha para a extinção.

A lei determina que os condomínios que já possuam essa modalidade de portaria implantada devem adequar-se à determinação. Já para empreendimentos com número inferior a 45 unidades, é necessária uma autorização para a aplicação do sistema de portaria remota somente nos casos em que haja apenas uma portaria de entrada e saída de pedestres e uma para saída e entrada de veículos.

O autor da lei, deputado Robério Negreiros, defende que a implantação desse sistema pode trazer diversos impactos negativos à sociedade. Dentre esses impactos, o deputado cita a supressão de trabalhadores que atuam em portarias, a diminuição da segurança dos moradores em edifícios residenciais, o crescimento do número de crimes nos arredores do condomínio e o aumento do tempo de resposta aos atendimentos de urgência.

"Não podemos perder de vista que jamais um sistema de computador substituirá a capacidade humana, pois, além de uma possível falha e de vulnerabilidade do sistema de portaria à distância, ainda podemos citar o atendimento moroso, bem como problemas quanto ao não recebimento de encomendas e correspondências, e a própria segurança dos moradores", afirma Negreiros.

O deputado distrital ressalta ainda a importância do porteiro quanto aos fatos inesperados, como incêndios ou outras ocorrências, dificultando articular um socorro rápido e humanizado, principalmente quando alguém passa mal e necessita de auxílio. "Em casos como esses citados, os porteiros são devidamente treinados para agir quanto ao tipo de ajuda exigido", defende.

Recentemente, o Brasil inteiro acompanhou o caso da mulher brutalmente agredida pelo namorado com mais de 60 socos dentro do elevador do prédio em que morava, em Natal. A ação rápida do porteiro do prédio teve um papel fundamental para garantir a prisão do agressor. Ele acompanhou as imagens em tempo real e acionou a polícia imediatamente. Quando o elevador chegou no térreo, ajudou a conter o agressor, juntamente com outros moradores. O homem foi preso em flagrante por tentativa de feminicídio.

Para além das questões legais, o debate também passou a abordar pontos referentes à acessibilidade. Nesse sentido, questiona-se: será que a tecnologia abrange todos os grupos sociais, principalmente idosos que não estão acostumados com artifícios digitais? Qual seria o modelo ideal para a adaptação de tais grupos, unindo tecnologia e tradicionalidade?

Robério Negreiros, *Deputado distrital do Distrito Federal*

> "Não podemos perder de vista que jamais um sistema de computador substituirá a capacidade humana".
>
> Robério Negreiros, Deputado distrital do Distrito Federal

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Legislação X Portaria remota

A implantação de normas que regulamentam a instalação de portarias remotas em edifícios residenciais aparenta ser um desejo comum no Legislativo. Além do Distrito Federal, estados como São Paulo e até mesmo Alagoas já possuem Projetos de Lei em tramitação. Os projetos apresentam justificativas e propostas muito semelhantes entre si, o que reforça um cenário propenso à regulamentação do sistema a nível nacional.

Em São Paulo, o PL é de autoria do deputado estadual Márcio Nakashima (PDT) e foi protocolado em 2023.

O documento declara a proibição da implantação de sistemas de portaria remota em condomínios habitacionais que excedam a quantidade de 30 unidades em todo o estado de SP. Segundo o deputado, a proposta foi idealizada a partir da observação de reportagens de jornais locais sobre assaltos a condomínios que possuem portaria remota.

Márcio Nakashima, *Deputado estadual de São Paulo*

Além disso, o PL justifica que a crescente adesão à portaria remota no estado pode provocar diversos impactos sociais. De acordo com o projeto, a instalação do sistema pode ser capaz de suprimir os trabalhadores que atuam em portarias, o que resultaria na extinção de aproximadamente 149 mil vagas de porteiros somente no estado de São Paulo.

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Em Maceió, o projeto do vereador Brivaldo Marques (PL), visa os mesmos objetivos da proposta paulista. O documento está sendo estudado pela comissão da Câmara dos Vereadores e também veda a instalação de portarias virtuais na capital alagoana, dessa vez, para condomínios que excedam a quantidade de 20 unidades residenciais. O PL utiliza como justificativa a segurança, a necessidade de regulamentação desse mercado e a preservação da profissão de porteiro

Em entrevista à Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, Brivaldo não se demonstra contrário à implementação da tecnologia no estado, mas defende a necessidade de regulamentação do sistema, a fim de precaver situações adversas à segurança dos moradores. "Para tudo é preciso ter regras e estar de acordo com o que a sociedade necessita. Ainda não há uma regulamentação formal para a implantação de portarias virtuais. O projeto serve para discutirmos e regulamentar. Demos início a isso e o Brasil inteiro já está fomentando", enfatiza o vereador.

Ambos projetos abordam a fragilidade na segurança dos condomínios habitacionais. As propostas alegam que mesmo com a utilização de sistema como segunda via de internet, nobreak e geradores, a tecnologia está propensa a apresentar falhas como queda de internet, que consequentemente, ocasionará inoperância no sistema, possibilitando que pessoas não autorizadas possam entrar junto a outros moradores no condomínio sem que ninguém possa perceber.

Ao ouvir moradores de condomínios que adotaram o sistema de portaria remota, a reportagem da RC&MI identificou um receio recorrente em relação aos profissionais responsáveis pelo monitoramento à distância.

"Quem está do outro lado da tela acompanhando o nosso dia a dia?", questiona uma moradora. A preocupação se justifica: em muitos casos, os condôminos não têm acesso aos critérios de contratação dessas equipes, nem sabem se há rigor na verificação de antecedentes ou capacitação adequada. O vereador Brivaldo esclarece que o seu objetivo é construir uma legislação que, independente do avanço da tecnologia, crie um cenário de precaução no que diz respeito à segurança.

Brivaldo Marques, *Vereador de Maceió*

> "Para tudo é preciso ter regras e estar de acordo com o que a sociedade necessita. Ainda não há uma regulamentação formal para a implantação de portarias virtuais. O projeto serve para discutirmos e regulamentar. Demos início a isso e o Brasil inteiro já está fomentando".
>
> Brivaldo Marques, Vereador de Maceió

"Se a maioria dos moradores tem interesse na portaria remota, tudo bem, mas a segurança das pessoas não pode ficar a mercê de um grupo de moradores, uma vez que, historicamente, as assembleias de condomínio não têm adesão para discutir essas situações. Ao criar leis, talvez as pessoas tenham mais interesse em conhecer a pauta de perto. O que a gente quer, sobretudo, é segurança". Um morador de um condomínio na Ponta Verde, em Maceió, viveu uma situação inusitada no edifício em que mora, por causa de uma falha no sistema remoto. "Fiquei quase 10 minutos do lado de fora do meu condomínio, sem conseguir acessar o prédio, pois o sistema ficou fora do ar e não tinha ninguém do outro lado das câmeras observado. Apesar das tentativas de contato e chamadas com a portaria pelo sistema deles, não consegui falar com ninguém". O morador preferiu não se identificar, alegando receio de sofrer represálias do síndico.

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Felipe Reis, diretor administrativo do Grupo Century Segurança e Livve Portaria Remota, empresa de portaria remota, esclarece que a ausência física do porteiro é uma preocupação legítima, porém é preciso contextualizar a situação. Felipe defende que a segurança não depende apenas da presença física, mas sim da qualidade dos protocolos, processos, supervisão e da tecnologia empregada.

"No caso da portaria remota, os operadores atuam em ambiente controlado, com respaldo técnico, supervisão contínua e todos os acessos monitorados e gravados. Isso garante mais responsabilidade, rastreabilidade e resposta rápida a situações críticas. O modelo remoto não substitui o humano, ele reorganiza a forma de proteger, de maneira mais inteligente e escalável", explica o diretor da Livve.

Felipe Reis salienta que propostas desse tipo precisam ser avaliadas com bastante cuidado. Segundo o empresário há uma imposição de limites que pode desconsiderar a diversidade dos condomínios e suas diferentes realidades técnicas e financeiras. "A portaria remota é uma solução moderna, eficaz e juridicamente segura, adotada em todo o país com resultados comprovados", declara.

Contudo, Felipe Reis se mostrou favorável a criação de uma regulamentação para a atuação de empresas do segmento. "Ano passado foi promulgado o Estatuto da Segurança Privada, que está em fase de adaptação. São três anos para que as empresas se adaptem às regras, e acredito que muitas que entraram no segmento para brincar, vão precisar sair do mercado. Esse estatuto chega para definir regras aos que se propõem a trabalhar com portaria eletrônica. A Polícia Federal vai fiscalizar as empresas e, além disso, os técnicos e instaladores que atuam dentro dos condomínios vão precisar estar cadastrados na PF. Então, o movimento de regulamentação está acontecendo em Maceió e a nível Brasil", explica.

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

> "Portaria remota é uma solução moderna, eficaz e juridicamente segura, adotada em todo o país com resultados comprovados"
>
> Felipe Reis, diretor administrativo do Grupo Century Segurança e Livve Portaria Remota

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Na opinião de Thiago Andrade, diretor da administradora de condomínios Minimax, o estabelecimento do PL na cidade de Maceió é uma questão tida como delicada, por abranger muitos interesses envolvidos em várias esferas do mercado condominial e do Poder Legislativo. O empresário evidencia que a liberdade do setor de condomínios é um dos pontos que está em jogo caso a lei promulgada no DF e encaminhada em Maceió e São Paulo tome proporções a nível nacional, e que tentar frear essa tendência é adiar o inevitável.

"Pessoalmente, entendo que acaba se tornando uma supressão da liberdade e livre escolha das pessoas e, que na realidade, só estará adiando o inevitável". O diretor da Minimax faz uma analogia citando acontecimentos do passado. "Já pensou se tivessem proibido a construção de máquinas a vapor na revolução industrial? Reforçando que essa é uma opinião pessoal. Nosso entendimento é que vivemos em constante evolução, o que é natural, e precisamos nos adaptar e nos reinventarmos constantemente". Thiago confirma que o avanço da portaria remota impacta na perda de postos de trabalho. "Após a migração para sistemas mais modernos, a tendência é que se precise de um menor contingente de pessoal".

Thiago Andrade, *diretor da administradora de*

No entanto, o diretor da Minimax também enfatiza que acompanhar a evolução é uma estratégia para manter a empresa em evidência. "Vivemos em um momento de constantes mudanças de cenário mercadológico e nas necessidades e exigências dos clientes, então precisamos nos utilizar desses avanços tecnológicos para supri-las", aponta Thiago.

Sindicato da Habitação de Alagoas opina

O estabelecimento da lei no Distrito Federal, serviu como um sinal para o estado de Alagoas, que poderá, em breve, aprovar o PL. As possíveis circunstâncias, rapidamente, chamaram a atenção do SECOVI-AL, que concedeu entrevista exclusiva à Revista Condomínio & Mercado Imobiliário.

Segundo o presidente da principal instituição representativa do setor condominial em Alagoas, Nilo Zampieri Jr., o SECOVI-AL defende, sim, a necessidade de uma regulamentação para portarias remotas em condomínios. "O Poder Público precisa normatizar esse segmento que está crescendo de forma desordenada. É preciso garantir padrões de segurança e qualificação das empresas prestadoras, garantindo equilíbrio entre inovação e responsabilidade social", acrescenta.

O SECOVI-AL também defende que a atenção humana a idosos vulneráveis é uma questão relevante para a discussão. Nesse aspecto, a entidade entende que o acolhimento humano imediato em pequenas situações do dia a dia, como recebimento de correspondências, chamar táxis ou auxiliar em emergências, é importante. "A atenção a idosos e pessoas em condição de vulnerabilidade deve ser uma prioridade em qualquer condomínio. Modelos híbridos podem equilibrar segurança, economia e atenção humana, garantindo o cuidado necessário, sem abrir mão da tecnologia", afirma o presidente.

A preocupação a respeito de quem são os profissionais que monitoram a entrada e saída de pessoas nos condomínios, trazida anteriormente por moradores que ouvimos, é também um ponto que preocupa o SECOVI-AL.

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

De acordo com o presidente da entidade, uma das maiores preocupações dos moradores que procuram o sindicato está justamente na contratação desses colaboradores. “Quem são? Como são escolhidos? Qual o nível de preparo e responsabilidade dessas pessoas que acompanham, à distância, a rotina das famílias?”, questiona. Nilo Zampieri Jr. destaca que a legislação em desenvolvimento precisa estabelecer critérios claros e rígidos para a contratação desses profissionais. “Estamos falando de alguém que vai cuidar da rotina de entrada e saída dos moradores, dos visitantes, de crianças, idosos, todos à distância, e o próprio síndico não sabe quem está do outro lado da tela. Isso é grave”, alerta.

O dirigente reforça que a tecnologia não pode ser adotada em detrimento da segurança, inclusive quando se trata de dados sensíveis. “É preciso haver um controle rigoroso sobre quem tem acesso às informações dos moradores e como esses dados estão sendo armazenados. A LGPD existe para proteger o cidadão, e isso inclui saber exatamente quem está por trás da tela em uma portaria remota. Se o profissional fizer algo indevido ou utilizar essas informações de forma inadequada, a empresa precisa ser responsabilizada”, afirma Nilo Zampieri Jr.

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

Propostas e pontos defendidos por Nilo Zampieri Jr. na regulamentação da portaria remota

- **Regular nas empresas de portaria remota os critérios para contratação de profissionais que atuam no monitoramento à distância, trazendo mais transparência, segurança e responsabilização sobre quem acessa o dia a dia do condomínio;**
- **Diretrizes sobre o uso e a proteção de dados sensíveis, respeitando a LGPD e garantindo a responsabilização em caso de uso indevido;**
- **Aplicação do modelo híbrido na maior parte dos condomínios, como por exemplo os que possuem mais de 12 unidades, abrindo espaço para a tecnologia, mas preservando a segurança;**
- **Realização de estudos e laudos técnicos para embasar o limite de unidades atendidas pelo modelo 100% remoto;**
- **Maior olhar social para moradores idosos, crianças ou pessoas com limitações diversas, que estão em menor número nos condomínios, mas precisam de atenção;**
- **Encontrar soluções para o recebimento de encomendas, mantendo a segurança em primeiro plano, com soluções como smart lockers, por exemplo;**
- **Definição de exigências mínimas de segurança para empresas prestadoras do serviço;**
- **Trazer atores que representam o segmento condominial para eventuais discussões na construção do projeto de lei.**

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Legalidade das propostas

A autonomia privada e o princípio da legalidade também ganharam os palcos da discussão. Para Felipe Reis, diretor da Livve, se aprovada de forma abrupta, a mudança pode ser considerada inconstitucional por ferir princípios como o direito adquirido e a livre iniciativa. "O ideal seria promover uma discussão mais ampla, ouvindo todos os envolvidos, para que as soluções inovadoras não sejam punidas por conta de uma visão unilateral ou sem a devida discussão pela sociedade", desenvolve.

O vereador Brivaldo Marques, por outro lado, esclarece que os projetos da Câmara dos Vereadores têm um tempo extenso para revisão, leitura, formação de comissões e aprovação, entendendo que as empresas e entidades que fazem parte do ramo condominial, ocasionalmente podem fazer parte diretamente da construção do projeto.

O poder público pode atuar em casos que visam garantir padrões mínimos de segurança na prestação do serviço; na exigência de registro das empresas prestadoras, promovendo responsabilidade técnica e segurança jurídica; na zeladoria pelo cumprimento de normas trabalhistas; e na fiscalização de práticas abusivas ou ilegais que coloquem em risco os moradores.

Inclusão e acessibilidade

O ambiente condominial é um espaço colaborativo, onde harmonia é a peça chave da convivência. Pensar nisso também abrange aspectos relacionados à inclusão e acessibilidade de moradores, independentemente das diferenças. Nesse sentido, a presença de um sistema de portaria baseado na tecnologia, em alguns casos, pode ser visto como um aspecto que porventura acaba excluindo pessoas que têm certa dificuldade de adaptação a determinados meios digitais, em sua maioria, pessoas idosas.

Dona Mary, de 64 anos, moradora do condomínio Palazzo Torino, conta que no início da instalação da portaria remota no seu prédio houve uma dificuldade com a adaptação ao sistema. No entanto, a condômina relata que em seu condomínio a função do zelador foi preservada e sua principal função é receber correspondências e encomendas, além de auxiliar no dia a dia, o que minimizou os impactos e gerou maior satisfação.

Solange Syllos, diretora da Zampieri Condomínios, empresa de administração condominial de Alagoas, destaca que o acolhimento à pessoa idosa, mediante o entendimento das suas dificuldades, é um tópico que deve ser considerado ao adotar o sistema de portaria remota.

Segundo a diretora, "não se pode deixar de lado que por trás de toda inovação existe uma comunidade diversa, com diferentes níveis de autonomia e familiaridade com a tecnologia".

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Ela complementa que em muitos condomínios administrados pela Zampieri, há uma parcela significativa de moradores idosos, pessoas que, muitas vezes, vivem sozinhas ou com pouca rede de apoio. Para esse público, a ausência de um porteiro presencial representa mais do que um desafio logístico. É uma questão de acolhimento, de segurança emocional e até de dignidade humana.

A diretora da Zampieri Condomínios cita que há relatos de entregas que não foram recebidas porque o morador idoso não conseguiu lidar com o interfone digital ou porque o prédio simplesmente não conta com uma estrutura adequada para armazenar encomendas. Tendo em vista esses casos, entende-se que o lado humano também é essencial. Solange afirma que "não se trata de rejeitar a tecnologia, muito pelo contrário. Acreditamos que o uso de sistemas remotos e o monitoramento eletrônico são aliados importantes da boa gestão. Mas é preciso que o elemento humano continue sendo valorizado, principalmente onde há maior vulnerabilidade".

A jornalista Géssika Costa mora em um condomínio que começou a utilizar portaria remota há quase um ano. Para ela, a experiência não tem sido boa. "Quando houve a notícia de que haveria uma assembleia para definir se iríamos fazer essa transição para a portaria remota, eu me posicionei contra. Mas, como meu apartamento é alugado, não tive poder de voto", conta.

De acordo com a moradora, a forma como ela suspeitava que o sistema funcionaria se confirmou. "A portaria eletrônica tem uma dependência grande de tecnologia, e como toda tecnologia, falha. Por vezes, vou até a padaria ou ao supermercado e, na volta, o portão por onde passam os carros fica aberto. Eu tenho que ligar para a empresa para informar que o carro do vizinho passou e o portão não fechou".

Ainda de acordo com Géssika, por vezes, principalmente quando chove, ela enfrenta dificuldades para entrar no condomínio. "O sistema de verificação facial não me reconhece. Posiciono o rosto e se ele tiver molhado ou se entrar água no aparelho do sistema, ele simplesmente não reconhece. Então, vejo muitas falhas", desabafa.

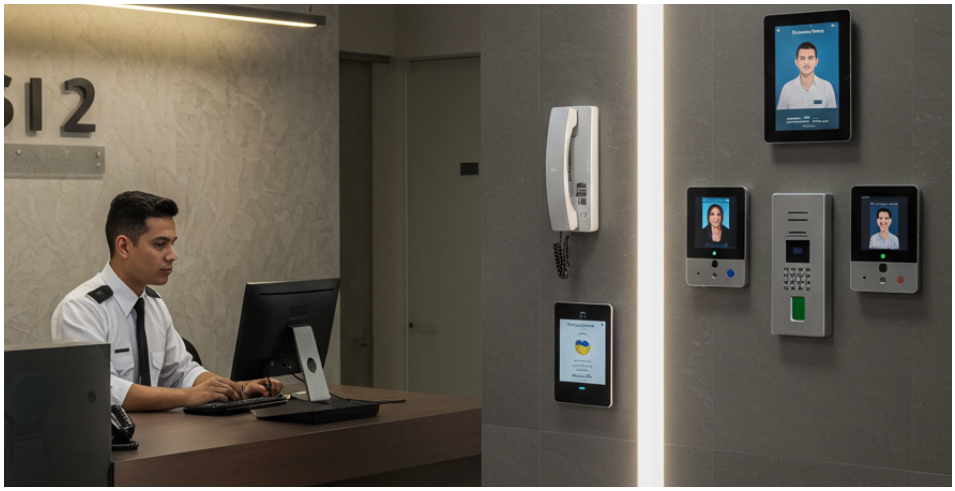
Outra questão levantada pela jornalista é a preocupação com privacidade dos dados. "São dados sensíveis, como a minha foto do cadastro, CPF, e-mail... Quem garante que esses dados estão sendo bem tratados e que, em uma eventual saída do condomínio, eles serão excluídos?", questiona.

Já houve casos, segunda Géssika, de irmãos gêmeos em que um dos dois mora no condomínio, porém, o que não mora, mesmo não tendo cadastro, foi reconhecido pelo sistema e teve o acesso liberado. "Eu sou terminantemente contra esse sistema de portaria eletrônica, não tenho boas experiências, principalmente relacionadas à segurança. A máquina não substitui e não substituirá o humano", defende.

> "Não se pode deixar de lado que por trás de toda inovação existe uma comunidade diversa, com diferentes níveis de autonomia e familiaridade com a tecnologia".
>
> Solange Syllos, diretora da Zampieri Condomínios

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Portaria híbrida



A crescente discussão sobre a possível proibição da portaria remota em condomínios com determinada quantidade de unidades tem posto em evidência um modelo que se encontra entre a implantação de recursos digitais e a presença física do porteiro, a chamada portaria híbrida. Nessa modalidade, os profissionais atuam presencialmente nos períodos mais movimentados, quando há maior fluxo de entregas de encomendas e chegada de visitantes, já nos períodos em que não há tanta agitação, o sistema remoto é posto à frente.

A Livve informou que hoje a portaria remota representa 80% das instalações da empresa, enquanto 20% faz parte do modelo híbrido, com um porteiro que utiliza a tecnologia para atendimento.

Na visão do SECOVI-AL, a portaria híbrida é a alternativa mais viável. Ao conciliar a presença física do porteiro e uso da tecnologia em períodos de menor movimento, esse recurso pode ser implementado para reduzir custos e manter níveis de segurança e atenção humana adequados.

"Sou totalmente a favor do modelo híbrido. Ele é, sem dúvida, a melhor opção para unir tecnologia e presença humana, garantindo uma economia para o condomínio, mas sem comprometer a segurança, que na escala de prioridades, deve estar em primeiro lugar. Esse modelo permite adaptar a portaria à rotina real de cada prédio, com inteligência e responsabilidade", defende Nilo Zampieri Jr., presidente do SECOVI-AL.

De acordo com Solange Syllos, a modalidade híbrida é essencial, "Na Zampieri Condomínios, temos defendido um modelo híbrido, em que a tecnologia venha para somar, mas sem abrir mão da presença física e da empatia que só um profissional qualificado pode oferecer. Quando falamos de condomínios, estamos falando de lares. E não podemos automatizar a vida ignorando quem mais precisa de cuidado",

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

CHEIRO RUIM
NO CONDOMÍNIO?

SUA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO PRECISA DE UMA GESTÃO DE VERDADE!

OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E MONITORAMENTO DE ETE É COM A GENTE

TRATAMENTO DE ESGOTO EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E LOTEAMENTOS

SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS:

- Operaçao, Manutenção e Monitoramento da Estação de Tratamento de Efluentes — ETE
- Tratamento para redução de Ferro, Manganês, Dureza e Nitrato na água potável
- Atendimento as condicionantes da Outorga dos poços
- Monitoramento do consumo do volume de água captada nos poços
- Análises da qualidade da Água destinada ao consumo humano
- Monitoramento dos níveis de Cloro na Água
- Emissão e Renovação do Alvará Sanitário junto a Vigilância Sanitária
- Emissão e renovação da Licença Ambiental
- Atendimento as condicionantes da Licença Ambiental

3SIGMA
GESTÃO EM MEIO AMBIENTE

(82)99965-3586 3sigma.com.br

Av Menino Marcelo, 9350 Empresarial Humberto Lobo Sala 409 Serraria

Responsabilidades legais no condomínio

Ninguém viu, ninguém sabe, mas alguém vai responder por isso

Ionara Ribeiro, *Advogada especialista em Direito Condominial*

Infrações cometidas por inquilinos, acidentes nas áreas comuns, omissão do síndico e decisões polêmicas em assembleias estão entre os fatores que mais expõem condomínios a riscos jurídicos. Em meio a essas questões, entender os limites legais e as responsabilidades de cada parte envolvida - moradores, administradoras e síndicos - é essencial para evitar ações judiciais e garantir uma gestão segura.

Para esclarecer essas e outras dúvidas recorrentes, a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário conversou com a advogada Ionara Ribeiro, especialista em direito condominial com 15 anos de experiência na área. Nesta entrevista, ela compartilha orientações práticas e análises fundamentadas na legislação vigente

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário: Quando há infrações cometidas por inquilinos ou visitantes, quem deve responder perante o condomínio: o locatário ou visitante, ou o proprietário da unidade?

Ionara Ribeiro: A responsabilidade perante o condomínio recai, em regra, sobre o proprietário da unidade, ainda que a infração tenha sido cometida por inquilinos, ocupantes ou visitantes. Isso porque o artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil impõe ao condômino o dever de não prejudicar a segurança, salubridade e sossego dos demais moradores, sendo ele o responsável direto perante a coletividade condominial.

No entanto, a convenção condominial registrada em cartório, por ser dotada de força normativa e oponibilidade a terceiros, pode atribuir responsabilidade direta ao locatário ou ocupante, especialmente se tais regras forem claras, específicas e divulgadas. Nesses casos, o condomínio poderá cobrar diretamente do inquilino infrator, desde que devidamente identificado e notificado, sem prejuízo da notificação do proprietário.

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Ainda assim, em qualquer hipótese, o proprietário permanece como corresponsável e deverá responder caso o inquilino ou visitante não o faça. Trata-se de uma garantia de efetividade para o condomínio, que não precisa comprovar vínculo direto com o terceiro.

Por fim, o proprietário prejudicado pelo comportamento do inquilino ou de visitantes poderá propor ação de regresso, buscando a reparação de valores pagos ou danos sofridos em razão da conduta de terceiros que estejam sob sua responsabilidade.

RC&MI: Em que situações o condomínio pode ser responsabilizado por acidentes ou prejuízos ocorridos nas áreas comuns? Há diferença quando há omissão do síndico?

IR: O condomínio pode ser responsabilizado civilmente por danos decorrentes da falta de manutenção nas áreas comuns, como quedas causadas por piso escorregadio, ausência de sinalização em obras, ou falhas em equipamentos de uso coletivo (elevadores, portões, etc.).

Se ficar comprovado que houve omissão ou negligência do síndico no dever de manter, fiscalizar ou eliminar riscos a responsabilidade do condomínio se agrava. O síndico pode, inclusive, ser responsabilizado pelo condomínio se tiver agido com dolo ou culpa grave, conforme o artigo 1.348 do Código Civil.

RC&MI: O comportamento de um condômino pode gerar responsabilização civil para o condomínio? Que tipo de atitude coloca o condomínio em risco jurídico?

IR: Depende. Em regra, o condomínio não responde automaticamente pelos atos praticados por condôminos individualmente, pois estes são responsáveis por suas próprias condutas. No entanto, poderá haver responsabilização civil do condomínio quando ficar configurada omissão, negligência ou conivência da administração diante de comportamentos ilícitos ou abusivos praticados por condôminos.

RC&MI: A convenção pode proteger o síndico ou a administração em casos de problemas causados por terceiros? Até onde vai essa proteção?

IR: A convenção condominial deve legitimar as atitudes do síndico, conferindo-lhe respaldo e segurança jurídica para a gestão cotidiana do condomínio. Essa proteção é fundamental para que o síndico possa atuar com autonomia e firmeza na defesa dos interesses coletivos, sem receio de responsabilizações infundadas.

Contudo, essa proteção não é absoluta. A responsabilidade civil do síndico não pode ser afastada quando ele se excede no exercício do cargo, praticando atos com dolo, abuso de poder, negligência grave ou má-fé. Nesses casos, o síndico responde pessoalmente pelos danos causados, independentemente das disposições da convenção.

Portanto, a convenção funciona como uma proteção dentro dos limites da legalidade e da boa-fé, garantindo ao síndico segurança para administrar, mas sem imunidade para condutas ilícitas ou abusivas.

RC&MI: Quais erros mais comuns fazem com que o condomínio acabe sendo acionado judicialmente?

IR: Falta de manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos de uso comum, gerando danos a condôminos ou terceiros; cobrança indevida de taxas condominiais ou negativação irregular de condôminos; omissão do síndico na solução de conflitos quando este deve e pode agir para evitar o resultado danoso; ilegalidade em assembleias, como votação sem observância de quóruns qualificados; inobservância dos direitos trabalhistas dos funcionários.

RC&MI: Que medidas práticas síndicos e administradoras devem adotar para se blindar juridicamente? Seguro, convenção, atas... o que realmente ajuda?

IR: Para uma gestão segura é imprescindível que o Condomínio mantenha seus instrumentos normativos atualizados (convenção e regimento interno); registro de todas as atas de assembleias em cartório; realizar a manutenção corretiva e preventiva preventivamente; contratar o seguro do condomínio, de acordo com as necessidades e com a cobertura obrigatória; pacificar conflitos; respeitar os princípios da transparência e publicidade com os gastos do condomínio e, fundamentalmente, contar com uma assessoria jurídica especializada.

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Cuidados em Períodos Chuvosos:

Como Proteger o Condomínio e a Coletividade.

Por Saulo Jorge

Quando o período chuvoso se aproxima, os síndicos precisam redobrar a atenção e adotar medidas preventivas para proteger o patrimônio coletivo e garantir a segurança dos moradores. Chuvas intensas podem causar alagamentos, infiltrações, curtos-circuitos e prejuízos estruturais, especialmente em edifícios que não estão preparados para enfrentá-las.

Um dos pontos mais importantes **é a contratação de um seguro predial bem estruturado**, que cubra não apenas os danos convencionais, mas também os prejuízos causados por alagamentos, infiltrações e fenômenos naturais. É essencial que o seguro seja revisado e atualizado anualmente, incluindo a cobertura de áreas comuns e danos a terceiros.

Outro item indispensável é garantir que as **bombas de drenagem estejam em pleno funcionamento**. Essas bombas são responsáveis por escoar a água da chuva acumulada em áreas como subsolos e garagens. Devem ser testadas periodicamente, ter manutenção preventiva realizada e, sempre que possível, contar com bombas reservas para situações emergenciais.

Além disso, em condomínios com subsolo, **é altamente recomendável instalar uma comporta de contenção** no portão de acesso à garagem. Essa estrutura impede que grandes volumes de água invadam o subsolo em episódios de chuva forte. Comportas manuais ou automáticas, instaladas com o devido planejamento, podem evitar prejuízos de grande escala.

A limpeza e manutenção de calhas, ralos e grelhas, tanto na área do subsolo quanto nas coberturas, também é um cuidado básico, mas frequentemente negligenciado. Esses pontos de escoamento precisam estar livres de folhas, sujeira e resíduos para que a água possa fluir com eficiência.

As vistorias nas fachadas e na impermeabilização das coberturas também devem ser priorizadas. Trincas, falhas no rejunte e infiltrações superficiais são sinais de que algo precisa ser corrigido antes que o problema se agrave.

Por fim, é essencial que o condomínio conte com **um plano de emergência bem definido** e canais de comunicação eficazes com os moradores. A informação rápida e precisa pode fazer toda a diferença na contenção de danos.

Contato: 82 99937 6470
Instragram: @saulocondominio

SAULO
SÍNDICO PROFISSIONAL

Grupos de WhatsApp no condomínio: quando a conversa vira processo

No universo condominial, onde vizinhos dividem espaços, barulhos, boletos e opiniões, os grupos de WhatsApp surgiram como ferramenta quase indispensável para facilitar a convivência. Práticos, rápidos e acessíveis, eles facilitam a troca de informações entre moradores e síndicos. Mas, com o tempo, muitos viraram palco de desentendimentos, ofensas e até calúnias que extrapolam os limites da tela e agora também os do bom senso e da legalidade. O caso mais recente a ganhar repercussão nacional aconteceu em Santa Catarina. Uma moradora foi condenada a pagar R$ 5 mil por chamar a síndica de "vagabunda" em um grupo do condomínio. A decisão, confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado (TJSC), deixou um recado claro: a liberdade de expressão não é licença para agredir. Nem no mundo real, nem nas conversas digitais. A Justiça está de olho e a jurisprudência sobre o tema, cada vez mais sólida.

Casos como esse têm se multiplicado. Em São Luís (MA), um morador foi condenado por ofender a imagem do então síndico com acusações infundadas no grupo do condomínio. Em Porto Alegre (RS), outro morador deverá pagar R$ 5 mil por enviar áudios a vizinhos dizendo que o síndico havia ficado com dinheiro do condomínio.

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Para o advogado Daniel Brabo, as consequências desses abusos têm base clara no Código Civil. “A liberdade de expressão tem de ser exercida com responsabilidade, respeitando os direitos de personalidade das demais pessoas. Caso ultrapasse o limite do razoável, pode configurar injúria, calúnia ou difamação, podendo ser enquadrada como dano moral”, afirma. Ele cita o artigo 186 do Código Civil, que trata da violação de direitos que cause dano a outrem, mesmo que exclusivamente moral.

Brabo destaca ainda que, em casos de grupos de WhatsApp, a jurisprudência já reconhece que a responsabilidade civil pode ser atribuída não apenas a quem profere a ofensa, mas também aos administradores dos grupos, caso se omitam diante de abusos.

Daniel Brabo, *advogado*

Crítica, sim. Ataque, não.

A fronteira entre a crítica à gestão do síndico e o ataque pessoal é tênue, mas juridicamente definida. “A crítica é permitida, dentro dos ditames legais, até por ser um direito de exercício de liberdade de expressão. Mas sua extrapolação, a exemplo de ofensas pessoais que possam depreciar a honra e a imagem do síndico, é passível de punição judicial”, explica o advogado.

Taciana Duarte, síndica do Condomínio Jardim Tropical, vive essa realidade. Ela acabou de assumir a gestão e já enfrentou conflitos nos grupos de WhatsApp. “Sou uma pessoa muito paciente, e acredito que para esse cargo é preciso ter um emocional muito equilibrado”, relata. Segundo ela, o principal problema é a falsa ideia de que no WhatsApp vale tudo. “As pessoas acham que podem falar o que querem, e a gente sabe que não é assim. Grupo de WhatsApp tem bônus, mas também tem seu ônus”.

Taciana diferencia as críticas legítimas das agressões pessoais com uma dose de maturidade. “Nunca precisei tomar nenhum tipo de atitude porque nunca levo nada para o meu pessoal. Mesmo que a pessoa fale algo de mim, acredito que seja por conta da minha posição ou pelo fato dela não concordar com algo que eu esteja fazendo. E infelizmente eu não vou agradar todo mundo. Mas até agora nunca precisei tomar medida judicial”.

Apesar das dificuldades, Taciana vê valor no uso da ferramenta e tenta manter a organização. “A gente tenta colocar as regras nos grupos de condomínio de WhatsApp, porém a gente sabe que nem todo mundo atende aos pedidos. Porém, não são todos. Muitos respeitam. E eu acredito também na importância do uso do WhatsApp”.

Taciana Duarte, *síndica do condomínio Jardim Tropical*

REVISTA Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Regulamentar é possível

A regulamentação do uso dos grupos é uma recomendação direta do advogado Daniel Brabo. Segundo ele, isso é perfeitamente legal e recomendável. "A autonomia privada, aliada à legislação condominial, confere aos condôminos a prerrogativa de deliberar sobre as regras de convivência e gestão interna, o que abrange o bom uso dos canais de comunicação coletiva, como o WhatsApp".

O artigo 1.334, inciso V, do Código Civil, dá à convenção condominial a legitimidade para estabelecer regimentos internos com força normativa. "Essas normas visam à manutenção da ordem, à prevenção de conflitos e à otimização da comunicação entre os membros da comunidade condominial", completa.

Brabo reforça que a crítica à gestão é legítima, desde que feita com responsabilidade. Mas ele também lembra que o próprio condomínio pode ser responsabilizado se for omisso diante de manifestações ofensivas. "Esse ponto tem de ser analisado por dois prismas: na omissão do condomínio em dever proteger os direitos de personalidade dos condôminos; e na esfera trabalhista, quando se trata de responsabilidade por atos de agressão praticados contra um empregado, mesmo que por terceiros".

> "A liberdade de expressão tem de ser exercida com responsabilidade, respeitando os direitos de personalidade das demais pessoas. Caso ultrapasse o limite do razoável, pode configurar injúria, calúnia ou difamação, podendo ser enquadrada como dano moral".
>
> Daniel Brabo, advogado

Quando a Justiça ensina o limite

Taciana acredita que decisões judiciais, como a da moradora de Santa Catarina, têm efeito pedagógico. “Acredito que decisões judiciais para esse tipo de coisa são essenciais, porque tudo tem um limite. Às vezes, é necessário para as pessoas aprenderem e enxergarem que nem tudo se pode falar nem fazer”.

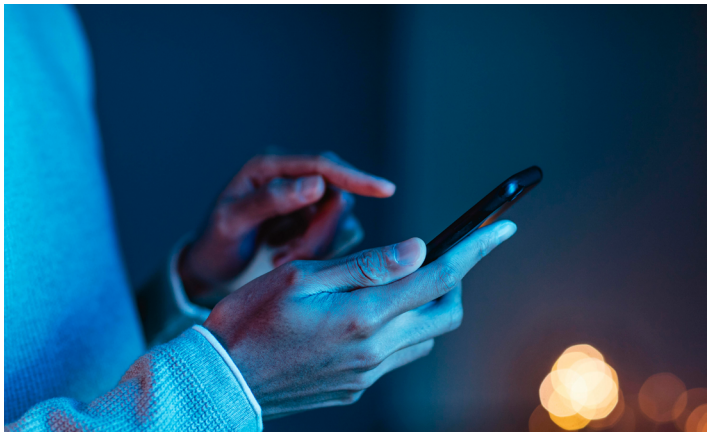
Ela relata que, no condomínio onde atua, o WhatsApp é um complemento à comunicação institucional, mas desempenha papel importante. “No condomínio onde administro existem quatro tipos de grupos. O grupo da administração, onde coloco todas as informações do condomínio. Esse grupo é fechado, apenas para avisos. Existe um grupo para vendas, para todos os comerciantes do condomínio divulgarem seu serviço. Existe um grupo que se reuniu pela luta do condomínio, para um condomínio melhor, onde são colocadas opiniões e ideias para melhorias. E existe um grupo para o cuidado da área da frente do nosso condomínio, que é bem arborizada, cheia de árvores, uma área verde bem bonita”.

Atualmente, 83% dos condomínios brasileiros utilizam grupos de WhatsApp para a comunicação entre moradores, segundo números do Instituto Brasileiro de Direito Digital. Dados do Tribunal de Justiça de São Paulo preocupam: um em cada cinco condomínios do estado já enfrentou processos relacionados a excessos cometidos em grupos de WhatsApp. Os motivos variam de ofensas e calúnias a cobranças públicas e discriminação.

O problema atinge todo o país. Na Paraíba, por exemplo, um caso grave: uma moradora foi condenada pelo Tribunal de Justiça do estado por injúria homofóbica contra uma vizinha. A pena pode chegar a cinco anos de reclusão, além de multa.

Em São Paulo, o TJSP já validou o uso de prints como prova e reforçou que ofensas em grupos de WhatsApp configuram dano moral. Em Brasília, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal também manteve a condenação de uma condômina que ofendeu o síndico pelo aplicativo. A impressão de que um grupo de WhatsApp do condomínio é um espaço “informal”, onde vale tudo, já não se sustenta. Para a Justiça, o que se escreve ali tem peso real e pode virar prova, processo e sentença. Críticas construtivas são bem-vindas. Mas, ao menor deslize, uma mensagem enviada por impulso pode custar caro. Em todos os sentidos.

E isso não se aplica apenas a agressões contra síndicos. O contrário também é válido, quando são os síndicos que praticam as agressões virtuais. O cuidado deve valer para todos. Mensagens em grupos de WhatsApp, com xingamentos ou ofensas a pessoas, moradores, síndicos, entidades de classe ou qualquer cidadão, dentro ou fora do ambiente condominial, podem ter consequências legais para quem as envia.



> “Acredito que decisões judiciais para esse tipo de coisa são essenciais, porque tudo tem um limite. Às vezes, é necessário para as pessoas aprenderem e enxergarem que nem tudo se pode falar nem fazer”
>
> Taciana Duarte, síndica do condomínio Jardim Tropical

Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Comprar ou vender um imóvel envolve sonhos, decisões e expectativas.

É por isso que na **Zampieri Imóveis**, cada negociação é conduzida com transparência e experiência de quem conhece o mercado há mais de três décadas.

AVALIAÇÕES JUSTAS **NEGOCIAÇÕES SEGURAS** **ACOMPANHAMENTO ATÉ A ESCRITURA**

MAIS DO QUE IMÓVEIS.
A GENTE ENTREGA TRANQUILIDADE.

www.zampieriimoveis.com.br (82) 2121-6000 @zampieriimoveis

ZAMPIERI IMÓVEIS 30 ANOS
CRECI - 1998

Longa história de grandes negócios

MOBILIDADE DO FUTURO, PERIGO DO PRESENTE

Risco de incêndio, falta de normas e alertas do MP e Bombeiros acendem debate sobre carros elétricos em condomínios

A presença dos carros elétricos no Brasil já é uma realidade consolidada e que cresce em ritmo acelerado. Em Alagoas, por exemplo, a frota de veículos eletrificados mais do que triplicou entre o primeiro trimestre de 2022 e o mesmo período de 2024, segundo dados da Secretaria Nacional de Trânsito (Senatran). Trata-se do maior crescimento proporcional da Região Nordeste nesse intervalo. Em 2024, o estado já contava com 2.370 veículos elétricos registrados, sendo 77% deles apenas na capital, Maceió.

Com essa realidade mais do que estabelecida, é impossível desassociar esses novos veículos e toda a estrutura que exigem da vida condominial. Afinal, apesar de todas as diferenças em relação aos carros a combustão, a razão de existir de ambos é a mesma: levar pessoas do ponto A ao ponto B da forma mais confortável possível. No entanto, alguns proprietários desses automóveis acabam por buscar praticidade e economia acima do razoável, instalando pontos de recarga em suas vagas sem considerar a infraestrutura elétrica disponível nos condomínios.

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Rodrigo Leal, advogado especialista em Direito Condominial e membro da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), destaca que o morador não pode instalar um carregador na vaga dele sem aprovação do condomínio. "Ainda que a vaga seja privativa, a instalação de um carregador de veículo elétrico depende de uso da infraestrutura elétrica comum e pode impactar a segurança de toda a edificação". Essa ausência de planejamento representa um problema concreto. Além de dificultar a fiscalização para checagem de segurança elétrica e contenção de incêndios, pode colocar toda a edificação em risco.

Essa preocupação também é refletida no campo jurídico. "Mesmo diante da ausência de normas federais específicas vinculadas a instalação de carregadores de veículos elétricos nas garagens de condomínios, o síndico necessita observar e cumprir as normas vigentes que podem ser aplicadas ao tema, atuando com diligência e precaução, conforme dispõe o art. 1.348 do Código Civil", afirma Rodrigo Leal.

De acordo com a National Transportation Safety Board (NTSB), agência de segurança dos Estados Unidos, em 2023 foram registrados 25 incêndios a cada 100 mil veículos elétricos. É um número considerado significativo por especialistas, especialmente quando se trata de baterias de íons de lítio, cujos incêndios são de difícil controle e podem reagir até mesmo à água. Em São Paulo, o aumento na frota elétrica levou o Corpo de Bombeiros a colocar o tema entre suas prioridades. A corporação alerta que muitos edifícios não possuem infraestrutura adequada para suportar a carga elétrica dos carregadores, o que pode gerar curtos-circuitos, riscos de explosões, liberação de gases tóxicos e a possibilidade de reignição das chamas após a extinção inicial.

Em resposta a essa realidade, os bombeiros paulistas desenvolveram uma nova norma técnica que deve entrar em vigor ainda este mês. Essa regulamentação estabelece critérios claros para a instalação segura de eletropostos em condomínios, incluindo a obrigatoriedade de sistemas de exaustão, sprinklers e sensores térmicos nas garagens. Novos empreendimentos deverão ser projetados com essas estruturas, enquanto prédios existentes passarão por adaptações conforme sua capacidade técnica.

Do ponto de vista legal, a atuação do síndico precisa estar ancorada em assembleias e laudos. "O síndico não deve autorizar unilateralmente a instalação de carregadores elétricos nas garagens, especialmente quando não constar nas normas internas previsão expressa sobre o tema. Em tese, cabe ao síndico deliberar o assunto em Assembleia Geral de Condôminos, sendo realizado estudo técnico da estrutura do condomínio, sobretudo elétrica", explica o advogado Rodrigo Leal.

Rodrigo Leal, *advogado especialista em Direito Condominial*

> "Ainda que a vaga seja privativa, a instalação de um carregador de veículo elétrico depende de uso da infraestrutura elétrica comum e pode impactar a segurança de toda a edificação
>
> Rodrigo Leal, advogado especialista em Direito Condominial

Inspirada por esse cenário e pelo debate em curso na Câmara dos Deputados, foi apresentado o Projeto de Lei 158/2025, que pretende modernizar a legislação condominial ao regulamentar a instalação de pontos de recarga. A PL visa assegurar o direito dos condôminos de instalar carregadores em suas vagas privativas, desde que respeitadas normas técnicas e de segurança. Já a infraestrutura coletiva dependerá de aprovação em assembleia.

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

CBMAL FAZ RECOMENDAÇÃO CONTRA ELETROPOSTOS EM GARAGENS

Em Alagoas, a crescente demanda também acendeu o sinal de alerta. O Ministério Público do Estado de Alagoas (MPAL) solicitou esclarecimentos ao Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas (CBMAL) sobre os riscos envolvidos. Em resposta, o CBMAL recomendou que, por ora, os prédios evitem a instalação de eletropostos em garagens, especialmente em áreas internas ou subsolos, até que uma regulamentação nacional seja definida. Segundo o documento enviado ao MPAL, incêndios com baterias de íons de lítio podem gerar reações térmicas incontroláveis, inclusive com resistência à água. As chamas são de difícil contenção, podendo reagir à água e causar grandes tragédias, afirma o parecer técnico.

O promotor Jorge Dória, da 66ª Promotoria de Justiça, reforçou o acompanhamento rigoroso do caso. Ele afirmou que espera que os síndicos atendam às orientações de quem fala com conhecimento de causa, no caso o Corpo de Bombeiros, mas que o Ministério Público também atuará com as cobranças dentro do que lhe for cabível.

A complexidade do tema levou o CBMAL a integrar um Comitê Nacional Especial, que reúne outros Corpos de Bombeiros do país para construir uma normativa unificada sobre segurança contra incêndios envolvendo veículos elétricos. A corporação enfatiza que a falta de regulamentação não equivale à ausência de risco. Pontos de abastecimento de veículos, sejam utilizando combustíveis fósseis ou elétricos, necessitam de requisitos de proteção, especialmente de combate a incêndio, saída de emergência e segurança estrutural nas edificações. Na avaliação do Corpo de Bombeiros, esse tipo de estrutura não é compatível com subsolos ou áreas internas de edifícios com circulação irrestrita de pessoas.

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

O alerta alagoano não é exclusivo na Região Nordeste. Em Sergipe, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-SE) publicou a Nota Técnica nº 001/2025, recomendando que os carregadores sejam instalados em áreas abertas, na parte exterior de toda e qualquer edificação. O texto explica que o superaquecimento das baterias pode ultrapassar 1.000°C, temperatura que supera, com folga, os limites estruturais do concreto. A estrutura de concreto, quando submetida a temperaturas acima de 600°C, já tende a comprometer severamente sua integridade, segundo aponta o CREA. A nota ainda sugere um distanciamento mínimo de três metros entre veículos nas estações e o enclausuramento da área para conter possíveis focos de incêndio.

Diante deste cenário, moradores que optam pela mobilidade elétrica têm pressionado síndicos e conselheiros a buscarem soluções viáveis em um ambiente ainda marcado por incertezas técnicas e jurídicas. Especialistas alertam que nenhuma decisão deve ser tomada sem análise criteriosa. Antes de qualquer instalação, é fundamental avaliar a capacidade elétrica do edifício, as condições de ventilação, os sistemas de combate a incêndio e os impactos potenciais na estrutura predial.

É igualmente importante que o tema seja discutido em assembleia, com decisões registradas em ata e acompanhadas por laudos técnicos e profissionais habilitados. Medidas improvisadas ou sem respaldo podem comprometer a segurança coletiva e, em casos de sinistro, inviabilizar a cobertura de seguros do condomínio.

Rodrigo Leal destaca que alterar o Regimento Interno ou a Convenção do Condomínio é recomendável, mas não obrigatório. "O importante é que o tema seja disciplinado por deliberação em Assembleia Geral de Condôminos, com ata escrita e registrada, com a posterior divulgação aos condôminos", explica.

No aspecto técnico e legal, o advogado reforça: "Inexistindo

laudos específicos de cada Condomínio quanto à segurança da edificação, moradores, visitantes e prestadores, sugere-se que as autorizações se limitem às vagas externas/descobertas, cabendo ao Condomínio providenciar também extintores específicos para baterias de lítio, tecnologia já existente para combate a incêndios de baterias de íons de lítio, como extintores com pó químico específico, aerossóis limpos ou sistemas de abafamento por CO_2, capazes de suprimir reações térmicas nos módulos da bateria que não são afetadas de modo relevante por meio de água".

Até que haja uma regulamentação estabelecida, a orientação das autoridades é clara: evitar a instalação de pontos de recarga em áreas internas e adotar uma postura de cautela. A pressa, nesse caso, não é só inimiga da perfeição, mas pode ter consequências graves. Como já advertiu o Corpo de Bombeiros de Alagoas, a instalação em locais inadequados poderá, em breve, ser objeto de exigência normativa nacional.

A mobilidade elétrica é uma tendência irreversível. Mas sua incorporação à vida condominial exige mais do que entusiasmo ou visão de futuro. Exige planejamento rigoroso, embasamento técnico e, acima de tudo, responsabilidade coletiva. Enquanto as normas não chegam, o bom senso deve prevalecer como principal guia da segurança.

O bom senso, no entanto, precisa vir acompanhado de rigor técnico e jurídico. "Se o síndico ou o condomínio autorizarem ou se omitirem diante de uma instalação de carregador de veículo elétrico irregular, e dessa omissão resultar um sinistro, como por exemplo incêndio, explosão ou pane elétrica, ambos podem responder civilmente por danos materiais e morais", alerta Rodrigo Leal.

REVISTA Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

1 milhão de visualizações em **3 meses.**

E a sua marca ainda está fora da
Revista Condomínio & Mercado Imobiliário?

A Revista Condomínio & Mercado Imobiliário é um canal multiplataforma com força digital comprovada.

- Alcance real.
- Público qualificado.
- Visibilidade garantida.

Sua empresa tem tudo a ver com o universo condominial e imobiliário? **Então precisa estar aqui.**

REVISTA **Condomínio**
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Entre em contato e descubra como fazer parte da próxima edição.

(82) **99990-0778**

Funcionários próprios e a construção da **confiança** no condomínio

Você entregaria os cuidados da sua casa para alguém que você não conhece, comprometendo a integridade jurídica, estrutural e financeira da residência? A resposta parece óbvia, mas, no caso de condomínios, muitos moradores desconhecem quem são os profissionais que atuam diariamente no ambiente onde vivem, especialmente quando a equipe é terceirizada e não tem vínculo direto com o CNPJ do próprio empreendimento.

Em busca de praticidade e flexibilidade, grande parte dos condomínios opta pela terceirização de serviços comuns da rotina condominial. Essa é uma alternativa válida e que pode funcionar bem, desde que a empresa prestadora seja qualificada e o serviço seja bem gerido.

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Por outro lado, cresce o número de condomínios que têm optado pela contratação direta de funcionários, buscando construir uma equipe própria, estável e comprometida com o dia a dia do local.

Por trás da boa convivência condominial, da manutenção em dia e da sensação de segurança que os moradores sentem ao entrar e sair de casa, há um fator muitas vezes invisível, mas essencial: a presença de uma equipe integrada ao cotidiano do condomínio. Esses profissionais conhecem as rotinas dos moradores, percebem mudanças de comportamento no fluxo de pessoas, sabem as especificidades do ambiente e dos condôminos. Essa familiaridade com o ambiente e com as pessoas cria um sentimento de confiança que se constrói com o tempo, algo que vai além de protocolos de atendimento.

Além disso, observa-se que quando há vínculo direto com o condomínio, cria-se um canal mais claro de comunicação entre gestão e equipe, o que facilita o alinhamento de expectativas, o cumprimento de normas internas e o senso de responsabilidade com os resultados. Não existe certo ou errado, no entanto, é possível perceber que realizar a contratação de funcionários diretamente no CNPJ do condomínio é uma decisão tomada com estratégia, visando uma valorização da comunidade, da confiança mútua e da autonomia na administração do ambiente de convivência.

Engajamento da equipe

A formação de uma equipe sólida e comprometida começa no modo como é realizada a contratação. Quando o vínculo empregatício é direto, com registro em carteira vinculado ao CNPJ do condomínio, há uma relação de maior pertencimento, que pode repercutir positivamente na rotina dos moradores e do condomínio no geral. Isso se traduz em uma convivência mais harmônica, menor rotatividade e maior senso de responsabilidade por parte dos colaboradores.

A diretora Zampieri Condomínio, Solange Syllos, entende que o retorno de investimentos realizados na contratação de funcionários próprios é visível no dia a dia, visto que a taxa de rotatividade cai, os moradores percebem maior profissionalismo no atendimento, e os próprios funcionários se sentem mais valorizados e comprometidos.

Em complemento, a psicóloga e consultora em gestão de pessoas, Dayse Simão, defende que a construção de vínculos vai além da formalidade.Dayse confirma que uma forma de conquistar o alinhamento profissional da equipe é ter colaboradores contratados pelo próprio condomínio, particularidades vivenciadas pela rotina de um ambiente condominial.

Solange Syllos, *diretora da Zampieri Condomínios*

"Criar vínculos é estar conectado a pessoas, permitindo uma relação próxima e estável, o que gera senso de pertencimento e comprometimento. É preciso entender a estrutura de gestão de pessoas de um condomínio como uma empresa formal, com políticas internas e cultura própria. O colaborador contratado diretamente vivencia o dia a dia, assimila o conjunto de valores e regras do condomínio com maior facilidade e clareza", declara.

REVISTA Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Funcionários próprios absorvem com mais facilidade a cultura e os valores do ambiente, algo essencial para uma atuação proativa e alinhada. Diferente dos terceirizados, que podem ser remanejados a qualquer momento, os contratados diretamente tendem a desenvolver laços com os moradores, reconhecendo suas rotinas e necessidades específicas. Isso se reflete em um atendimento mais personalizado e em uma postura mais atenta a eventuais problemas.

A psicóloga reforça que a terceirização tem suas vantagens, porém torna-se mais frágil quando se considera a estabilidade, a integração com os moradores e o alinhamento de expectativas. Além desse aspecto, a manutenção de um quadro de funcionários próprios do condomínio aumenta a autonomia do síndico quanto à gestão de pessoas, solução de problemas e alinhamento da comunicação, evitando a figura de "dois patrões" para o colaborador.

Dayse Simão, *consultora da Conselhos do RH*

O senso de dono e responsabilidade é desenvolvido sobre o ambiente do condomínio e suas regras. Essa diferença afeta a convivência, pois funcionários diretamente contratados costumam estabelecer um clima mais próximo, familiar e colaborativo, o que melhora a qualidade do atendimento aos moradores e a estabilidade da equipe.

"A rotatividade é um dos maiores gargalos do engajamento, e a terceirização não tem como premissa a geração de vínculos com o empregado dele e o condomínio. Na autonomia da terceirizadora ela pode fazer remanejamento de pessoal sem consultar a adaptação dos condôminos quanto às relações construídas com os terceirizados", acrescenta Dayse.

> "Criar vínculos é estar conectado a pessoas, permitindo uma relação próxima e estável, o que gera senso de pertencimento e comprometimento".
>
> Dayse Simão, consultora da Conselhos do RH

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário — Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Diferenças entre funcionários próprios e terceirizados

- **Funcionário próprio:** contrato direto com o condomínio, maior estabilidade, integração com moradores, cultura institucional absorvida.
- **Terceirizado:** contrato com a empresa prestadora, possível rotatividade, menor vínculo com o condomínio e moradores.

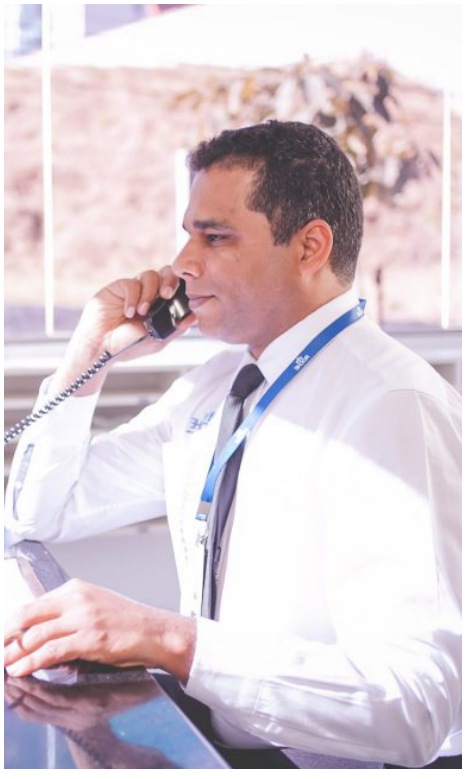
Treinamento e capacitação

Apesar de favorecer uma maior integração da equipe à rotina do condomínio, a contratação direta também impõe alguns desafios. Um deles é a capacitação contínua dos profissionais. Como o vínculo é direto, cabe ao síndico pensar em formas de promover treinamentos que atendam às necessidades do empreendimento. No entanto, nem sempre há estrutura ou conhecimento técnico suficientes para elaborar e executar um cronograma de qualificação adequado, o que exige ainda mais planejamento e parceria. Contar com uma administradora qualificada e com programas de treinamento pode ser fundamental.

Na perspectiva da diretora da Zampieri Condomínios, Solange Syllos, a contratação de funcionários é uma escolha que transcende a economia e se torna uma decisão estratégica para o bom funcionamento do condomínio como um todo. No entanto, ela afirma que a contratação por si só não traz vantagens imediatas, entendendo a capacitação como uma necessidade coletiva.

"É fundamental investir em capacitação constante para que esses profissionais estejam alinhados com as necessidades da coletividade e preparados para lidar com as diversas situações do dia a dia condominial, que vão desde o atendimento aos moradores até o cumprimento rigoroso das normas internas", desenvolve a diretora.

Desse modo, capacitar vai além de treinar para executar tarefas, é uma forma de valorizar o colaborador e prepará-lo para agir com segurança, empatia e eficiência. "Quando todos têm conhecimento do seu papel, das regras internas e das boas práticas de conduta, há mais autonomia e menos atritos internos. Treinar a equipe demonstra valorização do colaborador, e é um dos melhores meios de desenvolver os profissionais quanto às competências técnicas e comportamentais", aponta a psicóloga Dayse Simão.



Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Nesse sentido, o objetivo do treinamento é garantir que as atividades dentro do condomínio sejam executadas de acordo com a realidade do empreendimento, evitando falhas operacionais e riscos trabalhistas. Colaboradores em constante desenvolvimento tendem a elevar a qualidade da operação, do atendimento e a satisfação dos moradores, fortalecendo a imagem do condomínio como ambiente organizado, seguro e bem administrado

A especialista destaca que a capacitação deve contemplar duas dimensões: hard skills, como procedimentos técnicos e operacionais, e soft skills, que envolvem comportamento, comunicação e relacionamento interpessoal. Para ela, é essencial trabalhar temas como:

- Comunicação assertiva
- Inteligência emocional
- Gestão de conflitos
- Atendimento ao público
- Normas e procedimentos do condomínio

Competências macro para o desenvolvimento da equipe

Hard Skills

Habilidades técnicas e conhecimentos específicos de uma área, adquiridos por meio de educação formal, treinamentos e experiências profissionais.

Soft Skills

Habilidades comportamentais e socioemocionais que se referem à maneira como um indivíduo interage com outros e com o ambiente ao seu redor.

Esses treinamentos, segundo Dayse, devem ser contínuos e adaptados à dinâmica do ambiente. “Quando todos têm conhecimento do seu papel, das regras internas, das boas práticas de conduta e quais comportamentos são seguros, há mais autonomia e menos atritos internos, pois eles estarão preparados para agir em diferentes situações”. A psicóloga ainda afirma que profissionais de condomínios residenciais atendem diversos públicos no contexto de seu trabalho. Cada grupo tem suas demandas específicas, e a equipe de colaboradores de um condomínio precisa estar preparada para atuar com todos de forma eficiente e cordial. Um time bem preparado reflete diretamente na organização e profissionalismo da administração, reforçando a confiança dos moradores e reduzindo a judicialização de conflitos.

Administração condominial

Além disso, essa estrutura fortalece a autonomia da administração condominial, permitindo decisões mais rápidas e alinhadas com a realidade local. Em um cenário onde a eficiência administrativa e a boa convivência são prioridades, contar com uma equipe estável, qualificada e comprometida pode fazer toda a diferença.

Contar com uma boa administradora de condomínios pode ser crucial nesse processo, especialmente quando o síndico não possui experiência em gestão de pessoal. Solange Syllos, da Zampieri Condomínio, compartilha uma iniciativa da sua empresa para apoiar síndicos que optam pela contratação direta de funcionários.

“Oferecemos, mais de uma vez ao ano, um treinamento gratuito para os funcionários dos condomínios que administramos e que operam com a contratação direta. Esses treinamentos abordam desde questões técnicas

Condomínio Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

e operacionais, como procedimentos de segurança, até temas comportamentais, como postura profissional, comunicação e atendimento humanizado", explica a diretora.

Segundo Solange, o objetivo da administradora é preencher a lacuna existente entre o bom serviço ofertado em condomínios e a terceirização de serviços, bem como garantir que o empreendimento tenha uma equipe bem-preparada, segura de suas atribuições e ciente do papel fundamental que exerce na convivência condominial.

"A gente sabe que cuidar de um condomínio dá trabalho. O síndico precisa lidar com muitas questões desafiadoras todos os dias. Por isso, muitas vezes, acaba achando inviável contratar funcionários diretamente, por ser uma obrigação a mais. Também recebemos muitos gestores condominiais desesperados e cheios de dúvidas quanto aos pormenores da gestão de pessoas", comenta Solange. De acordo com a diretora, visando atender as dores desse público, a empresa conta com uma equipe multidisciplinar.

Toda área de Departamento Pessoal é tocada pela Zampieri nos condomínios com funcionários próprios. "A gente faz tudo. Realizamos processos seletivos; cuidamos de toda rotina trabalhista; fazemos o controle de ponto, escalas e férias; e garantimos a segurança jurídica e financeira do condomínio com um rigoroso controle das obrigações trabalhistas", detalha.

Nesse mês de julho, a Zampieri Condomínios realizou mais uma edição do Treinamento para Funcionários de Condomínio, no auditório da empresa, na Ponta Verde. O momento reuniu colaboradores de condomínios com contratação direta e abordou a padronização do atendimento e comportamento. Foram discutidos diversos assuntos, como cultura do condomínio, apresentação pessoal, atendimento, convivência saudável e organização.

Edinaldo Alves da Silva, porteiro no condomínio Bosque Rio Mar, já havia participado da última edição, que aconteceu em dezembro do ano passado. Ele avalia o momento como uma oportunidade de muito aprendizado. "É a segunda vez que participo do treinamento, mas desde a primeira foi muito satisfatório. Ações como essa são muito importantes para mim, para o condomínio e para os meus companheiros de trabalho. É muito significativo. Obrigado à Zampieri por tudo que está nos ensinando", agradece.

Também porteiro, porém do condomínio Chácaras da Lagoa, Luciano da Silva Alves participou pela primeira vez do treinamento promovido pela Zampieri Condomínios. "Foi muito bom, pois aprendemos coisas que a gente não aplicava no nosso condomínio ainda", disse. Luciano já havia trabalhado em outros condomínios ao longo da vida, porém, foi a primeira vez que recebeu um treinamento desse tipo. "Me sinto valorizado, com certeza, porque esse tipo de ação reconhece o nosso trabalho", conclui.

REVISTA Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Na Zampieri, o **aluguel é tranquilo** pra todos os lados.

Para quem aluga, segurança.
Para quem é proprietário, confiança.

A **Zampieri Aluguéis** cuida de cada detalhe do processo para que a locação funcione bem para todos, com transparência, atenção e segurança.

- **ANÁLISE CRITERIOSA DE INQUILINOS**
- **GESTÃO DE RECEBIMENTOS**
- **SUPORTE PRÓXIMO E EFICIENTE**

FALE COM A ZAMPIERI E TRANSFORME SUA EXPERIÊNCIA COM ALUGUEL.

www.zampieriimoveis.com.br
(82) 2121-6000
@zampieriimoveis

ZAMPIERI
ALUGUÉIS

Contratação de fornecedores em condomínios exige mais que bom preço

Risco de incêndio, falta de normas e alertas do MP e Bombeiros acendem debate sobre carros elétricos em condomínios

Jackson Marinho, *Especialista em Gestão Financeira, Contabilidade e Compliance*

Todo síndico já ouviu: "Esse faz pela metade do preço". Mas será que vale a pena economizar no que pode custar caro depois? Contratar fornecedores em condomínios é uma tarefa que exige responsabilidade e critério. Embora o fator preço ainda pese na decisão de muitos síndicos, optar apenas pelo mais barato pode sair caro — e o prejuízo vai além do financeiro: inclui riscos trabalhistas, danos estruturais e responsabilidade civil.

Em um cenário onde o síndico responde legalmente por decisões operacionais, adotar processos criteriosos e padronizados se torna essencial para garantir conformidade legal e qualidade nos serviços.

O risco da informalidade

É comum encontrar condomínios contratando prestadores de serviço sem qualquer formalização. Sem contrato, sem comprovação técnica, sem encargos recolhidos. Resultado? Risco elevado e grandes dores de cabeça.

Um exemplo recorrente: em um condomínio de médio porte, um pedreiro autônomo foi contratado para uma pequena reforma na área de lazer. Acordo verbal, ausência de contrato, nenhum documento exigido. Durante o trabalho, sofreu um acidente. Resultado: o condomínio foi responsabilizado judicialmente pelas despesas médicas e por uma indenização trabalhista. Tudo isso poderia ser evitado com um processo de contratação formal e responsável.

Checklist essencial para contratação

Para garantir a qualidade da contratação e blindar o condomínio de riscos legais, é fundamental seguir um protocolo mínimo. Confira abaixo:

1. Exija a documentação obrigatória

- CNPJ ativo e regular;
- Contrato social atualizado;
- Certidões negativas (INSS, FGTS, Receita Federal, Estadual e Municipal);
- Alvará de funcionamento vigente;
- Registro em conselho profissional (quando aplicável: CREA, CRMV, etc.);
- Comprovação de regularidade trabalhista.

2. Avalie tecnicamente o fornecedor

- Histórico de mercado e tempo de atuação;
- Portfólio e referências de outros clientes;
- Visitas técnicas a serviços já executados;
- Certificações e qualificação do responsável técnico

3. Formalize o contrato detalhadamente

- Descrição do objeto e escopo dos serviços;
- Cronograma e prazos definidos;
- Garantias de execução e de materiais;
- Cláusulas sobre encargos trabalhistas;
- Penalidades e cláusulas de rescisão;
- Seguro de responsabilidade civil, quando aplicável.

4. Controle financeiro e evite adiantamentos

- Priorize pagamentos por etapas conforme o progresso da obra;
- Exija emissão de nota fiscal e comprovantes;
- Registre todas as transações documentalmente.

5. Acompanhe a execução

- Acompanhe de perto os responsáveis;
- Documente o andamento com fotos e relatórios;
- Realize inspeção final com checklist de entrega.

O Código Civil (art. 1.348) estabelece que o síndico deve "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns". Em outras palavras: a má contratação pode recair legalmente sobre ele, inclusive de forma pessoal, caso haja omissão, negligência ou informalidade no processo.

A implantação de um fluxo padronizado para contratação é um dos pilares do compliance condominial — conjunto de práticas que garante que a gestão esteja em conformidade com normas legais, contábeis e éticas.

Cadastro e avaliaçãoperiódica de fornecedores

Uma prática eficiente e estratégica é manter um banco de dados atualizado de fornecedores, avaliando periodicamente critérios como cumprimento de prazos, qualidade do serviço, clareza na comunicação e relação custo-benefício. Essa base facilita futuras contratações e reduz a dependência de indicações informais, comuns em condomínios.

A profissionalização da gestão condominial começa na contratação. Síndicos que adotam critérios técnicos, exigem documentação e formalizam contratos estão não apenas cumprindo com seu dever legal, mas também valorizando o patrimônio coletivo e reforçando a confiança da comunidade condominial.

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário — Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Inaldo Dantas
Advogado, autor do Livro do Síndico
Instagram: **@inaldodantas**

Condômino Antissocial, Como penalizar em até dez vezes o valor da cota condominial

Para quem se comporta mal dentro do condomínio ou para aqueles que utilizam suas unidades de forma nociva, as multas costumam ser bastante pesadas. A lei (Cód. Civil) determina como dever do condômino, dentre outros, dar às suas partes a mesma

Cód. Civil
Art. 1.336.
São deveres do condômino:
IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.
Existe ainda aquele condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio. Para ele, poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser aplicada multa correspondente até cinco vezes o valor atribuído à taxa de condomínio, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem

A lei ainda determina:

Art. 1.337
Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Como saber quando aplicar a multa?

Como já dito, para que alguém seja taxado de 'antissocial' deve ser considerado o seu comportamento inadequado, que traz prejuízo e afeta o bom convívio dos demais usuários. Não será um simples aborrecimento nem uma só ocorrência com uma pessoa ou um grupo de pessoas que se caracterizará um comportamento antissocial. Deve-se considerar a gravidade, a reiteração e a comprovação da incompatibilidade de convivência.
Importante: Para isso, o ideal é a opinião de um advogado.

A reincidência:

A lei não prevê cobrança em dobro neste caso (o limite é de 10 vezes). Porém, caso o condomínio queira aplicar esse recurso, o conselho é começar aplicando multas menores, como por exemplo, 2 (duas) vezes o valor da taxa com aplicação do dobro (quatro), e assim por diante. Constatando-se que mesmo sofrendo as penalidades o 'antissocial' continua gerando incompatibilidade de convivência, o caminho é partir para sua exclusão do condomínio.

Cód. Civil
Art. 1337.
O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

O que é antissocial:

Antissocial quer dizer contrário à sociedade (no caso, condominial); aquele que se opõe ao convívio social; insociável;
contrário à organização, costumes ou interesses da sociedade (Dicionário Eletrônico Houaiss da Língua Portuguesa e Dicionário da Língua Portuguesa Larousse).

E como definir um antissocial?

A própria lei já mostra o caminho que o condomínio deve seguir para enquadrar o comportamento antissocial, que é aquele que gera incompatibilidade de convivência do causador com o restante dos moradores ou possuidores.
Podemos definir como sendo aquele que cria confusão constantemente, que desobedece costumeiramente as regras de convivência, que usa a unidade de forma que põe em risco o sossego, a saúde, a salubridade e a higiene, enfim, aquele vizinho insuportável para todos ou para boa parte dos outros vizinhos.

Como proceder:

Para que se configure o comportamento antissocial, as provas devem ser peças fundamentais no processo. As reclamações no livro de ocorrência, e por quanto mais pessoas melhor, citando o ocorrido, a hora do acontecimento, quem testemunhou e os danos causados, servem como tal.
Uma vez de posse das ocorrências, o síndico notifica o causador do problema e pode, de imediato (a lei lhe confere esse direito), aplicar a multa prevista no Art. 1.337 do CC. Como defesa, o punido pode recorrer à assembleia, que julgará o caso, confirmando ou absolvendo-o.

REVISTA Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

A ADMINISTRAÇÃO QUE PENSA NO COLETIVO, AGE NO DETALHE E ENTREGA RESULTADO.

Cuidar de um condomínio exige equilíbrio entre técnica, empatia e compromisso com a convivência.

A **Zampieri Condomínios** alia tecnologia e relacionamento para uma gestão segura, eficiente e transparente.

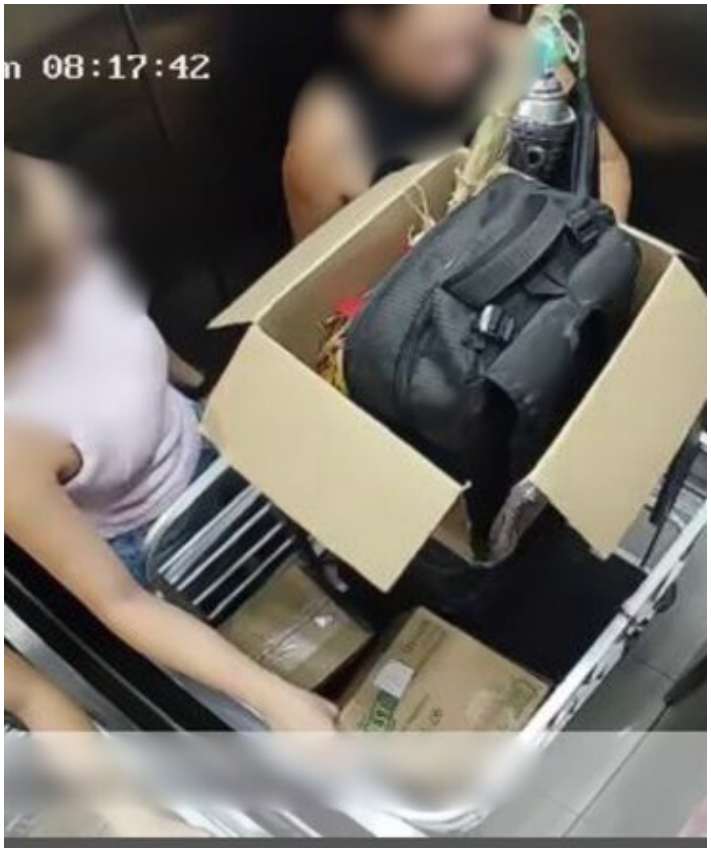
- **PRESTAÇÃO DE CONTAS NO 5º DIA ÚTIL**
- **FOCO EM VALORIZAÇÃO DE PATRIMÔNIO**
- **COMPROMISSO COM O CUMPRIMENTO DAS LEIS**

ANTES DE DECIDIR, CONHEÇA A ZAMPIERI CONDOMÍNIOS!

www.zampiericondominios.com.br
(82) 2121-6000
@zampiericondominios

ZAMPIERI CONDOMÍNIOS
Administração de Condomínios

Tal mãe, tal filha: dupla é presa por golpes com imóveis em Maceió



Em Maceió, mãe e filha foram presas em flagrante, suspeitas de aplicar uma série de golpes envolvendo imóveis mobiliados em Alagoas. Segundo a Polícia Civil, a dupla de 49 e 23 anos acumulava mais de 40 registros policiais, além de responder a inquéritos e processos por estelionato. A estratégia seguia um Modus Operandi: elas simulavam interesse na compra de imóveis anunciados em plataformas digitais, pagavam uma entrada simbólica, tomavam posse do imóvel e vendiam como se fossem as legítimas proprietárias. Antes de sumir, ainda retiravam todos os móveis da residência.

A última ocorrência foi registrada no bairro da Mangabeiras, onde a vítima relatou ter vendido um apartamento, mas não recebeu o valor integral e flagrou as suspeitas retirando os bens do local. A prisão aconteceu na Central de Flagrantes, e ambas seguem detidas preventivamente.

Cartórios vão intermediar pagamentos de imóveis

O Conselho Nacional de Justiça regulamentou o uso da Conta Notarial, permitindo que cartórios de notas depositem, movimentem e repassem valores relacionados a negócios jurídicos, especialmente em compras de imóveis. A medida atende um velho desejo do setor imobiliário, que buscava garantir mais segurança aos envolvidos nas transações à vista. Com a nova regra, o comprador deposita o valor na Conta Notarial e, após a assinatura, o cartório repassa o montante ao vendedor. A iniciativa, desenvolvida pelo Colégio Notarial e pela ANOREG, será implementada na plataforma digital e-Notariado.

Condomínio & MERCADO IMOBILIÁRIO Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Calote em condomínios cresce no Brasil

A inadimplência condominial no Brasil chegou a 17% no primeiro trimestre de 2025, um aumento em relação ao ano passado, impulsionada pela alta da inflação que pressiona o orçamento dos moradores. Todas as regiões registraram crescimento nos índices. O maior aumento foi no Norte (8,60%), seguido do Centro-Oeste (6,59%), Nordeste (6,03%), Sudeste (5,68%) e Sul (4,83%).

Caloteiros de condomínios podem ter vida dura

Uma proposta em debate no Senado pode mudar as regras de cobrança em condomínios e aumentar a multa por inadimplência de 2% para até 10%. A medida, em análise por uma comissão de juristas, busca reforçar o caixa dos condomínios e reduzir a inadimplência, que compromete serviços essenciais. Pelo texto, cada condomínio poderá definir o percentual da multa em sua convenção, respeitando o teto de 10%. A mudança ainda precisa passar por todas as etapas legislativas para ser aprovada.

Síndico investigado por desvio usará tornozeleira

O advogado Eduardo Castro, suspeito de desviar pelo menos R$ 40 mil de um condomínio onde atuava como síndico em Teresina, foi solto e vai responder ao processo em liberdade. Ele é investigado por transferir dinheiro da conta do condomínio para a sua conta pessoal e por movimentar valores entre diferentes condomínios para tentar esconder os desvios, que podem ter afetado pelo menos sete prédios. O advogado usará tornozeleira eletrônica por 180 dias, não poderá sair da cidade e deverá comparecer regularmente à Justiça. Ele responde pelos crimes de estelionato e apropriação indébita, mas como não tem antecedentes criminais e os crimes não envolvem violência, poderá acompanhar o processo em liberdade.

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal

Nova avenida impulsiona mercado imobiliário em Maceió

A abertura da avenida José Ribeiro Toledo, que liga o São Jorge (próximo à Josefa de Melo) até Cruz das Almas, ao lado do Parque Shopping, está transformando a mobilidade urbana da região e acelerando o crescimento do mercado imobiliário. Com 240 mil m² de área em desenvolvimento, o entorno da via já recebe novos condomínios, centros empresariais e hospitais. A obra fortalece a conexão entre bairros e valoriza uma das áreas que mais crescem em Maceió.

Incêndio: babá lança criança da sacada e é investigada

Um incêndio em um apartamento no Espírito Santo provocou uma cena desesperadora que terminou com uma criança sendo lançada da sacada por uma babá, na tentativa de salvá-la das chamas. A criança sobreviveu à queda. Segundo a Polícia Civil, a babá teria iniciado o fogo após uma briga com o companheiro. Ela conseguiu sair do imóvel com ajuda dele, mas sofreu queimaduras em cerca de 40% do corpo e está internada em estado grave. O caso é investigado como tentativa de homicídio.

Nas últimas semanas, o perfil da RC&MI no Instagram (@revistacondominioal) repercutiu as imagens impressionantes do momento do resgate, que circularam nas redes sociais e causaram forte comoção. O vídeo mostra o momento em que a criança é lançada pela sacada e amparada por pessoas na calçada, pouco antes de a babá também escapar com dificuldade do apartamento completamente tomado pelo fogo.

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário Clique aqui e siga a revista no Instagram! @revistacondominioal