

Condomínio

Alagoas • Ano V • Nº 26
Fevereiro de 2019



Mercado imobiliário volta a crescer em 2019

pág. 10

Fundos imobiliários, uma outra forma de investir em imóveis _____ pág. 22

Desembargador Sylvio Capanema escreve artigo sobre multipropriedade _____ pág. 26



NÃO ALUGUE SEU
IMÓVEL PARA
QUALQUER
UM

A Zampieri tem um cadastro de locatários pré-aprovados para você alugar seus imóveis com segurança.



A Zampieri já entrou na era digital da locação imobiliária. Isso significa mais agilidade e segurança para locar seu imóvel. Mediante aprovação do cadastro, o inquilino não precisa de fiador e o contrato pode ser assinado sem reconhecer firma no cartório. Mas não se preocupe: a forma tradicional permanece para quem preferir. Zampieri Imóveis, 24 anos de segurança, agilidade e inovação no mercado imobiliário.



GARANTA SEUS RENDIMENTOS E PROTEJA SEU PATRIMÔNIO COM SERVIÇOS SOB MEDIDA:

PLANO PREMIUM

O MAIS COMPLETO

RECOMENDADO PARA QUEM PRECISA CONTAR
COM RECEBIMENTO EM DIA. INCLUI:

**Garantia de aluguel, IPTU,
condomínio e seguro contra
incêndio.**

PLANO FIT

O MAIS BARATO

PERSONALIZE E CONTRATE OS
SERVIÇOS QUE MAIS PRECISA

**Taxa de administração reduzida
com possibilidade de contratação
de serviços sob demanda.**

PLANO TEMPORADA

PRÁTICO

IDEAL PARA QUEM NÃO OCUPA O IMÓVEL
O ANO TODO E QUER UMA RENDA EXTRA

**Exclusivo para contratos de até
90 dias. Contrate serviços sob
demanda.**

PORTABILIDADE IMOBILIÁRIA

TRAGA SEU IMÓVEL!

COMECE AGORA MESMO A USUFRUIR
DE MAIS QUALIDADE E SEGURANÇA

**Transfira seu imóvel locado para a
Zampieri Aluguéis sem alterar o
contrato original com o inquilino,
até que ele termine.**

POR QUE ALUGAR COM A ZAMPIERI É MAIS RENTÁVEL E SEGURO?

- ▶ Cadastro positivo: candidatos a locatários rigorosamente avaliados.
- ▶ Faz parte de um grupo que administra mais de 60 mil imóveis em 14 capitais.
- ▶ Aluga rápido, investindo em diversas mídias dentro e fora do estado.
- ▶ Conta com departamento jurídico especializado em direito imobiliário.
- ▶ Preza pela transparência e profissionalismo.
- ▶ Empresa líder no mercado imobiliário alagoano.

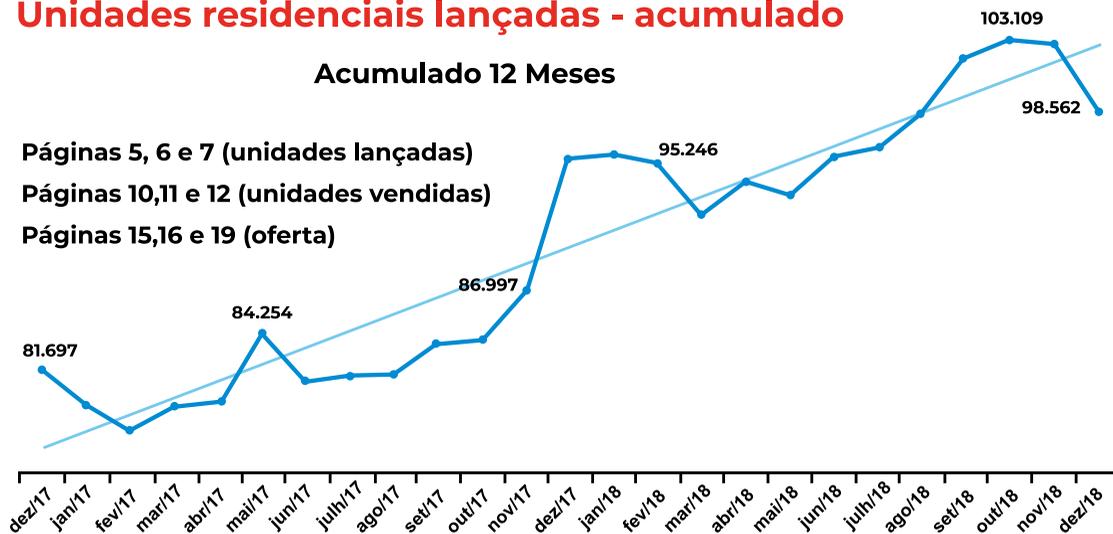
UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

REGIÃO PESQUISADA	4° TRIMESTRE 2017	1° TRIMESTRE 2018	2° TRIMESTRE DE 2018	3° TRIMESTRE DE 2018	4° TRIMESTRE DE 2018	VARIAÇÃO (%) TRIMESTRE ANTERIOR	VARIAÇÃO (%) TRIMESTRE ATUAL E ANO ANTERIOR	VARIAÇÃO (%) 2018 X 2017
NORTE	687	0	900	1.228	300	-75,6%	-56,3%	127,6%
NORDESTE	2.866	4.943	4.543	3.875	3.213	-17,1%	12,1%	-5,3%
CENTRO-OESTE	1.695	536	2.075	1.453	2.610	79,6%	54,0%	41,7%
SUDESTE	29.707	6.378	15.588	13.517	26.917	99,1%	-9,4%	2,1%
SUL	3.439	1.056	3.528	4.003	1.899	-52,6%	-44,8%	-6,1%
TOTAL	38.394	12.913	26.634	24.076	34.939	45,1%	-9,0%	3,1%

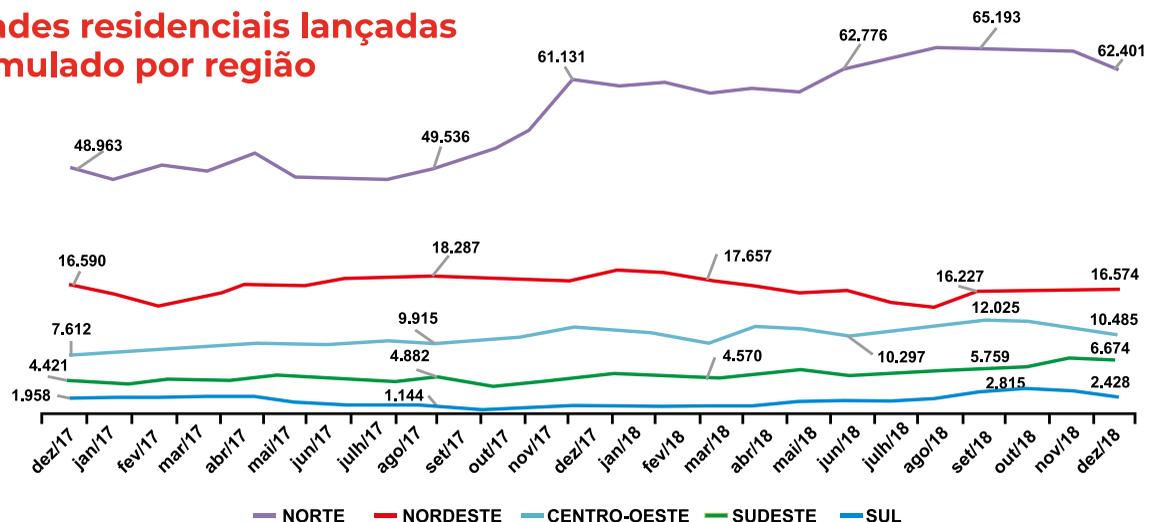
Unidades residenciais lançadas - acumulado

Acumulado 12 Meses

Páginas 5, 6 e 7 (unidades lançadas)
 Páginas 10,11 e 12 (unidades vendidas)
 Páginas 15,16 e 19 (oferta)



Unidades residenciais lançadas - acumulado por região



Unidades residenciais vendidas por região

REGIÃO PESQUISADA	4° TRIMESTRE 2017	1° TRIMESTRE 2018	2° TRIMESTRE DE 2018	3° TRIMESTRE DE 2018	4° TRIMESTRE DE 2018	VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ANTERIOR	VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ATUAL E ANO ANTERIOR	VARIÇÃO (%) 2018 X 2017
NORTE	598	558	785	976	941	-3,6%	57,4%	31,8%
NORDESTE	7.668	6.972	9.003	5.985	6.094	1,8%	-20,5%	2,5%
CENTRO-OESTE	2.267	2.709	2.995	2.023	2.356	16,5%	3,9%	18,5%
SUDESTE	18.983	13.153	15.359	15.294	22.476	47,0%	18,4%	31,3%
SUL	3.414	3.187	3.151	3.614	2.511	-30,5%	-26,4%	4,4%
TOTAL	32.930	26.579	31.293	27.892	34.378	23,3%	4,4%	19,2%

34.378 unidades vendidas no 4T 2018.

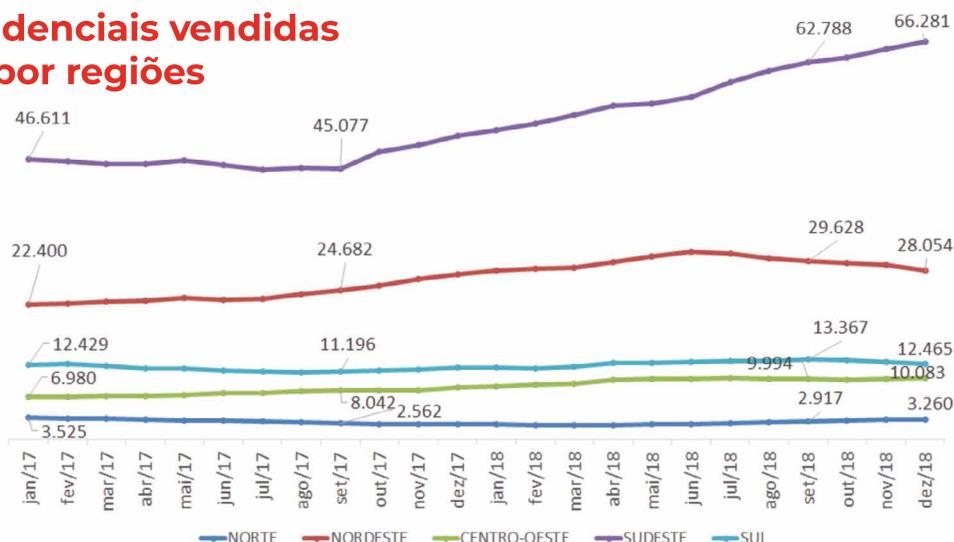
Aumento de 4,4% em comparação com o 4T do ano passado.

Unidades residenciais vendidas - acumulado

Acumulado 12 Meses



Unidades residenciais vendidas - acumulado por regiões

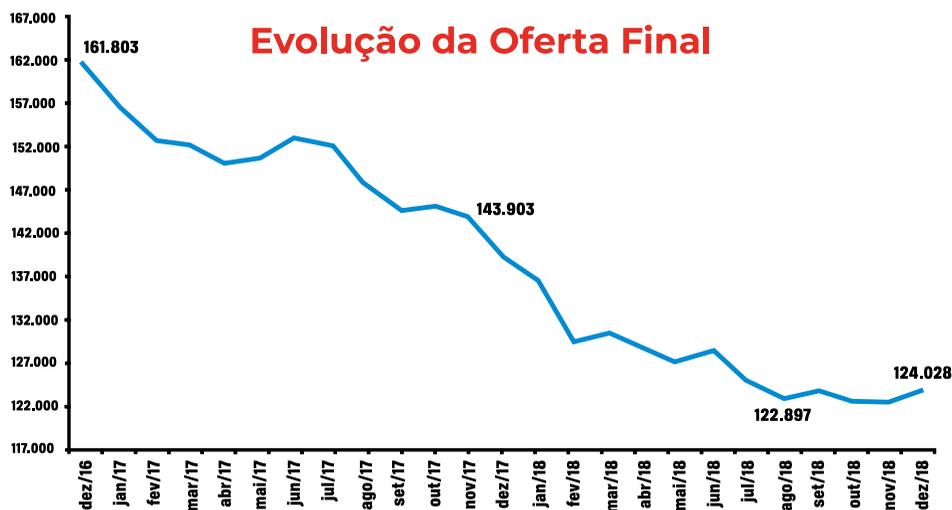


Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

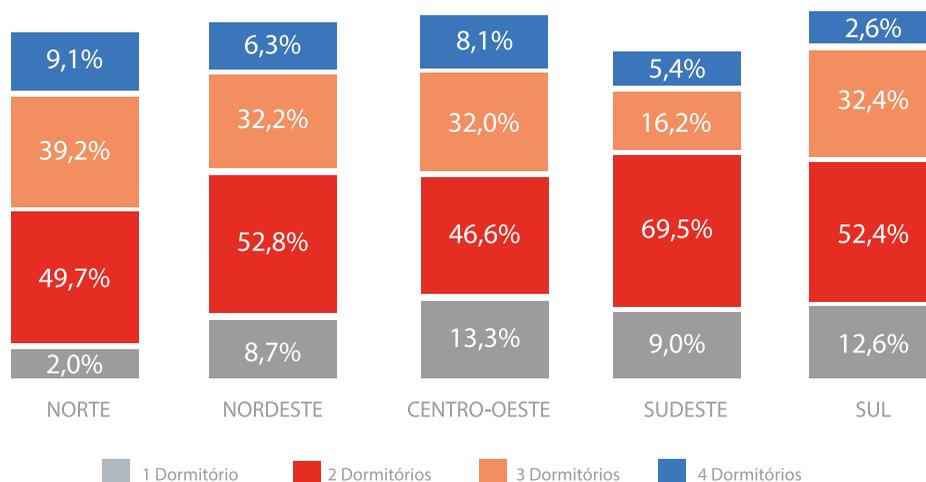


Oferta final disponível - Residenciais novos por região

REGIÃO PESQUISADA	4º TRIMESTRE 2017	1º TRIMESTRE 2018	2º TRIMESTRE 2018	3º TRIMESTRE 2018	4º TRIMESTRE 2018	VARIÇÃO(%) TRIMESTRE ANTERIOR	VARIÇÃO(%) TRIMESTRE ATUAL E ANO ANTERIOR
NORTE	5.779	5.679	5.783	5.960	5.642	-5,3%	2,3%
NORDESTE	39.722	40.997	36.925	35.494	32.563	-8,3%	-18%
CENTRO-OESTE	14.990	12.739	12.338	11.659	11.648	-0,09%	-22,3%
SUDESTE	58.231	52.564	53.553	50.512	54.408	7,7%	-6,6%
SUL	20.330	18.352	19.623	19.962	19.767	-1,0%	-2,8%
TOTAL	139.052	130.331	128.222	123.587	124.028	0,4%	-10,8%



Participação da oferta final por tipologia



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC



Ano 4 Nº 26
Fevereiro - 2019

EDITOR

Nilo Zampieri Jr.
MTE - 1718 - AL

SECOVI-AL

Nilo Zampieri Jr. - Presidente

COMERCIAL

comercial@revistacondominio-al.com.br
(82) 2121-6036

COLABORAÇÃO

Gabriela Moreira
MTE - 1826/AL

ESTAGIÁRIO

Raphael von Sohsten

DESIGNER EDITORIAL

Alessandra Silva
(82) 99693-3777

CAPA

Six Propaganda

PERIODICIDADE

Bimestral

PUBLICAÇÃO

Revista Condomínio & Mercado
Imobiliário - AL

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

PARA ANUNCIAR:

comercial@revistacondominio-al.com.br
(82) 98873-0107 - 99664-0006

EDITORIAL

O mercado imobiliário parece estar vivendo um novo ciclo. É o que apontam os dados do setor. Assim, a 26ª da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário traz uma reportagem especial sobre o novo momento do segmento, as principais tendências e alguns dos motivos para a retomada e o entusiasmo do mercado imobiliário. A RC&MI também entrevistou players de diversas regiões do Brasil para entender as expectativas e anseios para 2019.

Esta edição também tem uma matéria que frequentemente é assunto de reunião de condomínio a até mesmo de demanda judicial: as fachadas. É muito comum que os proprietários queiram modificar parte da estrutura interna de seu imóvel, mas, muitas vezes, esta pequena reforma não pode se realizar por ser considerada fachada do condomínio. Para isso, existem regras inclusive no ordenamento jurídico brasileiro.

Quer saber mais? A revista ainda conta aos nossos leitores como tornar a gestão condominial mais participativa. Afinal, todo síndico sabe a dificuldade que é reunir os moradores para uma assembleia de condomínio.

Pensando em investir em imóveis, mas não tem renda suficiente para comprar um imóvel? Preparamos uma reportagem sobre Fundos Imobiliários, uma modalidade de investimento fracionado em imóveis e caracterizado como renda variável. Se interessou? Aqui você vai descobrir mais sobre este assunto.

Outra novidade do mercado imobiliário é a multipropriedade. Só em dezembro de 2018 o condomínio em multipropriedade foi reconhecido e regulamentado. E para falar sobre o assunto, o nosso colunista e desembargador Sylvio Capanema escreveu tudo que você deve saber.

Boa leitura e até a próxima edição!

Para se comunicar com a redação da RC&MI, entre em contato:
jornalismo@revistacondominio-al.com.br

NESTA EDIÇÃO

- 10 **Matéria de Capa**
Expectativas do mercado imobiliário
- 14 **Alterações de fachada**
- 17 **Mercado Imobiliário**
Feira internacional des professionnels de l'immobilier
- 18 **Condomínio**
Desafios da gestão participativa
- 22 **Mercado**
Como investir em Fundos Imobiliários
- 26 **Sylvio Capanema**
Desembargador escreve sobre multipropriedade
- 30 **Pinheiro, um bairro fantasma?**
- 33 **Imóvel**
Seguro habitacional e vícios ocultos
- 34 **Angélica Arbex**
Seis 'truques' que podem atrair moradores para a reunião do condomínio
- 35 **Justiça**
Condomínio recebe notificação de embargo

A SUA EMPRESA CONTRIBUI A FECOMÉRCIO FAZ

Empresário,
pague a **contribuição sindical**
e nos ajude a continuar
trabalhando por você



Articulação política
Pesquisas, produtos e serviços
Convenção coletiva
Capacitações e muito mais



Mercado imobiliário volta a crescer em 2019

A economia mudou e a tendência de retomada de crescimento também reflete sinais positivos no mercado imobiliário. Este ano promete ser de virada para o setor.

Impulsionada por ações específicas direcionadas ao segmento ainda em 2018, como a regulamentação dos distratos e reduções da Taxa Selic (que influenciam sucessivamente a linhas de crédito de financiamento), o mercado imobiliário já define este novo período como o da oportunidade de bons negócios.

O fim da polêmica dos distratos foi vista como um marco regulatório do setor imobiliário e muito comemorada pelo empresariado da construção civil por tornar o ambiente mais seguro juridicamente.

“A regulamentação do distrato é uma necessidade imediata para o mercado imobiliário. É sinônimo de mais emprego e tranquilidade”, comemorou, à época, o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, José Carlos Marins.

E, após um cenário de quedas consecutivas na produção imobiliária, o pensamento consoante do setor já fazer projeção positiva de crescimento.

“Com sinais de melhora já verificados a partir do segundo semestre de 2018, o mercado imobiliário tem boas perspectivas de retorno de seu ciclo virtuoso em 2019, amparado por diversos fatores bastante favoráveis para



a concretização deste cenário, sendo o principal deles, a recuperação da nossa economia”, escreveu Ana Beatriz de Almeida Lobo, sócia da área imobiliária do SVLAW.

Outra boa notícia que promete evoluir este ano é o volume financeiro imobiliário. Interrompendo uma sequência de três anos consecutivos no vermelho, dados da Abecip, entidade que representa as financiadoras do setor, apresentam uma alta de 33% em relação ao ano anterior – o que gera tendência para um montante ainda maior em 2019.

Juros menores e abertura do capital de financiamento bancário proporcionam que construtoras e incorporadoras tenham saúde financeira para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

E nesta perspectiva positiva de mercado até os Fundos de Investimento Imobiliário, os famosos FIIs, viram meio alternativo e eficaz de investimento rentável no mercado imobiliário. Afinal, esta modalidade de renda variável está diretamente ligada ao mercado físico.

No ciclo das quatro fases do mercado expansão-excesso-recessão-recuperação, é nítido o diagnóstico de retomada do mercado



imobiliário. Os números reforçam este entendimento.

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) divulgou dados que apontam que venda de imóveis no país aumentou 17,3% no segundo trimestre deste ano de 2018, por exemplo.

E mostram que através do mercado imobiliário é possível mensurar a situação econômica do país. Ou seja, o setor é termômetro da economia brasileira.

“Quando a economia vai bem, o mercado imobiliário vai bem. Quando a economia vai mal, o mercado de imóveis reage da mesma forma. Depois de ir ao fundo do poço em 2016, o setor se recuperou levemente em 2017 e em 2018. Para este ano, esperamos que, com a implementação das reformas necessárias para trazer equilíbrio às contas públicas, o Brasil tenha um novo ciclo de crescimento”, afirma o economista-chefe do Secovi-SP e presidente da Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC, Celso Petrucci.

Outro fator oportuno para reforçar o entendimento de confiança na economia é a nova gestão federal e o potencial de criação medidas liberais que estimulam o empresariado.

Fotos Freepik





“Acredito muito no plano econômico do ministro Paulo Guedes, com maior atuação do mercado privado e menor interferência do governo. É necessário que as reformas aconteçam de maneira rápida e eficiente, trazendo resultados e confiança para a geração de emprego e renda. O setor imobiliário precisa de estabilidade e crescimento. É isso que levará as famílias a adquirirem imóveis e as empresas a ampliarem suas sedes com novos escritórios. É importante que tudo isso aconteça já em 2019”, disse o pre-

sidente eleito da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Paraná (Ademi-PR), Leonardo Pissetti.

O programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida foi responsável por grande parte da alavancada dos negócios imobiliários no ano anterior e, apesar da aposta de maior diversidade de produtos imobiliários para o novo ciclo, segue como empreendimento marcante da lista imobiliária.

“Os produtos do Programa Minha Casa, Minha Vida continuarão a ter grande demanda. O programa Minha Casa, Minha Vida terá continuidade, e é muito importante, não só socialmente aos adquirentes de imóveis, como para a geração de empregos”, comenta o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), Odair Senra.

Mas o mercado imobiliário vislumbra a contemplação de novos empreendimentos imobiliários que agradem a todas as classes econômicas e faixas etárias da população brasileira – deixando o clima propício ao crescimento macro do setor.

Confira a expectativa de diversos players do mercado imobiliário para 2019!



Celso Petrucci,
chefe na Secovi - Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário - São Paulo

Quando a economia vai bem, o mercado imobiliário vai bem. Quando a economia vai mal, o mercado de imóveis reage da mesma forma. Depois de ir ao fundo do poço em 2016, o setor se recuperou levemente em 2017 e em 2018.

Para este ano, esperamos que, com a implementação das reformas necessárias para trazer equilíbrio às contas públicas, o País tenha um novo ciclo de crescimento. Macroeconomicamente, isso ajudará a atrair investimentos necessários para o desenvolvimento nacional e impulsionará a geração de empregos. Essa combinação de fatores gera um dos ativos intangíveis mais importantes para o nosso mercado: a confiança. Sem ela, as incorporadoras não lançam novos empreendimentos, e as pessoas, por medo de perderem o emprego ou terem suas rendas reduzidas, não encaram a com-



pra de um imóvel, cujos compromissos de pagamentos são, na média, de longo prazo.

Retomada a confiança, esperamos que, assim como ocorreu no ano passado, o mercado apresente um crescimento tanto no número de unidades lançadas como no número de unidades vendidas.

Outro fator que ajuda a suportar essa estimativa é a perspectiva para o crédito imobiliário. Os recursos vindos da caderneta de poupança deverão ser da ordem de R\$ 60 bilhões, número 20% superior ao desembolsando no ano passado. Já o FGTS deve ter uma redução de 5% no volume de contratação. Também ficaremos acompanhando de perto as captações da LIG (Letra Imobiliária Garantida), alternativa de funding que ainda engatinha, mas, acreditamos, pode se tornar uma fonte de recursos abundante para o nosso mercado.



Leonardo Pissetti,
presidente eleito
da Ademi-PR

As expectativas são muito positivas. Prevemos um cenário promissor, de estabilidade econômica, recuperação de emprego e renda, junto com a melhor oferta de crédito, tanto para a produção, quanto para a aquisição do imóvel. A equação mercadológica está formada. É por isso que os lançamentos imobiliários estão voltando com força. Todas as nossas construtoras e incorporadoras associadas estão com novos empreendimentos programados para o próximo biênio. O estoque de imóveis está abaixo da média de mercado, o que também implicará numa atualização do preço de vendas dos imóveis novos.



Piero Sevilla,
diretor de incorporação
da Cyrela

Entendemos que a retomada está acontecendo de forma lenta e gradual, mas já sentimos reflexos por conta de fatores como o recuo dos juros e o conseqüente aumento dos recursos alocados na poupança - sinais positivos para o financiamento da habitação. Mas claro, ainda há espaço para o juro ao consumidor final cair mais. Outro fator fundamental para a melhora do desempenho do setor imobiliário é a queda nas taxas de desemprego. Acreditamos que pode ser sim o início de um novo ciclo do setor.



Odair Senra,
presidente
do SindusCon-SP

Estamos saindo de um grande período de mais de quatro anos de mercado muito parado e de um ambiente de muitos distratos de aquisição de imóveis (já equacionado por meio de lei sancionada no final do ano passado).

Com a esperança de crescimento da economia, principalmente com a reforma da Previdência, a expectativa do mercado imobiliário e de construção é muito boa; existe uma demanda reprimida de potenciais compradores de imóveis e de investidores no setor.



Alteração de fachada de condomínio, um problema recorrente

Fachada, uma palavra que também pode ser traduzida como frequente motivo de problemas em condomínio. Afinal, cada proprietário quer deixar seu espaço com características próprias.

Varandas, sacadas, portas, janelas, são vários os alvos de desejo de mudança em um imóvel. Mas estas mudanças, aparentemente sutis, podem descaracterizar a fachada do empreendimento e causa uma 'bagunça visual' na aparência do lugar.

Apesar de conhecer as regras e saber que alterações na fachada só são permitidas de acordo com a Convenção Coletiva de Condomínio, muitos moradores não sabem exatamente identificar o que é considerado fachada. E, conseqüentemente, o que pode ou não ser modificado legalmente sem qualquer aborrecimento.

“Fachada é a área visível das faces do edifício. Divide-se em fachada externa (frente, laterais e fundo do edifício) e fachada interna (corredores e portas dos apartamentos, garagem e outros espaços da área comum)”, define a advogada Tatiana Tomzhinsky.

A porta da unidade habitacional é constantemente motivo de desa-



vença. Tem sempre um morador querendo uma porta com estilo, cor, modelo ou tamanho diferente. E, nem sempre, consulta o síndico para efetivar a mudança. Na maioria das vezes, por se tratar do imóvel, o proprietário acha que está inclusa na sua posse.

No Rio de Janeiro, uma proprietária trocou apenas o modelo da porta. Ou seja, manteve na mesma cor (branca) e tamanho das demais, mas foi alertada pelo síndico a desfazer a mudança.

“O síndico tem razão. A palavra de ordem hoje nos condomínios é padronização. Então, quer fazer alguma coisa no apartamento e tem visão para fora? Precisa combinar com os vizinhos para manter uma harmonia estética da fachada, da área que os visitantes enxergam. Então, essa questão da porta, tem gente que quer mesmo melhorar a qualidade ou modernizar, não tem problema, desde que combine com os vizinhos de andar”, explica o advogado especialista em condomínios Marcio Rachkorsky.

Rachkorsky acrescenta ainda que este tipo de mudança fica muito mais fácil em apartamentos de uma unidade por andar, por exemplo.

“Quem mora em prédio de um por andar, prédio mais chique, fica mais à vontade para mudanças, porque é uma área privativa só ela vai usar. Quando existem mais três vizinhos de porta, é fundamental combinar com eles. Assim, os quatro compram o mesmo modelo de porta e não tem problema”, diz o advogado.

Sempre é preciso adequar sua obra à convenção coletiva. São as regras do condomínio que, geralmente, ditam as permissões e proibições de alterações nas fachadas.

“Primeiramente, é necessário esclarecer os condôminos a respeito, explicando os conceitos de fachada, alteração de fachada, o que é permitido ou não. No que respeita as alterações mínimas, como telas de proteção e fechamento de sacadas com vidro, é necessária a realização de uma assembleia prévia, a fim de definir um padrão, como cor, espessura e modelo”, alerta Tatiana Tomzhinsky, que possui mais de 15 anos de carreira dedicados à área condominial.

A flexibilidade entre alterações de fachada e áreas comuns do condomínio é variável e de-

pende especificamente de cada prédio.

“Há condomínios que permitem, por exemplo, que o hall de cada andar tenha uma decoração diferente – desde que seja uma decisão coletiva e harmônica dos moradores daquele andar. Já outros, são mais rígidos e determinam que todos os andares tenham o mesmo padrão”, comenta Marcio Rachkorsky.

Especialistas recomendam a consulta a arquitetos para que a transformação no próprio imóvel não interfira na construção inicial. Este profissional é capaz de solucionar boa parte dos desejos dos clientes sem apelar para a proibida alteração de elementos da fachada.

Ainda em fase de mudança para o novo apartamento, a empresária e influenciadora digital Fabiana Justus fez uma grande obra em sua nova morada, mas salientou a importância de respeitar a estrutura do prédio.

“As janelas dos quartos serão quadradas por dentro e arredondadas por fora. Não foi possível alterar porque era a fachada do prédio”, explicou ela em um vídeo nas redes sociais.

O motivo da mudança de Fabi Justus e do marido, Bruno D'Ancona, é a chegada das filhas gêmeas. Priorizando uma melhor localização do imóvel, a filha do empresário Roberto Justus comprou um apartamento



Imagem: Reprodução Instagram

Fabiana Justus mostra reforma de novo apartamento





mais antigo – que contou com um estúdio de arquitetura para organizar as ideias e desejos do casal sem causar futuros problemas estruturais ao condomínio e, conseqüentemente, aos novos moradores.

O Código Civil Brasileiro é bem claro ao determinar, entre as obrigações dos condôminos, o dever de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

“Ou seja, é vedada qualquer inovação ou modificação que venha a afetar a estética do edifício. Pois, a fachada do prédio é área comum. No entanto, alguns condomínios têm permitido (após aprovação em assembleia), pequenas alterações, desde que não interfiram na harmonia, na estética do edifício, como por exemplo: telas de proteção e fechamento

das varandas com vidro. Necessário, ainda, analisar a convenção do condomínio a respeito, pois caso seja omissa, só será possível a alteração da fachada com a ‘aquiescência da unanimidade dos condôminos’, conforme artigo 10, §2º da Lei 4.591/64”, explica a advogada.

O regimento também impõe ao condômino que não cumprir este dever estabelecido, o pagamento de multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Ainda assim, apesar desta penalidade prevista em lei, a alteração de fachada é, frequentemente, alvo de ação judicial. Mas o síndico pode ser o grande protagonista na intermediação deste tipo de problema e evitar o contratempo de ter o problema resolvido na justiça.

“Alguns condôminos alteram a fachada por desconhecimento das normas do condomínio, ou até mesmo por desconhecerem o conceito de “alteração de fachada”. Diante disso, inicialmente, é importante que o síndico converse com o condômino e o oriente. Todavia, caso não surta efeito, será necessário notificá-lo extrajudicialmente, solicitando que restabeleça os padrões do condomínio, em determinado prazo, sob pena de aplicação de multa. E, em último caso, será necessário o ingresso de ação judicial”, disse Tatiana Tomzhinsky.

Uma consulta à coletividade pode resolver o problema com mais rapidez e facilidade. “Em casos específicos de alterações de fachada, o melhor é reunir uma assembleia e propor a troca coletiva, pois quando cada um faz o seu, nem sempre dá certo, vira uma colcha de retalhos e, pior, desvaloriza o imóvel”, frisa Marcio Rachkorsky.





Maior feira imobiliária do mundo reúne segmento para lançar tendências em Cannes

A 30ª edição da *Marché International des Professionnels de l'Immobilier*, maior Feira Imobiliária do Mundo, que aconteceu entre os dias 12 e 15 de março, em Cannes, reuniu os mais influentes players de todos os setores do mercado imobiliário a nível global. Durante os quatro dias do evento, foram apresentados projetos imobiliários, serviços empresariais de alto nível e soluções inovadoras no setor.

De acordo com dados do MIPIM, 26 mil pessoas circularam pela feira este ano, com a presença de 100 países, e mais de 5 mil investidores do mercado imobiliário. Na parte expositiva, os participantes puderam ter contato com projetos inovadores na área da hotelaria, turismo e desenvolvimento urbano.

Projetos de empreendimentos em grande destaque

O Brasil participou do evento com o projeto *Eco Estrela*, que já é considerado o resort mais luxuoso da América do Sul. O empreendimento em Bahia Formosa, Rio Grande do Norte, do grupo Polonês Gremi, terá cinco fases, com investimento total de cerca de R\$ 6 bilhões.

Outro destaque foi o megaprojeto *Cidade Matarazzo*, composto um misto de hotelaria, centro residencial, galeria de arte e espaço comercial. Além disso, o projeto terá uma feira de produtos orgânicos que vai favorecer mais de 2 mil pequenos produtores. O empreendimento receberá o investimento de R\$ 2 bilhões.

Negócios

A feira recebeu empresários responsáveis por investimentos estimados em R\$ 8 bilhões no Brasil. Além de conhecer novos atores chave do mercado internacional, eles apresentaram as novidades do mercado imobiliário nacional e tentaram reforçar que o país vive um novo momento.

Expositores

A 30ª edição do MIPIM 2019 contou com a presença de 3,100 expositores em área expositiva de 21 mil metros quadrado. Por edição, a programação atrai mais de 4 mil construtoras e cerca de 5 mil investidores do mundo todo.





Os desafios da gestão condominial participativa

Seja por falta de tempo, interesse ou concórdia com a gestão, as reuniões de condomínio costumam apresentar déficit de participantes. Situação corriqueira que costuma atrapalhar ou impedir que decisões importantes. E a solução pode ser a criação de uma gestão condominial participativa. Assim, administrar o condomínio passar a ser uma função de todos.

Em cada assembleia, síndicos e demais moradores levam a pauta assuntos de interesse coletivo e abrem a discussão para que criar um ambiente de melhor convívio.

A integração entre síndico e condôminos tem o poder de melhorar qualquer ambiente condominial. Tudo isso porque a participação efetiva dos moradores é capaz de tornar o envolvimento e o cuidado com o espaço algo internalizado.

O diálogo é meio fundamental para que todos entendam o que está sendo tratado e possam levantar diversos pontos de vista a respeito. Dialogar é a chave da compreensão e evita falhas de comunicação. Ao expor uma ideia, o síndico está aberto e disposto a ouvir o que todos os condôminos pensam.

A comunicação se traduz em 'mensagens claras e reais', ou seja, uma boa conversa é responsável por minimizar ruídos e mostrar ao grupo quais são as verdadeiras ideias do gestor.

E, conseqüentemente, reflete a transparência da gestão na administração condominial. Outro item muito importante e bastante cobrado atualmente. Ao expor planejamentos e propostas com clareza, o grupo administrativo pratica com frequência o hábito de estar aberto aos moradores para que conheçam e se aprofundem nas questões do condomínio, sem mistérios ou burocracias – outra forma de integrar.

Mas mobilizar a participação dos moradores na gestão do condomínio nem sempre é tarefa fácil. Uma dica para integrá-los é criar comissões e provocar a cooperação de pessoas diferentes.

“Aqui no prédio estamos iniciando este tipo de atuação. Na verdade, ao perceber a frequente presença de apenas 20% dos condôminos nas assembleias, comecei a pesquisar formas





de envolver todos os moradores no processo. Então, surgiu a ideia de criar comissões. Hoje, temos uma comissão para a reforma das áreas comuns do prédio. E já percebo resultado. Cinco pessoas de diferentes profissões se reúnem, pesquisam e buscam a melhoria do lugar – nos mostram os problemas e apresentam várias soluções para que o grupo inteiro decida a melhor”, comentou a síndica de condomínio no Recife, Rita Gaturro.

O contato e a aproximação entre vizinhos também incentivam o interesse dos moradores pela administração do condomínio. Ao estreitar relações, a conversa vai além de um simples cumprimento ao esbarrar no condômino no elevador ou em outras áreas comuns. Afinal, os moradores têm novos assuntos de interesse mútuo.

Especialistas em condomínio também incentivam a realização de eventos festivos em datas comemorativas para entrosar harmonicamente os moradores.

“Confraternizações em datas pontuais, como Natal, Carnaval, Dias das Crianças, bingos e eventos recreativos, um dia diferente para a criançada, ou qualquer outra festa que seja interessante para o condomínio, envolve os moradores e aproxima para um convívio harmônico. Em muitos casos, é a partir de atitudes assim que os vizinhos se conhecem”, explica o síndico profissional João Borges.

Mais uma forma de agregar e agrupar moradores é adaptar as reuniões aos horários mais convenientes a maioria. De que forma? Cada condomínio tem suas peculiaridades. Alguns têm muitos moradores idosos, outros solteiros, há aqueles com muitos casais com filhos.

“Um assembleia de condomínio numa sexta-feira à noite, por exemplo, é insana para um condomínio com predomínio de adultos solteiros. O mais importante é conhecer seus moradores e conversar com eles sobre os melhores horários para conseguir reunir o maior número de pessoas”, orienta Borges.

Também é bom tornar as reuniões objetivas. Ninguém quer passar quatro horas resolvendo problemas de condomínio! Quanto mais os moradores sabem as necessidades e dificuldades do seu ambiente habitacional, mais rápido fica o interesse em resolver as situações adversas.

Criar grupos e expor as informações previamente também fazem parte deste combo de objetividade, aconselham os especialistas em gestão administrativa.

Soluções inovadoras também são bem-vindas na interação entre moradores. Em Goiânia, um condomínio de 120 apartamentos organizou o uma ‘brincadeira divertida’ para que as crianças também participem da gestão.

“Aqui temos o mini síndico e delegamos algumas funções a ele. A cada 90 dias, uma criança é eleita síndico. Claro que isso é mais uma campanha educativa para ajudar a conscientizar as crianças sobre as responsabilidades e, ao mesmo tempo, ajudar a torna-las adultos mais interessados na gestão interativa”, comenta o síndico Bartolomeu Paixão.

Para Anna Menezes, a ideia é criativa e traz um senso de coletividade. “A ideia de mini síndico é sensacional. Minha filha tem apenas seis anos e pelas regras ainda não pode se candidatar. Mas sempre vai as pequenas reuniões, volta e me pergunta. Gera a curiosidade infantil e estimula a responsabilidade”.

Ao síndico, antes de qualquer coisa, é imprescindível conhecer o seu ambiente, os moradores, os funcionários. Entender o comportamento, respeitar os limites e usar a singularidade de cada condomínio para tornar a gestão condominial participativa e, como consequência, harmonizar a convivência, que nem sempre é tranquila.





**#SEMANA DO
CONSUMIDOR**

**VOCÊ MERECE
SEMPRE O MELHOR!**

em até
6x
no cartão*

*Consultar valor a prazo



SERRA MÁRMORE



**CONES DE
SINALIZAÇÃO**



BOMBAS DIVERSAS



**FURADEIRA
DE IMPACTO**



**FURADEIRA
1/2" GBM 16-2 RE**



**BALDE
ESPREMEDOR**



LIXEIRAS C/PEDAL



**LUVAS DE
VAQUETA MISTA**

PASSE EM UMA DE NOSSAS LOJAS E APROVEITE NOSSAS PROMOÇÕES.

**REDE OBORRACHÃO: Centro: (82) 3336.4747 | Farol: (82) 3336.4646
Jatiúca: (82) 3304-4848 Polo: (82) 3269-1199 | Aracajú/SE: (79) 3253-4242**



#SEMANA DO CONSUMIDOR

VOCÊ MERECE SEMPRE O MELHOR!

AS MELHORES MARCAS

ESTOQUE VARIADO

TUDO EM ATÉ 6X NOS CARTÕES *LINHA INDUSTRIAL

*Consultar valor a prazo

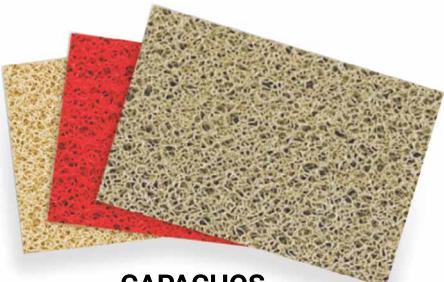


LAVADORAS

MOTO-GERADORES



MOTORES À GASOLINA



CAPACHOS VARIADOS



GRAMA SINTÉTICA VERDE 2M LARG 12MM



CARRO ARMAZENAGEM P. BALÃO 180KG



PRODUTOS DE LIMPEZA BECKER

MANGUEIRAS



SIGA-NOS! Acompanhe nossas promoções!

@oborrachao.ne /oborrachao.ne



O Nordeste compra aqui! Maceió e Aracaju



Fundos imobiliários, uma outra forma de investir em imóveis

“O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário” – esta é a definição técnica da B3 (Brasil, Bolsa e Balcão), bolsa de valores oficial brasileira.

Para quem atua no mercado financeiro, uma descrição simples e compreensível. Mas para o leigo, que representa a maior parte dos cidadãos brasileiros, o que significa efetuar esta modalidade de investimento financeiro?

“Fundos imobiliários são uma modalidade de investimento fracionado em imóveis, que se pode adquirir através da bolsa de valores. As maiores vantagens são: facilidade na compra e na venda, menores custos operacionais e a possibilidade de adquirir participação em imóveis com muito pouco dinheiro”, explica o economista e CEO da Vessel Investimentos, João Cabral.

É um investimento em imóveis sem a neces-

sidade de comprá-lo fisicamente. Ou seja, é um formato que permite ao investidor ser sócio de um conjunto de imóveis (residenciais ou comerciais) a partir da aquisição de cotas de um fundo.

“É preciso ficar atento à escolha dos melhores fundos com melhores localizações. Imóvel é location, location, location”, explica o economista e sócio fundador da Zen Economics, Luiz Fernando Roxo.

O fundo imobiliário, que é dividido em cotas e comprado por um grupo de pessoas, possui um gestor – a pessoa responsável por determinar a melhor forma de trazer retorno financeiro e rentabilidade ao investimento feito.

O que, em momentos de crise econômica e redução do crédito imobiliário, pode ser uma alternativa para que prefere investir em ativos imobiliários. Afinal, é possível iniciar este tipo de operação com R\$100,00.

Os Fundos de Investimentos Imobiliários são

produtos de renda variável e o investidor não sabe ao certo quanto aquela aplicação vai render, dando aos FII's uma característica de imprevisibilidade. Cada fundo tem sua oscilação particular.

O mercado financeiro já disponibiliza esta opção de investimento com aplicação em empreendimentos imobiliários há mais de 25 anos, inclusive com lei que dispõe de todo o regime tributário da operação.

Ainda, cada FII possui um regulamento que, dentre outras disposições, determina a política de investimento do fundo. A política pode ser específica e estabelecer, por exemplo, que o FII invista apenas em imóveis prontos destinados ao aluguel de salas comerciais, ou ser genérica e permitir ao fundo adquirir imóveis prontos em geral ou em construção, os quais poderão ser alugados ou vendidos.

O número de fundos registrados na CVM já superou a centena dos 400, mas, na B3, os fundos listados em bolsa, possui uma marca bem menor, não ultrapassando os 200.

O investidor tipo Pessoa Física, de acordo com a B3, corresponde a menos de 1% do total de participações nesta modalidade de investimento – quem domina este tipo de operação são as instituições financeiras, com mais de 60% de participação.

Dos dez fundos mais negociados em 2018, sete deles permaneceram na lista dos 'Top10' por todos os meses do ano. Juntos, estes dez fundos somam o equivalente a pouco mais de 50% do valor total negociado durante o ano na modalidade.

O FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, em que não é permitido ao inves-

tidor resgatar as cotas antes de decorrido o prazo de duração do fundo. A maior parte dos FII's tem prazo de duração indeterminado, ou seja, não é estabelecida uma data para a sua liquidação. Nesse caso, se o investidor decidir sair do investimento, somente poderá fazê-lo através da venda de suas cotas no mercado secundário.

“O fundo imobiliário não é reserva de valor, é ativo de valor, variável”, orienta Roxo, que também é analista financeiro, sobre a liquidez do investimento.

Os fundos imobiliários são investimentos que, geralmente, contam com avaliação e indicação de analistas do mercado. Ao contra do mercado de ações, já mais difundido e com maior número de pessoas físicas atuando 'sozinhas', as aplicações em FII's costumam ter análise mais técnica de especialistas também por serem criados a partir de vários empreendimentos residenciais e/ou comerciais que possuem características individuais.

Outra dica de Luiz Fernando Roxo é avaliar com cautela se vale a pena investir no fundo.

“Diversificação de locatário; qualidade dos gestores; qualidade e localização dos imóveis; e flexibilidade dos contratos. Estes itens que qualificam um fundo imobiliário e fazem com que um fundo imobiliário seja muito melhor e que outro seja extremamente frágil”, alerta Roxo.

Os FII's são separados em duas categorias: tijolo e papel. Como o próprio nome já sugere, o fundo tijolo foca seus investimentos priorita-

“É preciso ficar atento à escolha dos melhores fundos com melhores localizações. Imóvel é location, location, location”

Luiz Fernando Roxo,
Sócio fundador da Zen Economics





Vantagens do produto

- Permite ao investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem, de fato, precisar comprar um imóvel.

- Não há a necessidade de desembolsar todo o valor normalmente exigido para investimento em um imóvel.

- Diversificação em diferentes tipos de ativos do mercado imobiliário (ex.: shopping centers, hotéis, residências etc.).

- As receitas geradas pelos imóveis ou ativos detidos pelo fundo são periodicamente distribuídas para os cotistas.

- Aumento nos preços dos imóveis do fundo gera aumento do patrimônio do fundo e, conseqüentemente, valorização do valor das suas cotas.

- Todo o conjunto de tarefas ligadas à administração de um imóvel fica a cargo dos profissionais responsáveis pelo fundo: busca dos imóveis, trâmites de compra e venda, procura de inquilinos, manutenção, impostos etc.

- As pessoas físicas estão isentas de imposto de renda distribuídos pelo FII, desde:

- I - As cotas do Fundo de Investimento Imobiliário sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

- II - O Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas; e

- III - não será concedido ao quotista pessoa física titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

riamente em empreendimentos físicos (shoppings, hospitais, centros comerciais, galerias, agências bancárias, etc.).

Já o fundo papel destina seu dinheiro a títulos ligados ao mercado imobiliário como Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e até mesmo em outros fundos imobiliários.

Muitos brasileiros ainda preferem a compra de um bem físico pela questão da garantia, mas, para João Cabral, a segurança é exatamente a mesma.

“Por trás dos ‘números’, existe o imóvel físico (no mercado chamamos de ‘fundo de tijolo’). A única diferença é que o FII possui cotação em bolsa, que sobe e desce diante dos fatos. Já o nosso imóvel físico, nós não ‘enxergamos’ o preço subir, caso na frente de casa um shopping center for inaugurado, ou cair, se o mesmo lugar se tornar um ponto de venda de drogas”, argumenta Cabral, que também é agente autônomo de investimento.





PAINEL URBANO

MERCADO IMOBILIÁRIO,
ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL,
LAZER, CULTURA E CIDADE
NAS SUAS MÃOS.

Confira matérias,
notícias e entrevistas
exclusivas sobre
imóveis e vida urbana
no painelurbano.com.
Você vai se sentir em
casa nesse novo
endereço.



Painel Urbano

A MULTIPROPRIEDADE

Finalmente, embora com lamentável atraso, foi o condomínio em multipropriedade reconhecido e regulamentado, com o advento da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.

Era inconcebível que o Brasil, com suas inesgotáveis potencialidades turísticas, tanto tempo resistisse para adotar esta modalidade de condomínio, já praticada em muitos outros países, com excelentes resultados sociais e econômicos.

Cidades litorâneas e estações climáticas, principalmente, serão as mais beneficiadas, já que o sistema de multipropriedade elimina a “segunda casa”, que muitos brasileiros costumam manter nestas localidades, mas que permanecem desocupadas na maior parte do ano, não gerando empregos ou aquecendo o comércio e as atividades de prestação de serviços.

Inúmeras famílias que antes não podiam manter, isoladamente, outro imóvel, para desfrutar as suas férias ou momentos de lazer e confraternização, poderão agora fazê-lo, e ainda com a vantagem adicional de não precisarem se preocupar com a segurança, manutenção e permanente conservação do imóvel, o que ficará a cargo da administração do condomínio.

O que se partilha, na verdade, é o tempo, dividido em frações pelos condôminos, para que cada um deles possa usar e gozar o imóvel, com exclusividade, e na sua totalidade, durante o período que lhe cabe.

Cada fração temporal inclui as instalações, equipamentos e mobiliário, necessários a normal utilização, sendo indivisível e não podendo ser inferior a sete dias.

Tal como acontece nos condomínios edilí-

cios, a multipropriedade será constituída por ato entre vivos ou testamento, registrado no Registro de Imóveis, sendo facultado aos condôminos elaborar uma convenção e o regulamento interno, para disciplinar e ordenar o uso do imóvel e seus direitos e deveres.

Releva notar que o condômino poderá ceder sua fração de tempo em locação ou comodato, se não lhe interessar desfrutá-la, assim como aliená-la, onerosa ou gratuitamente, não se estabelecendo, na lei, direito de preferência para os demais condôminos.

Isto alavancará outros mercados econômicos, como os da locação, construção civil e de seguros, que estão interligados.

A administração da totalidade do imóvel, inclusive suas instalações, equipamentos e mobiliário, será feita pela pessoa indicada no instrumento de constituição, ou, na sua falta, por aquela eleita pelos condôminos.

Exige a lei, o que nos parece acertado, que o condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade, terá, necessariamente, uma administração profissional, que poderá ser exercida por empresa hoteleira, a qual também ficará encarregada de alugar a unidade, na fração de tempo que o seu titular não quiser utilizá-la.

Incumbe a cada condômino contribuir para a conservação e administração das áreas comuns, equipamentos e mobiliário, na proporção da quota de sua fração de tempo, sendo que no inadimplemento desta obrigação, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio da fração de tempo correspondente.

Equiparam-se aos multiproprietários os promitentes compradores ou cessionários das fra-



ções de tempo, o que facilitará as suas alienações.

Alguns empreendimentos no Brasil já adotaram o sistema de multipropriedade, mas ainda timidamente, em razão da ausência de legislação específica, aplicando-se, diante da omissão, as regras atinentes ao condomínio edilício.

Carecia-se, portanto, de segurança jurídica para os multiproprietários, que não dispunham, individualmente, de um título registrável.

Prova eloquente do atraso na adoção do sistema em nosso país, nos é dada pelas estatísticas, que mostram, só para citar um único exemplo, que na Itália, com área muitas vezes menor que a do Brasil, existem mais de 5000 empreendimentos adotando a multipropriedade, e já há décadas, enquanto que aqui ainda não passam de 500, e, assim mesmo, sem disciplina legal.

O que durante tanto tempo impedia o reconhecimento da multipropriedade e seu registro, no cartório imobiliário, era o apego ao prin-

cípio da taxatividade dos direitos reais, que não incluía, no seu elenco, as frações de tempo.

O obstáculo foi removido, quando a Lei 13.777/18 alterou o artigo 176 da Lei 6.015/73, dos Registros Públicos, para nele incluir o § 10, segundo o qual quando o imóvel se destinar ao regime de multipropriedade, além da sua matrícula principal, haverá ainda uma outra para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos a elas referentes e seus respectivos titulares.

Também se prevê que cada fração de tempo poderá, em função da legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada, o que elevará sua arrecadação.

Como se vê, passamos a ter, na verdade, um condomínio físico-temporal, que melhor atende ao princípio da função social da propriedade, permitindo o seu acesso a um número muito maior de pessoas.

Parece-nos evidente que, como tudo que é novo, a implantação da multipropriedade poderá gerar dificuldades de adaptação, na con-

"Releva notar que o condômino poderá ceder sua fração de tempo em locação ou comodato, se não lhe interessar desfrutá-la, assim como aliená-la, onerosa ou gratuitamente, não se estabelecendo, na lei, direito de preferência para os demais condôminos".

Sylvio Capanema de Souza

Desembargador aposentado, atua na advocacia há mais de 35 anos, na área do Direito Imobiliário, tendo sido coautor do contra projeto de lei que resultou na Lei do Inquilinato.



Sylvio Capanema de Souza

vivência entre os multiproprietários e no dever de conservar a unidade, no seu período de uso, além de não poder ultrapassar a fração de tempo que lhe compete ou dificultar seu uso pelos demais.

Outro desafio a enfrentar é que no lançamento e organização do empreendimento deverá haver uma concentração de escolha das frações de tempo durante o período de férias escolares ou de verão, especialmente nas cidades litorâneas.

Embora a lei não o diga, entendemos que se possa estabelecer valores diferenciados, não em razão da área da unidade, e sim do período de tempo escolhido pelo adquirente.

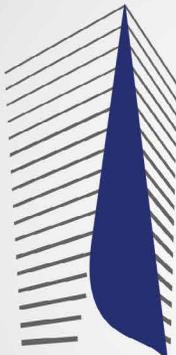
O que nos parece estimulante, intelectual e socialmente, é que o direito imobiliário se renova, abrindo diferentes perspectivas e modelos, sempre no propósito de ampliar os princípios que vieram oxigenar a ordem jurídica brasileira, abrindo uma grande janela para uma nova dimensão ética e social.

Em período muito curto, de pouco mais de um ano, surgiram o direito real de laje, o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e os planos de regularização fundiária urbana e rural, aos quais agora vem se somar a multipropriedade.



Como consequência inevitável é preciso que os profissionais do direito se mantenham atualizados, decifrando as densas mensagens que emanam destes novos tempos, para que os instrumentos agora criados produzam os resultados desejados pelos sonhos e ideais que os inspiraram.

Temos certeza que a comunidade jurídica saberá enfrentar e vencer estes novos desafios.



Básica
Adm. de Condomínios
82 3325.8388



 82 99106.4431

 82 99628.2868

 82 98887.2598

 82 98222.7375

basica_cond@hotmail.com





SUBSTITUIÇÃO E RESTAURAÇÃO
DE CAIXAS DE AR CONDICIONADO

DESENTUPIMENTO
DE CAIXA DE GORDURA E TUBULAÇÕES DE ESGOTO

IMPERMEABILIZAÇÃO
JARDINEIRAS, RESERVATÓRIOS E CISTERNAS DE ÁGUA

LIMPEZA
PÓS-OBRA EM GERAL

LAVAGEM E TRATAMENTO
DE FACHADA

CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

CONSRTO E MANUTENÇÃO
DE TELHADOS



**SERVIÇO
DE ALTO
NÍVEL**



(021) 3201-1650 | (021) 9.9948-0088



CONTATO@PREDIAL-AL.COM.BR



WWW.PREDIAL-AL.COM.BR

CREA 0003684 EMAL



Pinheiro, um bairro fantasma?

Quem anda pelas ruas do bairro do Pinheiro percebe que a alegria do lugar foi tomada por ruas desertas e um clima de solidão para os poucos moradores que insistem em continuar a viver ali.

“Eu não reconheço mais o meu bairro. Tudo mudou. Todo mundo foi (ou estar indo) embora”, lamentou Cícero Félix, morador do Pinheiro há mais de 20 anos.

A evacuação do bairro teve início a partir do surgimento de rachaduras em ruas e imóveis do lugar. Ainda não é possível identificar o motivo concreto das fissuras, mas elas surgiram há cerca de um ano, em fevereiro de 2018.

Os efeitos climáticos, como as fortes chu-

vas e um tremor, agravaram ainda mais a situação do bairro, danificando novos prédios e casas e criando crateras em algumas ruas.

O Pinheiro tem cerca de 19 mil habitantes. As fissuras chegam a 1,5 km de extensão e afetam cerca de 2.480 moradias. Dados da Defesa Civil apontam para 777 imóveis vazios e a situação é considerada de emergência pela Prefeitura Municipal de Maceió.

Desde então, o bairro é motivo de estudo por pesquisadores de diversos lugares do Brasil e de preocupação para a administração pública.

Geólogos da Universidade Federal de Ala-





goas (Ufal) e da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN) lideram pesquisas na região para descobrir as possíveis causas dos problemas. Várias análises foram feitas, mas ainda não foi possível apontar uma conclusão.

Os pesquisadores da UFRN trabalham com três hipóteses: a exploração de sal-gema feita pela Braskem; a possibilidade de o bairro estar localizado em uma região tectonicamente ativa; ou o Pinheiro estar sob um solo em depressão.

A Braskem divulgou uma nota negando qualquer ligação entre a extração do sal-gema feita no subsolo e os problemas sofridos pelo bairro.

“A Braskem segue rigorosamente as recomendações técnicas de segurança em todas as suas operações. As atividades de mineração em Alagoas começaram em 1975. Não há nenhuma evidência de relação com os eventos do bairro do Pinheiro. Em função do conhecimento técnico de geologia, a Braskem vem dando apoio às autoridades a fim de encontrar as reais causas deste fato”, informou a empresa via assessoria de comunicação.

Mesmo assim, o governador de Alagoas, Renan Filho, cassou a licença ambiental da Braskem para a área do Pinheiro. A medida preventiva foi tomada por meio do Instituto do Meio Ambiente e após consulta ao Ministério Público Federal como forma de garantir a segurança dos moradores do lugar.

De acordo com comunicado feito pelo governador nas redes sociais, os poços para extração já não estavam mais em operação e, partir de agora, não podem mais autorização para voltar a funcionar.

“Uma medida preventiva que





visa garantir a segurança de quem vive no bairro neste momento. O Serviço Geológico do Brasil lista entre os possíveis fenômenos da instabilidade do solo, a atividade de mineração de sal-gema e a extração de água subterrânea, assim como movimentações tectônicas. Ou seja, ainda não há consenso sobre as causas. Enquanto não temos respostas precisamos agir. Vamos continuar monitorando a situação e buscando junto ao governo federal e ao município de Maceió, integradamente, soluções definitivas para o problema", afirmou ele.

Enquanto as causas não são diagnosticadas, é cada vez maior o número de famílias que deixam suas casas em busca de segurança.

A Prefeitura de Maceió vistoriou o bairro e fez o mapeamento das áreas vermelhas, o que significa que moradores e empresários alocados nesta região devem sair do espaço imediatamente. São áreas que comprometem a vida das pessoas e, por questão de segurança, devem ser desocupadas.

Apesar do aconselhamento da administração pública, alguns moradores ainda resistem no

lugar.

"Não vou sair da minha casa agora. Meu apartamento não está na área de risco do mapeamento e não quero tomar nenhuma decisão precipitada", disse uma capitã da Polícia Militar que vive no bairro com o filho e o marido há cerca de quatro anos e preferiu não se identificar.

Alguns moradores não saem do bairro por opção. Outros, por condições financeiras. Por isso, muitos voluntários preocupados com o bairro, com as pessoas e, principalmente pensando em evitar possíveis tragédias, oferecem ajuda aos moradores.

O DJ Júnior Lima disponibilizou um caminhão para que as pessoas pudessem transportar seus móveis ao novo lugar. "Eu coloquei um anúncio no grupo SOS Pinheiro, que também sou morador daqui e tivemos que deixar o imóvel. E com toda a tristeza que senti na pele eu tentei fazer uma coisa para ajudar o pessoal", disse o DJ.

Há também um grupo de psicólogos que oferece acompanhamento terapêutico gratuito a moradores.

A Defesa Civil de Maceió segue com o cadastro de famílias no bairro Pinheiro para a inclusão na ajuda humanitária cedida pelo Governo Federal, que tem liberado o pagamento de auxílio-moradia aos que tiveram imóveis com danos em decorrência do surgimento de fissuras.

Os problemas do Pinheiro também acarretou prejuízo aos comerciantes do lugar. O Instituto Fecomércio de Alagoas detectou que 95% dos comerciantes da região sofreram redução na receita.

Comparando dezembro de 2018, em relação ao mesmo período de 2017, e janeiro de 2019 ante o mesmo período do ano anterior, para 39,3% dos empresários a queda da receita ficou entre 16% a 31% e para 21,4% dos empresários a redução já supera mais de 64%. Apenas 4,3% dos empresários sinalizaram não ter ocorrido perdas.

A análise aponta ainda que 62% dos imóveis no bairro são alugados e 38% são próprios.

A Defesa Civil de Alagoas ainda não descarta a possibilidade de novos tremores no bairro do Pinheiro. Porém, muitos moradores ainda resistem a sair do bairro. Uma simulação de desocupação do local já foi feita e a expectativa é de que, segundo coordenador da Defesa Civil Estadual, tenente-coronel Moisés Pereira, até julho as causas dos tremores sejam descobertas.



Seguro habitacional cobre vícios ocultos mesmo após quitação do contrato

A quitação do contrato de mútuo para aquisição de imóvel não extingue a obrigação da seguradora de indenizar os compradores por vícios de construção ocultos que impliquem ameaça de desabamento.

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso de uma proprietária de imóvel para que, superada a preliminar de ausência de interesse processual, o juízo de primeira instância prossiga no julgamento da demanda.

A recorrente havia comprado o imóvel com financiamento da Caixa Econômica Federal e seguro obrigatório. Alegando ter constatado risco de desabamento, ela acionou o seguro, mas a cobertura foi negada e o caso foi parar na Justiça. Em primeira e segunda instância,

o pedido da proprietária foi negado ante a quitação do contrato.

Segundo a ministra relatora do recurso no STJ, Nancy Andrighi, à luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da proteção contratual do consumidor, os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional.

Ela explicou que os efeitos do seguro devem se prolongar no tempo, ainda que os defeitos só se revelem após o fim do contrato.

Nancy Andrighi destacou as características desse tipo de seguro – uma obrigação para que o consumidor consiga o financiamento: “O seguro habitacional tem conformação diferenciada, uma vez que integra a política nacional de habitação, destinada a facilitar a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população”

De acordo com a relatora, é um contrato obrigatório “que visa à proteção da família, em caso de morte ou invalidez do segurado, e à salvaguarda do imóvel que garante o respectivo financiamento, resguardando, assim, os recursos públicos direcionados à manutenção do sistema”.

Interesse público

No entendimento da ministra, a ótica do interesse público reforça a importância da garantia do seguro, na medida em que a integridade estrutural do imóvel é condição essencial para que o bem se mostre apto a acautelar o financiamento e, conseqüentemente, assegure a continuidade da política habitacional.

“Assim como a entrega da obra não extingue a obrigação do construtor pela solidez e segurança da edificação, a conclusão do contrato de seguro não afasta a responsabilidade da seguradora quanto ao risco coberto que nasceu durante a sua vigência, o qual, nos termos do artigo 779 do Código Civil de 2002, compreende todos os prejuízos resultantes ou conseqüentes dos vícios de construção”, afirmou.

Nancy Andrighi destacou que, se não fosse esse o entendimento, o segurado que antecipasse a quitação do financiamento teria menor proteção em comparação com aquele que fizesse os pagamentos apenas nos prazos acordados.



Seis 'truques' que podem atrair moradores para a reunião do condomínio

A reunião de condomínio não costuma atrair muita gente na maioria dos prédios residenciais.

Cerca de 70% dos moradores não comparecem às assembleias. Por isso elaboramos seis dicas que podem ajudar o síndico a atrair mais condôminos para essas reuniões.

O baixo quórum acontece especialmente nas chamadas Assembleias Gerais Ordinárias, nas quais são discutidos temas importantes para o condomínio, como eleição do síndico, aprovação da previsão orçamentária e das contas do exercício anterior, entre outros.

Nas assembleias extraordinárias, o número de presentes também costuma ser baixo. Nesses encontros são colocados em discussão itens como investimentos em segurança, fechamento de sacadas, aprovação de obras e alteração na convenção ou no regimento interno do condomínio.

Os síndicos devem trabalhar para mobilizar os moradores, visando ampliar o número de participantes nas assembleias, uma vez que as decisões tomadas nesses encontros afetam a todos os condôminos.

Dicas para obter maior participação de moradores nas assembleias:

1. Procure mesclar temas importantes com outros que atraiam interesse dos condôminos. Assim, a presença será maior.

2. Coloque na pauta apenas assuntos realmente relevantes. Desta forma, as assembleias ficam mais curtas e menos cansativas.

3. Promova a integração dos condôminos com eventos extra assembleia. É mais fácil ter adesão dos moradores em um condomínio com clima mais amistoso.



Angélica Arbex, gerente de relacionamento da Lello Condomínios

4. Para condomínios muito grandes, vale fazer um pequeno evento após a assembleia, como um coquetel, um lanche ou mesmo um eventual sorteio de prêmios.

5. Estimule a gestão participativa no condomínio. Uma boa dica é criar comissões específicas para que os condôminos participem, como comissão de decoração, de obras e de síndicos-mirins, entre outros.

6. Acerte no horário. Cada síndico deve conhecer bem os seus moradores e procurar agendar a assembleia num horário positivo para a maioria deles.



Condomínio recebe notificação de embargo

A recente tragédia no Ninho do Urubu, centro de treinamento do Flamengo, que vitimou 10 adolescentes, trouxe à tona uma questão burocrática e fundamental para empreendimentos, por vezes esquecidas: as licenças e permissões de funcionamento.

O clube carioca, por exemplo, não possuía alvará de funcionamento concedido pela Prefeitura do Rio de Janeiro, porque, segundo a própria administração pública, o Flamengo não apresentou o Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros (documento obrigatório).

Diante da tragédia, a fiscalização passou a ser mais atenta e rigorosa em todo o Brasil. Como aconteceu em Porto de Galinhas, quando um condomínio de flats recebeu uma notificação de embargo por não ter apresentado o Alvará de Funcionamento, emitido pela Prefeitura do Ipojuca, e também a LO (Licença de Operação), emitida pela Secretária do Meio Ambiente do Município do Ipojuca ou CPRH.

A administração do condomínio confirma que a informação é verdade, mas ressalva que existe a dispensa de obrigatoriedade de empreendimento na categoria 'condomínio' de possuir tais declarações.

Para resolver o problema, o condomínio entrou com um mandato de segurança solicitando a nulidade do ato administrativo e, assim, normalizando a liberdade de funcionamento.

A juíza Nahiane Mattos concedeu liminar para determinar a suspensão dos efeitos decorrentes da notificação de embargos, ou seja, impedindo eventual interdição do funcionamento do condomínio.

Alguns documentos devem ser obrigatoriamente fornecidos pela construtora/incorporadora ao entregar o empreendimento



aos proprietários.

Atestados como auto de conclusão (Habita-se), alvará de aprovação e execução de edificação, alvará de instalação dos elevadores e relatório de vistoria de entrega de obra não precisam de renovação.

Já alvará de funcionamento dos elevadores e Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (AVCB) devem ser renovados com periodicidade pelo próprio condomínio.

O alvará de funcionamento é um certificado emitido pelas prefeituras para, na grande maioria das cidades brasileiras, estabelecimentos com finalidade comercial. Desta maneira, para condomínio de flats, que se enquadram na categoria residencial, não é necessário o termo de funcionamento.





ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

Ponta verde
Ref: 1023

Edf. Domus Resid. - 03 qtos s/ 01 suite, está localizado c/ fácil acesso à padarias, restaurantes e lanchonetes. Situado a poucos minutos da Praia de Ponta Verde.



**Primeira
Locação**

Poço
Ref: 1027

Edf. Pier 750 - 03 qtos s/ 01 suite, um novo empreendimento, bem localizado, c/ toda a praticidade e conforto que sua família...



**Primeira
Locação**

Ponta Verde
Ref: 1029

EDF. DON HERNAN CORTE - Ótima cobertura c/ primeiro andar, 04 qtos todos c/ armários, sendo 02 suites 01 c/ closet, 02 amplas salas, coz. c/ armários, 03 vagas...



Ponta Verde
Ref: 1030

Casa Comercial - 04 quartos, 01 suite, ampla fachada, situada na rua Engenheiro Mário de Gusmão.



**Primeira
Locação**

Pajuçara
Ref: 1026

Casa Residencial - 03 qtos s/ 01 suite c/ varanda, sala ampla c/ jardim de inverno, coz. e quintal. Próx. a Praia de Pajuçara, restaurantes, hotéis e superm...



**Primeira
Locação**

Ponta Verde
Ref: 945

Edf. Amsterdam - 03 qtos s/ 02 suites, coz. planejada, varanda, sala p/ 02 ambientes. 2º qd. da praia de Ponta Verde, próx. farmácias, academias, superme...



**Primeira
Locação**

Guaxuma
Ref: 1040

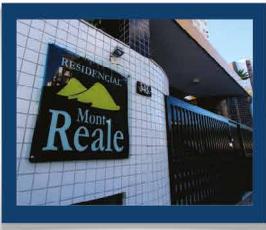
Casa Residencial - 03 qtos, s/ 01 suite c/ closet, varanda, conta c/ ótimo aproveit. do espaço interno, hidromassagem, escritório...



**Primeira
Locação**

Jatiúca
Ref: 1035

Edf. Monte Reale - 03 qtos, s/ 01 suite, sala de estar/jantar, coz. c/ área de serviços, varanda, 02 vagas. Cond. c/ piscina, salão de festas.



**Primeira
Locação**

Farol
Ref: 1047

Edf. Carrion de Los Condes - 03 qtos, s/ 02 suites, varanda, gabinete, 02 vagas. Cond. c/ piscina, amplo salão de festas, cond. aceita animal de estimação.



**Primeira
Locação**

Antares
Ref: 205

Casa Resid. - Resid. Casa Forte, 05 qtos, s/ 01 suite, 02 vagas. Próx. ao HiperBompreço, Pátio Shopping Maceió.



Mangabeiras
Ref: 98

Edf. Palazzo Murato - Ótima oportunidade de sala comercial, c/ localização que irá garantir uma grande visibilidade p/ seu negócio, por estar em uma das vias mais...



Poço
Ref: 1048

Edf. Piazza D'Italia - Edf. Mesina, 03 qtos, s/ 01 suite, varanda, 01 vaga. Cond. c/ piscina adulto e infant., salão de festas / jogos, academia, espaço infantil...



**Primeira
Locação**

Jatiúca
Ref: 1024

Edf. Harmony Medical Center - Escritório Mobiliado, ideal para consultório médicos. Próx. ao corredor Vera Arruda,...



**Primeira
Locação**

Ponta Verde
Ref: 89

Edf. Carina - 03 qtos s/ 01 suite, 02 vagas, varanda. Próx. a colégios, academia, supermercados, bancos.



Jatiúca
Ref: 487

Edf. Belle Vue - 03 qtos s/ 02 suite, mais 01 reversível, varanda. Cond. c/ piscina, salão de festas. Próx. ao corredor Vera Arruda, colégios, supermerca...



**Primeira
Locação**



Cada porta
guarda uma
bela história.
E nós abrimos
todas elas.

6ix



Em 25 anos, a Zampieri lançou mais de 11 mil unidades imobiliárias em 113 empreendimentos de 36 construtoras e incorporadoras. A imobiliária é especialista em posicionar estrategicamente cada empreendimento e oferece as melhores condições para todas as partes do negócio. No setor de locação, a Zampieri Aluguéis possui a maior carteira de imóveis comerciais, econômicos, de médio padrão e de luxo, além de disponibilizar serviços exclusivos, como o aluguel sem fiador e os planos de locação adequados às necessidades dos clientes. A Zampieri também está na frente nos quesitos praticidade e tecnologia, possibilitando a assinatura do contrato por e-mail ou celular. Agora que você já sabe de tudo isso, só falta abrir uma porta: a da Zampieri.

CRECI - 1598



Abrindo somente as portas certas



NOVA PROGRAMAÇÃO! MUITO MAIS CONTEÚDO!

Informação, entretenimento e prestação de serviço.

São mais de 6 horas de conteúdo local diário, levando aos telespectadores alagoanos o melhor do jornalismo através das multiplataformas, com a mesma isenção dos veículos da Organização Arnon de Mello.

A **TV MAR** MUDOU PARA **VOCÊ!**



Assista também a programação pelo site: www.tvmar.tv.br | Portal: www.gazetaweb.com

Acompanhe nossas redes sociais e confira a nova programação:

