

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas • Ano III • Nº 14
Fevereiro de 2017



DISTRIBUIÇÃO DIRIGIDA • Nas bancas: R\$10,00

ESPECIAL

Entrevista com
o desembargador do
TJ/RJ Sylvio Capanema,
um dos mais destacados
juristas do Brasil na área
de Direito Imobiliário

pág. 08

LEGISLAÇÃO

Nova lei limita
cobrança de taxas em
terrenos de marinha

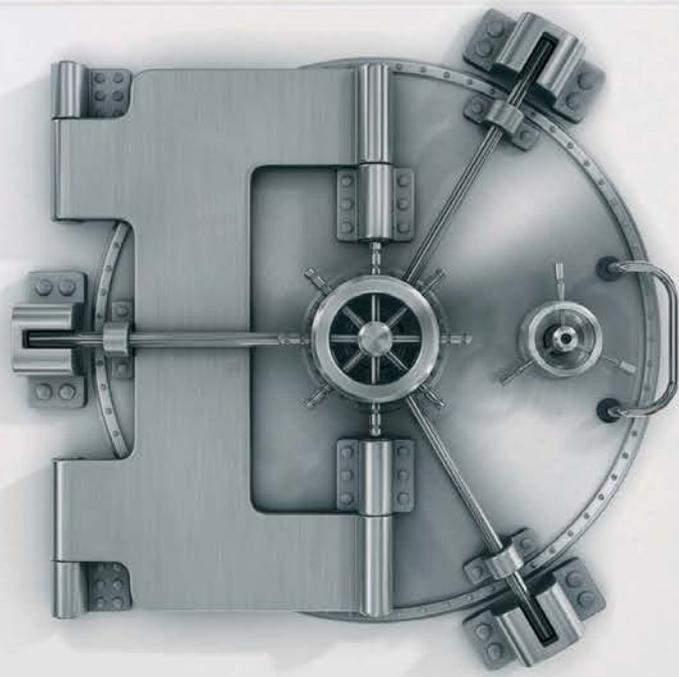
pág. 14

IMÓVEL NOVO

Conheça obrigações e
garantias das construtoras
na entrega do imóvel

pág. 22

SE IMÓVEL
É DINHEIRO,





ESCOLHA BEM QUEM VAI ADMINISTRAR O SEU.

O aluguel de imóveis pode significar desde uma renda complementar até um meio de vida. E cuidar desse investimento não é tarefa para qualquer um.

A Zampieri Aluguéis oferece serviços sob medida para proteger seu patrimônio e garantir seus rendimentos. Na hora de alugar seu imóvel, não arrisque. Escolha a experiência e a credibilidade de quem está há 23 anos no mercado imobiliário de Alagoas.

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!

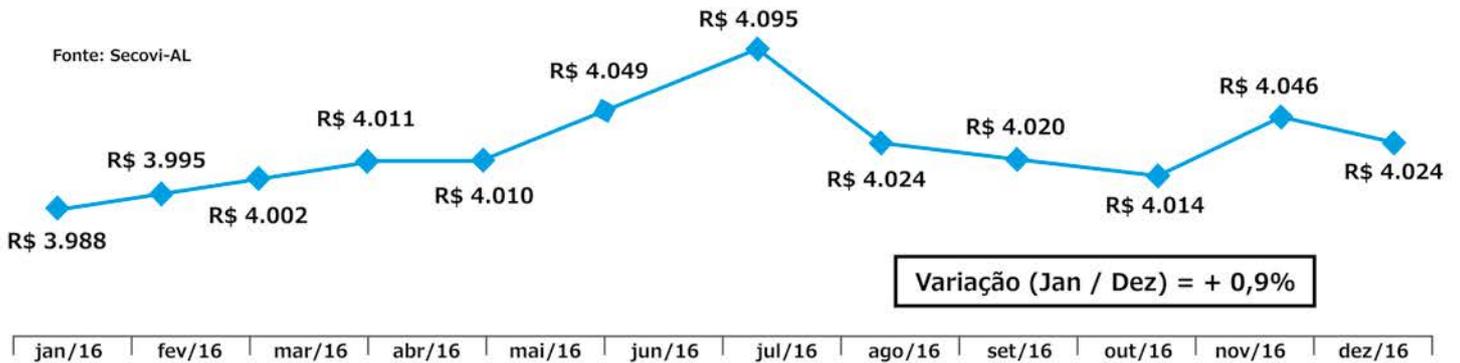
COMECE AGORA MESMO A USUFRUIR DE MAIS QUALIDADE E SEGURANÇA

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.

Valor do m2 ofertado para venda (aptº padrão em Maceió) - Jan/16 a Dez/16

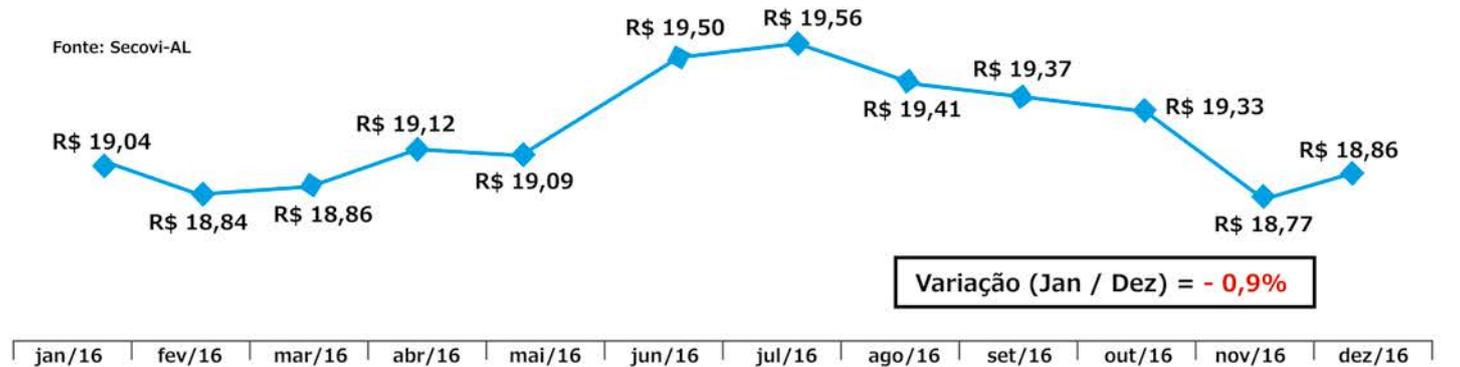


Valor e variação do m2 de venda (aptº padrão em Maceió)

Aptº Padrão	Jan/16	Dez/16	Var (%)
1 Quarto	R\$ 4.798	R\$ 4.944	3,0%
2 Quartos	R\$ 3.472	R\$ 3.444	- 0,8%
3 Quartos	R\$ 3.875	R\$ 3.909	0,9%
4 Quartos	R\$ 5.158	R\$ 5.372	4,1%

Fonte: Secovi-AL

Valor do m2 ofertado para locação (Aptº padrão) - Jan/16 a Dez/16

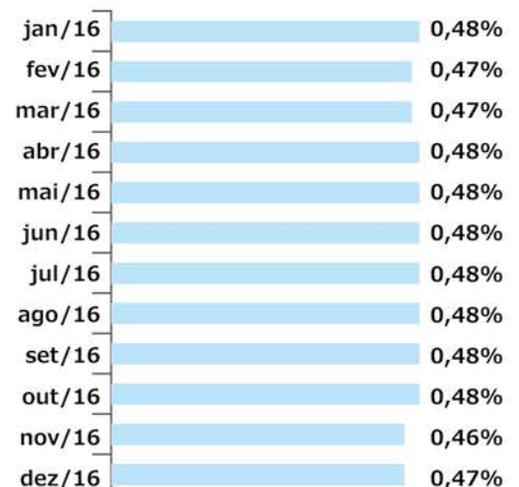


Valor e variação do m2 de locação (aptº padrão em Maceió)

Aptº Padrão	Jan/16	Dez/16	Var (%)
1 Quarto	R\$ 30,01	R\$ 28,26	- 5,8%
2 Quartos	R\$ 17,10	R\$ 17,02	- 0,5%
3 Quartos	R\$ 17,09	R\$ 17,13	0,2%
4 Quartos	R\$ 17,44	R\$ 17,59	0,9%

Fonte: Secovi-AL

Retabilidade do aptº padrão em Maceió (locação/venda)



Variação do valor do m2 para venda - Bairros de Maceió

Bairros	Jan/16	Dez/16	Var (%)
Farol	R\$ 3.781	R\$ 4.122	9,0%
Gruta de Lourdes	R\$ 3.297	R\$ 3.538	7,3%
Pajuçara	R\$ 4.812	R\$ 5.025	4,4%
Tabuleiro dos Martins	R\$ 2.333	R\$ 2.405	3,1%
Ponta Verde	R\$ 4.700	R\$ 4.735	0,7%
Jatiúca	R\$ 4.474	R\$ 4.483	0,2%
Cruz das Almas	R\$ 3.926	R\$ 3.903	- 0,6%
Barro Duro	R\$ 2.495	R\$ 2.400	- 3,8%
Serraria	R\$ 2.790	R\$ 2.672	- 4,3%
Mangabeiras	R\$ 4.164	R\$ 3.739	- 10,2%

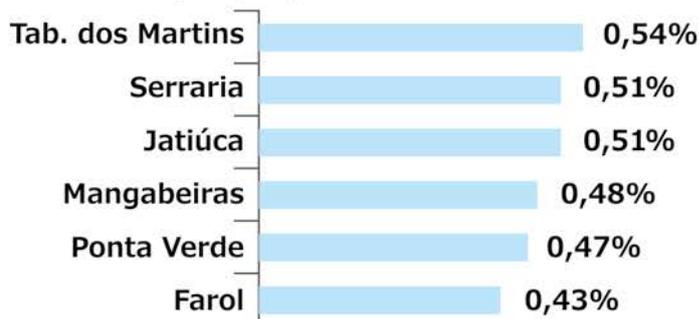
Fonte: Secovi-AL

Variação do valor do m2 para locação - Bairros de Maceió

Bairros	Jan/16	Dez/16	Var (%)
Serraria	R\$ 12,80	R\$ 13,73	7,27%
Farol	R\$ 17,24	R\$ 17,73	2,84%
Tab. dos Martins	R\$ 12,79	R\$ 12,94	1,17%
Ponta Verde	R\$ 22,74	R\$ 22,17	- 2,51%
Jatiúca	R\$ 23,36	R\$ 22,65	- 3,04%
Mangabeiras	R\$ 19,63	R\$ 18,12	-7,69%

Fonte: Secovi-AL

Rentabilidade nos bairros de Maceió (dez/16)



Fonte: Secovi-AL

Valor do m2 para venda em 2016 - (por quartos):

Quartos	Variação (%) - Jan a Dez 2016	
	Ponta Verde	Jatiúca
1	2,6%	- 2,7%
2	1,3%	4,9%
3	- 1,0%	- 1,5%
4	1,0%	3,1%

Fonte: Secovi-AL

Variação do valor do m2 de acordo com a vaga de garagem:

Garagem	Apartamento de 3 quartos:	
	Ponta Verde	Jatiúca
1	R\$ 3.714	R\$ 3.488
2	R\$ 4.781	R\$ 4.703

Fonte: Secovi-AL

COBRANÇA SICOOB

Emita boletos com
tarifa a partir de
R\$ 2,09*

*Consulte condições.

O **SICOOB** é o único
que divide os **lucros**
com **você**.

Porque continuar
com o seu banco,
se você pode
ganhar com
o SICOOB?

Faça Parte.

Jaraguá: (82) 2123-4900
Farol: (82) 3028-9142

www.sicobleste.com.br
facebook.com.br/SicooBleste

Ouvidoria 0800 725 0996 / Decientes auditivos ou da fala 0800 940 0458


SICOOB
Faça parte.

Esta edição da RC&MI apresenta uma entrevista especial com um dos maiores especialistas jurídicos nas áreas condominial e imobiliária. O desembargador Sylvio Capanema é um decano da advocacia e traz colocações estratégicas da importância da atual Lei do Inquilinato para o mercado locatário. Além de frisar a necessidade da conciliação para a resolução de conflitos.

Esta edição da revista traz também uma matéria sobre os perigos do contrato particular de locação e a importância de escolher bem o responsável pela administração de seus bens para evitar prejuízos e perdas.

Para quem está preocupado com as altas taxas cobradas pelo governo federal aos imóveis em terrenos de marinha, a revista traz uma reportagem detalhada sobre a nova lei que limita o reajuste do tributo.

E para evitar que a felicidade em receber um imóvel novo se torne um pesadelo, esta edição mostra algumas orientações sobre deveres e garantias das construtoras na entrega dos empreendimentos.

A primeira novidade deste ano é a criação de uma coluna com a participação do síndico, ou seja, o síndico terá a oportunidade de escrever seu próprio depoimento compartilhando com os demais os desafios da gestão, dúvidas, perguntas e ter nas respostas a participação do presidente do Secovi ou outros profissionais de áreas técnicas quando o assunto exigir.

Boa leitura.

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

NESTA EDIÇÃO

03 Indicadores

Secovi/AL

08 Matéria de capa

Desembargador Sylvio Capanema

10 Mercado imobiliário

Gestão de imóveis

12 Condomínio

Limpeza de fachadas

14 Mercado imobiliário

Terreno de marinha

20 Condomínio

Acidentes e incidentes

22 Condomínio

Construtoras e suas garantias

24 Condomínio

Fundo de inadimplência

25 Coluna do síndico

28 Rápidas

30 Inaldo Responde

32 Condomínio

Rede de proteção em sacadas

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 3 - Nº 14 - Fevereiro - 2017

EDITORES

Inaldo Dantas

Reg.: DRT - 3273 - PB

Nilo Zampieri Jr.

Reg.: MTB - 1718 - AL

SECOVI-AL

Nilo Zampieri Jr. - Presidente

COMERCIAL

Ronaldo Melo

comercial@revistacondominio-al.com.br

(82) 3342-6000 | 99982.7547

JORNALISTA

Gabriela Moreira

Textos e reportagens

Reg.: MTE - 1826/AL

gabriela@revistacondominio-al.com.br

DESIGNER EDITORIAL

Alessandra Silva

(82) 99693-3777

CAPA

Six Propaganda

DIRIGIDA A

Condomínios residenciais e comerciais, condôminos, síndicos, incorporadoras, administradoras de imóveis e de condomínios, fornecedoras, shoppings, flats, condotelés e mercado imobiliário.

PERIODICIDADE

Bimestral

IMPRESSÃO

Gráfica Moura Ramos

EXEMPLARES

3.500

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:

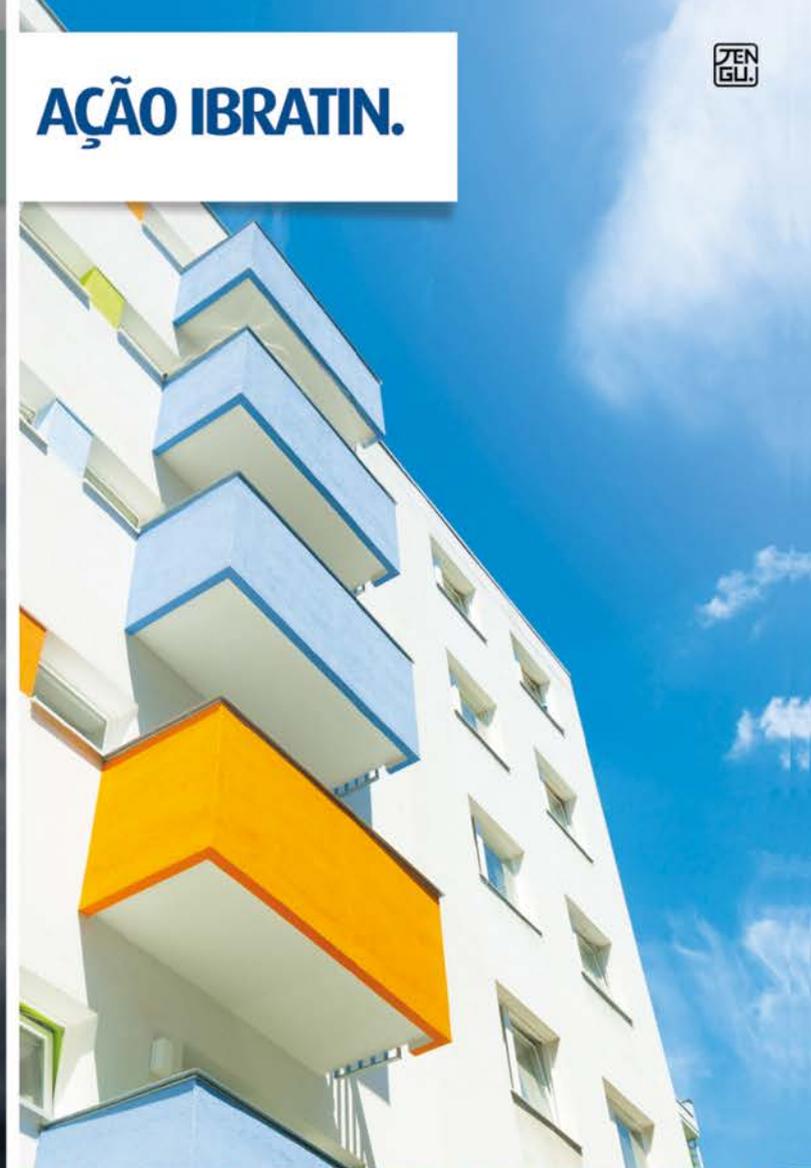
comercial@revistacondominio-al.com.br

(82) 3342-6000

(82) 99664-0006

AÇÃO DO TEMPO.

AÇÃO IBRATIN.



Com a linha de repintura da Ibratin você cuida de todas as superfícies de revestimento e conta com a experiência de quem é líder nessa categoria. As paredes internas, externas e fachadas têm produtos especializados pra limpeza, conservação e reparação da superfície com bolhas, descascamento, mofo ou algas. Experimente a linha de repintura da Ibratin e renove fachadas e ambientes com cores e texturas inovadoras.

/Canalibratin twitter.com/ibratin instagram.com/ibratin facebook.com/ibratin 

ibratin[®] **DESDE 1977**
Tintas e Texturas

www.ibratin.com.br Tel.: (82) 2121-4949
(82) 3355-7441

Lei do Inquilinato pacifica o mercado locativo

Diante do atual cenário de incertezas políticas e econômicas, a gestão imobiliária ganhou ainda mais espaço no mercado e tem sido bastante procurada pela sociedade para gerir de forma eficiente seus bens e garantir a manutenção de rendimentos.

Mesmo com as mudanças no Novo Código de Processo Civil, a Lei do Inquilinato (8.245/91) foi acolhida pelo novo ordenamento, provando que se tornou uma regra pacificadora a ponto de manter o equilíbrio a muito buscado pela relação locador/locatário.

Para abordar este e outros assuntos envolvendo os mercados imobiliário e condominial, a RC&MI entrevistou o desembargador do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro Sylvio Capanema, um dos maiores juristas nas áreas de Direito Imobiliário e Condominial. Decano da advocacia, Capanema participou da criação da Lei do Inquilinato, em 1991, e é um entusiasta da conciliação como solução rápida e eficiente para litígios.

O senhor participou do projeto de criação da Lei do Inquilinato. Qual a maior ganho do consumidor com esta lei?

O grande mérito da Lei 8.245/91 foi o de ter conseguido pacificar o mercado locativo, antes tumultuado e nervoso, fazendo com que locadores e locatários se comportassem como exércitos inimigos.

O objetivo foi plenamente alcançado, o que explica a longevidade da lei, de mais de 25 anos, em razão de se ter conseguido afrouxar o dirigismo estatal sobre o contrato de locação, prestigiando a autonomia da vontade,



o que criou uma equação econômica mais justa, atendendo aos interesses recíprocos das partes. Com isto, incentivou-se a oferta de novas unidades para a locação. Outra grande conquista foi a adoção de mecanismos processuais pioneiros e corajosos que permitiram agilizar as ações locatícias.

Na construção desta lei, o que foi mais difícil de normatizar de forma expressa?

A maior dificuldade residia na parte processual da lei, que trata dos procedimentos a serem adotados nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis, revisional e renovatória, para que se pudesse acelerar a entrega da prestação jurisdicional, cuja demora, antes da lei, era exasperante e desmotivava os investidores a investir na construção de novas unidades para alugar. Mas, ao mesmo tempo, não seria possível violar o princípio da ampla defesa e do contraditório. Penso que a lei al-

cançou este ponto de equilíbrio, tanto assim que várias de suas inovações foram acolhidas na reforma do Código de Processo Civil, de 1994 e no Novo Código de Processo, de 2015.

Que tipo de relação pôde ser estabelecida a partir da vigência desta lei?

A lei permitiu a locadores e locatários manter um relacionamento civilizado, para que pudessem acertar as condições do contrato, de modo a atender a seus interesses. Com o equilíbrio entre a oferta e a demanda, hoje é possível a muitos locatários negociar o contrato, não mais sofrendo as pressões econômicas que no passado eram impostas pelos locadores.

O que mudou depois da criação da lei? Como a comunidade jurídica recebeu esta legislação?

Todo o mercado da locação urbana se transformou após o advento da Lei 8.245/91. Passou ele a contar com segurança jurídica,

estabilidade econômica e bem maior oferta de unidades disponíveis, o que aliviou a pressão social. Os locadores, ao invés de procurar pretextos para despedir seus locatários, passaram a se preocupar com a manutenção deles, desde que cumpram suas obrigações contratuais.

Qual a importância de normativas específicas para estabelecer relações de consumo/mercado?

Como assinalei antes, o atual equilíbrio do mercado permitiu estabelecer boas relações entre locadores e locatários, do que resultou uma sensível redução das ações que antes inundavam o Poder Judiciário. É comum, hoje, que locatários possam especular, para encontrar o imóvel que mais lhes convém, e que melhores condições lhes ofereçam, o que não ocorria antes. Há, portanto, uma relação mais justa e eticamente equilibrada, entre as partes contratantes.

Qual a situação mais corriqueira nas áreas de Direito Imobiliário e Condominial?

Em razão da crise econômica, as questões mais frequentes são as que envolvem a inadimplência de condôminos e locatários, que se veem forçados a deixar de pagar as custas e/ou aluguéis, obrigando os condomínios e os locadores a lhes assestar ações de execução ou de cobrança. No âmbito do condomínio edilício também são comuns os conflitos de vizinhança, a exigir dos síndicos grande paciência e capacidade conciliadora.

No campo das incorporações imobiliárias os desafiantes problemas dizem respeito ao atraso na entrega das unidades, a devolução dos imóveis, por não mais terem os compradores condições de manter os pagamentos e a obtenção de financiamento, cada vez mais difícil, em razão das altas taxas de juros e restrições ao crédito.

Como evitar que conflitos condominiais cheguem à Justiça?

É quase inevitável que os conflitos condominiais desaguem no Judiciário. Mas uma boa administração pode reduzir o contencio-



so, inclusive com a adoção dos métodos adequados de resolução de conflitos, como a mediação e arbitragem.

A atuação do síndico é fundamental, especialmente quando se trata de conflitos entre condôminos, que ele pode conciliar com habilidade. Também é útil que todos os condôminos e usuários das unidades conheçam a convenção e o regulamento interno, para que não violem as regras de convivência, o que previne os litígios.

Qual a opinião do senhor sobre a Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem para tratar de problemas imobiliários e condominiais?

O assoberbamento do Judiciário, hoje massacrado por cerca de 100.000.000 de ações em curso, o que retarda, e muito, a solução dos conflitos, está a exigir a adoção da mediação e da arbitragem como métodos adequados para se alcançar a paz social.

No âmbito dos condomínios, a

mediação pode trazer enormes benefícios, já que é solução mais rápida e menos traumática dos litígios. Nos condomínios com maior número de moradores podem eles instalar suas próprias Câmaras de Mediação, formada por condôminos mais respeitados pelos demais, como magistrados aposentados, advogados experientes ou qualquer outro que mereça a confiança da comunidade.

Também os diferentes Secovis, de vários Estados, já instalaram suas próprias Câmaras, que vêm desenvolvendo excelentes resultados. Eu, pessoalmente, participo, como diretor e árbitro, de uma Câmara de Mediação e Arbitragem, no Rio de Janeiro, que atua, especialmente, em direito imobiliário, locação e condomínios. Sou, talvez, um dos mais entusiásticos defensores da mediação, na qual deposito grandes esperanças.

Se o senhor pudesse dar um conselho jurídico ao síndico, qual seria?

Ainda que jocosamente, o primeiro conselho que posso dar a um condômino, é que não seja síndico jamais. Mas, se já o for, o conselho é manter com todos os condôminos um relacionamento respeitoso, sem discriminações pessoais, e pugnando com energia pelo cumprimento das regras que regem o condomínio. Também é fundamental manter a todos informados da situação do condomínio em relação às suas condições econômicas, aos empregados e estado do edifício.

Também é importante uma forte dose de paciência e habilidade diplomática para mediar os inevitáveis conflitos entre os condôminos.

A transparência da gestão e do controle das despesas é também fundamental, bem como uma boa assessoria jurídica e contábil, geralmente prestadas por uma eficiente administradora de condomínios escolhida pelos condôminos, reunidos em assembleia.

Imobiliária, a melhor opção para gestão de imóveis

Principalmente na crise econômica, investir em imóveis é uma das opções mais seguras e preferidas do brasileiro, que costuma adquirir este tipo de bem também para gerar uma renda complementar. Mas como administrar o imóvel da maneira correta? E na crise, como garantir uma gestão profissionalizada e econômica?

Lidar com a administração do aluguel de imóveis nem sempre é uma tarefa fácil. Requer responsabilidades legais e um olhar aguçado para peculiaridades do mercado. Repassar este trabalho para uma empresa especializada pode significar, além de comodidade e segurança financeira, a profissionalização da gestão de seus bens.

Ao fazer a negociação por conta própria, o proprietário enfrenta os riscos e entrega seu imóvel à sorte, pois dependerá da boa vontade do inquilino em cumprir o acordo feito. Quem opta por esta opção tem como principal alegação o não pagamento da taxa administrativa cobrada pelas imobiliárias. Mas a escolha errada costuma gerar prejuízos, afinal os custos com advogados e o tempo desperdiçado em busca de solução de eventuais problemas já não compensam a inicial economia.

Recentemente, José Oliveira, proprietário de um apartamento no bairro da Ponta Verde, além do aluguel não pago, teve seus eletrodomésticos roubados pelo locatário. "Ele ocupou o apartamento no dia 10 de julho, mas me disse que só receberia o salário no dia 20. Como eu já estava com todos os documentos dele, confiei. No dia do prazo final tentei ligar, mas não fui atendido. Como tenho uma chave reserva, decidi abrir o apartamento e me deparei com a sujeira e com o fato de



que quase todos os meus eletrodomésticos não estavam mais lá", disse José de Oliveira à Rádio Gazeta.

Diferentemente do contrato particular, a imobiliária inicialmente faz uma avaliação minuciosa de mercado para sugerir o valor compatível com a realidade. Neste processo, algumas características são consideradas – como documentação, localização, tamanho do imóvel, estado de conservação, por exemplo. Em seguida, a imobiliária faz vistoria no imóvel registrando com fotografias e vídeos as suas condições.

Ao assinar o contrato de administração de imóveis, o proprietário transmite para a imobiliária a possibilidade de divulgação do imóvel e, iniciada a locação, a responsabilidade pela administração e controle do bem. Assim, a imobiliária disponibiliza o assessoramento jurídico para que, em situações semelhantes à passada por José Oliveira, o proprietário tenha a segurança de representação jurídica adequada para tomar as providências cabíveis ao caso.

"Uma imobiliária cuida de efetivar todas as pesquisas necessárias da situação financeira do locatário, para que o locador receba pontualmente seus aluguéis,

sem falar que oferece geralmente as melhores garantias, como por exemplo, assessoria jurídica, aluguel garantido, seguro fiança, entre outros. A imobiliária é quem cuida de fazer vistoria no imóvel, laudo, cobrar despesas, fazer reparos necessários no imóvel, instrumentalizar a relação contratual. Enfim, podemos dizer que contratar uma imobiliária é poder usufruir dos benefícios financeiros que o imóvel render com tranquilidade", explica o advogado especialista em Direito Imobiliário Daniel Brabo, do escritório jurídico Brabo Magalhães Advogados.

O imóvel agenciado pela imobiliária ganha maior visibilidade de divulgação gratuita em sites especializados, mídias sociais e jornais impressos. Assim, o proprietário do imóvel não tem custos com divulgação.

Já a taxa administrativa tem custo variável e costuma ser cobrada a partir da locação do imóvel. O contrato pode ser efetivado seguindo vários planos, que variam de acordo com a imobiliária contratada. No mercado alagoano habitualmente se cobra a taxa de administração de 10% do valor do aluguel mais um aluguel anual.

Líder no segmento de aluguéis em Alagoas, a Zampieri Imóveis

oferece planos com condições especiais, inclusive com portabilidade, ou seja, você transfere seu contrato já existente do imóvel locado sem alterá-lo para a gestão da Zampieri até que ele termine. “Esse serviço tem sido muito procurado, afinal administrar um imóvel é também administrar o dinheiro do cliente e isso não se deixa qualquer um fazer”, diz o empresário Nilo Zampieri Jr.

Ao escolher uma imobiliária para administrar o imóvel, o proprietário entrega a responsabilidade pela negociação com o locatário à empresa, que tem como uma das funções tratar das garantias necessárias para a segurança do negócio.

Achar um fiador costuma ser um problema para alguns locatários. Para que o inquilino possa realizar o contrato de aluguel sem a necessidade de fiança ou caução, algumas seguradoras oferecem uma apólice de seguro como ga-

Podemos dizer que contratar uma imobiliária é poder usufruir dos benefícios financeiros que o imóvel render com tranquilidade”

Daniel Brabo
Advogado

rantia contratual do aluguel, mas os altos valores desse seguro tem impedido essa modalidade de contratação.

No entanto, o locatário pode pesquisar com atenção, pois imobiliárias de grande porte conseguem melhores negociações de valores com seguradoras e viabilizam facilmente o negócio devido

ao grande volume mensal de locação.

“A imobiliária é um grande facilitador ao locatário, pois através dela é possível obter as maiores opções de ofertas de garantias de pagamento ao proprietário do imóvel, flexibilizando a negociação contratual e permitindo que o locatário conte com toda a estrutura que a imobiliária ofereça”, afirma Daniel Brabo.

Membro da Rede Avançada de Locações (RAL), a Zampieri Imóveis faz parte de um grupo de imobiliárias de todo o país que administra mais de 60 mil imóveis em 14 capitais brasileiras, proporcionando aos seus clientes maior agilidade comercial.

Vale ressaltar a importância de escolher uma imobiliária com credibilidade. É preciso observar o mercado e avaliar algumas características fundamentais – solidez, tradição, respaldo do mercado, certidões, etc. ▶

A qualidade faz a diferença! Mais de 20 anos no mercado, a pioneira em Maceió na técnica



- Bate-ponto: seu carro pronto sem arranhões em 24h;
- Espelhamento de pintura da linha Purple, com certificado 3M;
- Pintura Rápida;
- Funilaria e remoção de mossas.

Atendimento diferenciado, profissionais altamente qualificados, Aqui você tem segurança para melhor cuidar do seu carro.

Av. Comendador Leão, 562 - Poço, Maceió - AL, 57025-000

(82) 3316-8036 | SOLICITE UM ORÇAMENTO: contato@martelinhoprime.com.br |

Tecnologia alemã pretende revolucionar limpeza de fachada



‘Me desculpem as feias, mas beleza é fundamental’. A famosa frase do poeta Vinícius de Moraes é direta quanto à importância da estética. E como não se encantar com uma fachada predial limpa e bem conservada? Que além de agregar valor ao patrimônio, quando feito de forma correta, a manutenção evita a deterioração da construção.

O mercado dispõe de diversas formas de execução do serviço. A novidade para limpeza de fachada é o sistema de lavagem com água pura, que através da tecnologia alemã permite a lavagem de fachadas de até 20 metros sem sair do chão.

“Esta limpeza alcança uma produtividade 200% maior que o método convencional, além de ter um custo menor, ser feita de forma mais rápida e diminuir expressivamente dos riscos de acidentes de trabalho”, explica Gilson França, diretor da Facit Brasil.

Nem todos se dão conta, mas uma fachada mal cuidada afeta diretamente todo o entorno. Além de interferir negativamente na paisagem e deixá-la sem atrativos, imóveis com aparência decadente geram áreas desvalorizadas e inibem a instalação de comércio ou

serviços, por exemplo.

“A limpeza da fachada vai além da questão estética que é, sem dúvidas, fundamental para a aparência da empresa ou do condomínio. A limpeza também é uma questão de saúde, principalmente para pessoas que sofrem de alergia, pois o vento arrasta a sujeira e a poeira para dentro de casa”, comenta o diretor da Facit Brasil.

Em muitos casos, a lavagem periódica é uma forma de economizar para o condomínio, pois evita a degradação do edifício. O intervalo de tempo entre uma lavagem e outra dependem do material e das condições ambientais. Se a construção estiver localizada em um lugar insalubre, com muita poluição ou maresia, a periodicidade de manutenção tende a ser menor. Mas há cidades, como São Paulo, onde as fachadas devem ser lavadas ou pintadas a cada cinco anos, no mínimo. A regra é lei municipal desde 1988.

“Na nossa cartela de clientes, convençionamos o período de quatro meses. Mas é preciso avaliar cada caso para saber a real necessidade da limpeza”, disse Gilson França.

Para iniciar o processo, a primeira

dica é contratar uma empresa especializada na área para que possa ser feito uma vistoria, pois existem vários fatores que interferem no valor do orçamento – grau de sujeira, acessibilidade, altura, tipo de revestimento (textura, cerâmica, pastilha, vidro, espedelho).

Outra dica é escolher os produtos ideais, que devem ser selecionados em função de seu desempenho e adequação ao material da fachada e nunca pelo preço.

Pelo sistema de lavagem com água pura, o valor do metro quadrado pode custar R\$ 3,50, no mínimo – “lembrando que o orçamento é feito a partir de uma avaliação específica de cada fachada, mas em geral nosso custo é a metade do valor cobrado pelo método convencional”, informa o diretor da Facit Brasil.

Vale lembrar que o Ministério do Trabalho criou uma norma para regulamentar este tipo de serviço. A NR 35 estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção para o trabalho em altura, envolvendo o planejamento, a organização e a execução, de forma a garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores envolvidos direta ou indiretamente com esta atividade.

“As questões que precisam prioritariamente ser observadas nos serviços de limpeza de fachadas estão relacionadas com a segurança dos trabalhadores e com uma inspeção criteriosa por parte de um especialista que deverá ditar as reais necessidades e os procedimentos e materiais adequados para cada caso”, explica o engenheiro civil Fernando Régis.

Através da tecnologia alemã, o sistema de água pura, ao contrário dos métodos convencionais disponíveis no mercado, permite uma lavagem de até 20 metros sem uso de plataformas elevatórias.

“Um dos nossos diferenciais é exatamente isso: 20 metros sem sair do chão, o que elimina o risco de quedas, por exemplo. A partir desta altura, passamos a utilizar a plataforma, mas todos os nossos profissionais têm cursos especializados para executar tal tarefa”, disse Gilson França.





06 JANEIRO a 23 FEVEREIRO 2017

Sesc Poço e Praia de Pajuçara

GINÁSTICA | Espaço Multieventos | 19h às 20h

Torneio Masculino e Feminino

Handebol - Voleibol - Futebol de Areia - Badminton

Sesc 70
anos



Terreno de marinha: nova lei limita reajuste das taxas

Foro e taxa de ocupação são tributos comuns na vida dos proprietários de imóveis situados em terrenos de marinha. Estas contribuições correspondem a determinado percentual do valor do imóvel e agora terão limitadas seu reajuste a até 10,54%. É o que diz a Lei 13.347, convertida a partir da Medida Provisória 732 e sancionada pelo presidente Michel Temer.

“Esta lei, no aspecto geral, prever uma arrecadação benéfica ao Governo Federal, neste momento de crise, onde, a cada dia, as receitas estão cada vez mais escassas. Desta forma, não vejo benefício direto ao contribuinte/proprietário, pelo simples fato de que o contrato celebrado do ato da compra do imóvel foreiro deveria sofrer uma correção anual, pura e simples de 0,6% sobre o valor da propriedade nua e, nada mais”, disse o advogado Aquidaban Filho di Iulio, do escritório carioca Di Iulio – Advogados Associados, especializado em processos judiciais e administrativos que versam sobre o tema.

Já para o advogado Marcus Lou-

reiro, do escritório alagoano JL-N&AP, a nova lei é benéfica ao contribuinte em apenas um aspecto. “A Lei 13.347 buscou estabelecer limites para os reajustes da taxa de ocupação e do foro incidentes sobre os terrenos de marinha. O único benefício que traz ao contribuinte é estabelecer um limite sobre os valores que lhes serão cobrados pela União, bem como a possibilidade do parcelamento em até seis cotas mensais. Contudo as quantias continuarão sendo cobradas dos possuidores”.

De acordo com a nova lei, é de dez anos o prazo gradual para ajuste de eventual defasagem entre a planta de valores adotada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para o cálculo do valor do domínio pleno dos terrenos da União e as plantas de valores genéricos elaboradas pelos Municípios e pelo Distrito Federal, para as áreas urbanas, ou a Planilha Referencial de Preços de Terras elaborada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, para as áreas rurais. Ou seja, a cada ano haverá o aumento correspondente ao índice

de inflação e mais um acréscimo proporcional a 1/10 do valor correspondente à correção da defasagem, até que, no ano de 2026, a defasagem será totalmente corrigida.

Para o senador Ricardo Ferraço (PSDB/ES), relator da MP, a norma é uma forma de conter reajustes exorbitantes. “Circunstâncias, como no meu estado, Espírito Santo, que um contribuinte teve aumento de 700% na correção da planta do valor genérico de um ano para o outro. E esta Medida Provisória parcela, limitando isso à inflação em até dez anos”, argumentou o senador durante a tramitação da medida.

A legislação brasileira classifica como imóvel em terreno marinha àquele localizado na costa marítima (continental ou insular) e nas margens dos rios e lagoas, em uma profundidade de 33 metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, até onde há influência das marés. Os terrenos de marinha incluem-se entre os bens imóveis da União e, para ter o direito de ocupá-los, é preciso pagar uma taxa anual. O Decre-

to-Lei 9760/46, que dispõe sobre os bens da União, não considera terrenos de marinha as áreas que passaram para o domínio de estados, municípios ou particulares.

Para Aquidaban Fialho di Iulio, a legislação antiga é o maior motivo de desagrado de moradores destes imóveis. "A maior insatisfação dos proprietários, sob o meu ponto de vista, é no sentido de que nos dias de hoje, em um momento de crise, vem sendo aplicada uma legislação obsoleta, arcaica de 1946 fulcrada na linha média de preamar do ano de 1831, quanto tal tributo fora criado para oferecer-nos segurança por parte das forças imperiais, contra possíveis ataques de caravelas invasoras e do alcance de tiros de canhão. E, pior, numa linha preamar cujas características de 200 anos atrás são por completa adversas aos dias de hoje, quer seja pela condições naturais no decorrer de todo este tempo, quer seja pela própria interferência humana".

Tributação

Atualmente, ao adquirir um imóvel localizado em terreno de marinha, o proprietário paga laudêmio, uma taxa única de 5% do valor do terreno a ser paga à União quando de uma transação com escritura definitiva de compra e venda, e é enquadrado como ocupante ou foreiro. Quando considerado ocupante, o proprietário tem apenas o direito precário de ocupação de um terreno 100% pertencente à União e paga uma taxa anual equivalente a 2% do valor do terreno com área construída; já o foreiro, trata-se de uma relação contratual entre o particular e a União, na qual o particular detém a posse de 83% do terreno e a União detém 17% do terreno, e desembolsa anualmente uma taxa de 0,6% do valor do imóvel.

Estão cadastrados na Secretaria do Patrimônio da União 16.295 imóveis situados em terrenos de marinha e acrescidos em Alagoas, sendo 8.049 em Maceió. Em 2016, as receitas obtidas com foros, taxas de ocupação e laudêmios, em terrenos de marinha no estado de Alagoas, somaram R\$ 9.573.628,40.

Segundo a SPU em Brasília, par-

te desta contribuição é utilizada pelo Governo Federal, para a realização de políticas públicas em prol de toda a população, e outra parte é repassada aos municípios onde se localizam os imóveis que deram origem à cobrança.

A entrada em vigor, em 2015, das leis 13.139 e 13.240 modificou a forma de cálculo do foro e da taxa de ocupação – dispendo sobre o parcelamento e a remissão de dívidas patrimoniais com a União e sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União e seu uso para a constituição de fundos, respectivamente. Esta nova legislação determinou que o cálculo do valor do metro quadrado do terreno da União seja feito com a utilização da Planta de Valores Genéricos como referência. Esse valor serve como base de cálculo dos foros e taxas de ocupação, que representam uma fração do valor do terreno.

Esta alteração na legislação patrimonial causou impacto significativo na taxa de ocupação e foro. Na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, quase 73 mil imóveis tiveram um reajuste de 29,71%. No Brasil todo, de acordo com o Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, cerca de 21% dessas receitas patrimoniais tiveram aumento superior a 50% em relação ao valor pago no ano anterior, devido à correção de defasagem histórica.

"A solução com a medida visa

à modulação do efeito das correções, de modo a evitar uma imposição excessiva aos contribuintes, em momento de desaceleração econômica", explicou o ministro do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, Dyogo Henrique de Oliveira.

Demarcação

Os terrenos de marinha são determinados por meio de estudos técnicos com base em plantas, mapas, documentos históricos, dados de ondas e marés e é de responsabilidade do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, fazer a demarcação dos terrenos de marinha e seus acrescidos.

O processo demarcatório é motivo de questionamento judicial constante. O Decreto-Lei 9.760/46 prevê que a validade legal de uma nova demarcação depende da intimação/citação pessoalmente dos proprietários de imóveis situados nestes terrenos, sob pena de ofensa ao devido processo legal.

Assim, proprietários de imóveis no Condomínio Residencial Laguna, localizado na Ilha de Santa Rita, no município de Marechal Deodoro, ingressaram com uma ação na Justiça para decretar a nulidade do procedimento administrativo de fixação da linha preamar médio de 1831 e, consequentemente, exclusão de todas as taxas de ocupação e laudêmio efetivadas sobre a referida área, a partir de dezembro de 2006.

TERRENO DE MARINHA

ENTENDA COMO FUNCIONA



Daniel Ribeiro

“Passamos a pagar tributos referentes a terreno de marinha a partir da entrega do condomínio. Ou seja, lotes adquiridos antes da constituição do condomínio passaram a ter taxas cobradas posteriormente, quando da entrega do condomínio. O processo se iniciou na gestão de outro síndico, mas a expectativa do condomínio pela decisão favorável a ilegalidade da cobrança é grande”, comenta o empresário José Luiz Coutinho, atual síndico do Laguna.

De acordo com o advogado responsável pela ação judicial, Felipe Rebelo, do escritório jurídico Brabo Magalhães Advogados, o condomínio aguarda o julgamento de um recurso extraordinário. “A Justiça já reconheceu a ilegalidade do processo que demarcou a área pertencente ao Condomínio Laguna em primeira e segunda instância. Houve recurso especial, o qual já foi desprovido monocraticamente

pelo relator. Aguarda-se o julgamento do recurso extraordinário. Temos confiança na manutenção das decisões anteriores, já que a ilegalidade se mostra patente, bem assim porque as decisões estão afinadas com a jurisprudência atual”, explica Rebelo.

Para o advogado Marcus Loureiro, este tipo de processo frequentemente é anulado pela Justiça. “O Judiciário vem decidindo pela nulidade do processo de demarcação dos terrenos de marinha quando o possuidor não tiver sido intimado pessoalmente, por ferir o princípio da ampla defesa e do contraditório. Não basta a intimação por edital dos possuidores, como a SPU procede em determinados casos, mas a intimação deverá ser pessoal, sob pena de nulidade de todo o procedimento administrativo”.

Os tributos pagos anualmente à SPU também são motivo de discordância dos proprietários. “A

respeito do tema, frisar que em sede de primeira instância, ainda existem alguns juízes que se manifestam contrários ao tema, porém, às vezes em que o STF foi instado a se manifestar, o fez, respeitando a correção monetária editada em lei, qual seja, aplicar a correção monetária de 0.6% em cima da propriedade nua e, nada mais”, acrescentou o advogado do Rio de Janeiro, que também possui um imóvel foreiro a União, situado no bairro da Urca, na capital carioca, cuja discussão a respeito do tema está sendo apreciada pelo Tribunal Regional Federal.

Questionado sobre a lei ideal para reger os terrenos considerados de marinha, o advogado Marcus Loureiro acredita que “o ideal seria a extinção dos terrenos de marinha, haja vista que não persistem na realidade atual as razões existentes há época de sua criação”.

Municípios alagoanos recebem repasse do governo federal

Neste mês de fevereiro, o governo federal repassou a 21 municípios alagoanos parte do valor arrecadado com taxas de ocupação, foro e laudêmio de imóveis da União – o equivalente a R\$ 1.597,569,03.

A Lei 13.240 estabelece que 20% dos valores recolhidos pela União por meio das taxas que incidem sobre os imóveis da União sejam entregues aos municípios onde estão localizados esses imóveis. E o repasse de valores é feito pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (MP).

O dinheiro foi depositado nas contas do Fundo de Participação dos Municípios e poderá ser utilizado livremente pelos municípios. A expectativa da SPU é de que, em 2018, esses valores sejam maiores, já que é esperado um aumento na arrecadação das taxas.

“Temos a percepção de que muitos imóveis ainda não estão cadastrados e registrados e, portanto, não há como cobrar as taxas. Uma

das nossas prioridades, neste ano, é melhorar e ampliar esse cadastro, o que resultará no aumento de arrecadação e, conseqüentemente, maior repasse para os municípios que abrigam esses imóveis”, declarou o secretário da SPU, Sidrack Correia.

A cidade de Maceió recebeu a maior parte dos recursos vindos para Alagoas. A capital embolsou R\$ 662.018,21. Seguida pelos municípios litorâneos de Maragogi com R\$ 246.284,31, e Barra de São Miguel, R\$ 235.796,27.

“Naturalmente, por Maceió ser o município com maior área, recebeu um repasse maior, que se soma aos demais recursos arrecadados para investimentos e melhorias dos serviços prestados à população maceioense em diversas áreas como na pavimentação de ruas, investimentos em equipamentos de lazer, revitalização das praças, melhorias em postos de saúde e escolas, entre outros serviços”, explicou Fellipe Mamede, secretário municipal de

Economia.

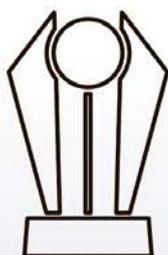
Na Barra de São Miguel, a maior parte da verba repassada tem destinação para os setores da educação e da saúde. “Do total desse valor, 15%, obrigatoriamente, deve ser destinado à Saúde e 25% à Educação. O saldo, de aproximadamente R\$ 140 mil, foi destinado ao pagamento de fornecedores do município. Utilizamos essa ‘sobra’ para honrar os compromissos relacionados à Educação, à Saúde e à Administração, a exemplo de combustível, medicamento, benfeitoria e locação de veículos”, disse o prefeito Zezeco.

Em Maragogi, o prefeito Sérgio Lira pretende usar o dinheiro para investir na orla. “A verba será toda investida no disciplinamento do nosso maior cartão postal, que é a orla marítima. Vou sentar com minha equipe e ver tudo que podemos fazer com esse dinheiro para transformar a orla num local mais atraente e agradável”.

INSCRIÇÕES ABERTAS!

allure

Garanta seu lugar na maior premiação
do mercado imobiliário nacional



23º PRÊMIO **MASTER** **IMOBILIÁRIO**

Seja a inspiração! Desperte a admiração e impressione em 2017

REALIZAÇÃO:



FIABCI-BRASIL
FEDERAÇÃO INTERNACIONAL IMOBILIÁRIA



SECOVISP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

PATROCÍNIO DIAMANTE:





CARNAVAL

Oborrachão®

Folia de **preços baixos** pra você!

CONFIRA EM UMA DE NOSSAS LOJAS.

ROÇADEIRA LATERAL BF 33
2T GASOL 32.6CC



APARADOR
DE GRAMA
700W - 220V
TRAMONTINA



RODO FLASHMOP
SUBSTITUI O RODO,
VASSOURA E PANO



CAIXA TÉRMICA
26L



BOMBA SCHNEIDER ASP-98
1/3CV MONOFÁSICO 110/220V



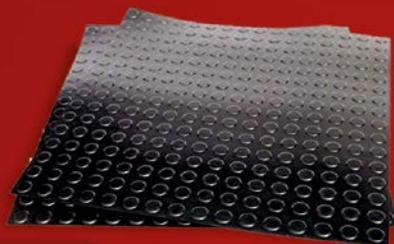
BOMBA CENT MPS-35
1/2CV 220V SCHULZ



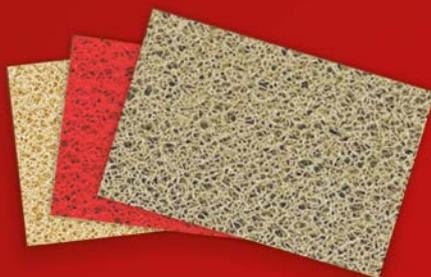
LUVA VAQUETA
MISTA



LUVA VAQUETA
PETROLEIRA



PISOS MOEDA
50X50cm



CAPACHOS
CORES VARIADAS

MANGUEIRAS
INDUSTRIAS
E PARA JARDINS



oborrachao.com.br



/OborrachaoMaceio



@OborrachaoMaceio

Farol: (82) 3336.4646
Av. Fernandes de Lima, 1594
Linha Industrial

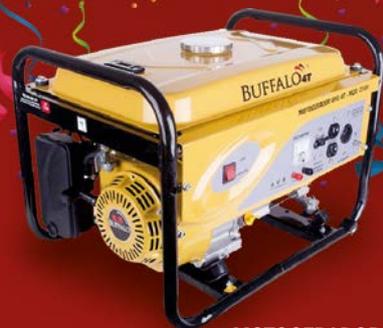
Centro: (82) 3336-4747
Rua Augusta, 358
Linha Industrial

Jatiúca: (82) 3304-4848
Av. Dr. Júlio Marques Luz, 1345
Linha Industrial

Polo: (82) 32
Rod. Divaldo Su
Linha Industrial



CHURRASQUEIRA
À BAFO



MOTOGERADOR



BATERIA
KONDOR

BECKER CLOREX
LIMPEZA E HIGIENE
EM GERAL

REMOVIC
LIMPEZA E HIGIENE
EM GERAL



FURADEIRA
1/2" GSB PROF.
16-RE 750W 220V



RÁDIO AUTOMOTIVO
SP2210UB POSITRON

SERRA MÁRMORE
GDC 150 TITAN 220V



LAVADORA
DE ALTA PRESSÃO



Foto meramente ilustrativa

VAI VIAJAR NO CARNAVAL?

Evite imprevistos,
faça a revisão do seu carro no
Centro Automotivo Oborrachão

Alinhamento;
Balanceamento; Troca
de óleo e **MUITO MAIS!**

**À VISTA OU A PRAZO,
EM ATÉ 6X NOS CARTÕES**



NOVO CENTRO AUTOMOTIVO O BORRACHÃO
Uma moderna estrutura e novos serviços,
VENHA CONHECER!

69-1199
ruagy, SN
Centro Automotivo
(82) 3302-1052
Av. Fernandes Lima, 3404

Aracajú: (79) 3253-4242
Rua Mariano Salmeron, 671A
Linha Industrial



Acidentes e Incidentes em condomínios

A vida é imprevisível, em todos os âmbitos. Da portaria até a última laje do condomínio, tudo pode acontecer. Para muitos problemas a solução mais fácil é acionar o seguro de responsabilidade civil do síndico, que dependendo da cobertura, pode arcar com custos de portões, consertos de carros, e até indenizações por acidentes no condomínio. Para que isso ocorra, porém, é fundamental que se espere a autorização da companhia de seguros antes de efetuar qualquer tipo de reparo.

A contrapartida é que o condomínio tenha sempre a manutenção em dia dos seus equipamentos e que siga o que está acordado na apólice de seguros. Sem esse contrato, o síndico e o condomínio podem acionar outros parceiros, como as empresas contratadas para fazer a manutenção dos equipamentos, para evitar que tomem a responsabilidade sozinhos por qualquer acidente.

Queda de árvore

Se a árvore estava em boas condições e caiu devido a uma tempestade muito forte, podemos chamar sua queda de um evento fortuito. Nesse caso, a vítima até pode entrar com ação judicial contra o condomínio, mas se ficar comprovado que a árvore estava em boas condições, fica difícil obrigar todo o empreendimento a arcar com os custos.

Agora, quando uma árvore tem risco de cair e precisa ser podada, deve ser aberta uma solicitação na prefeitura. Em caso de acidente, o seguro referente às responsabilidades civis do síndico pode ser acionado e arcar com o custo. Caso o condomínio não tenha seguro, a vítima ou o condomínio pode entrar com ação contra a prefeitura, em caso da poda ter



maiscondominio.pb.com.br

sido solicitada e não efetuada. O condomínio (ou síndico) também pode ser responsabilizado caso não tenha solicitado a poda diante do risco eminente.

Carro danificado na garagem

Depende principalmente se houver manobrista no condomínio. Apenas nesse caso, e se o dono do automóvel conseguir comprovar que o dano aconteceu dentro do condomínio, com o uso de imagens do CFTV, por exemplo, pode-se pedir indenização para o empreendimento. Caso o morador não consiga comprovar que o carro foi avariado dentro da garagem, não há como implicar responsabilidade do condomínio. Caso seja possível comprovar e identificar o autor, este será o responsável.

Portão no carro

A manutenção do equipamento deve estar em dia. Dessa forma, caso o portão se feche em cima de um carro, o seguro do portão arca com os custos do conserto do carro e do próprio portão.

Se o porteiro, sem querer, fecha o portão em cima do carro de um morador, e se houver segu-

ro, a apólice geralmente também cobre o reparo. Se o condomínio não contar com esse contrato, deverá arcar com os custos do conserto.

Caso a manutenção não esteja em dia, e o local não tenha cobertura para esse tipo de acidente, o morador pode pedir ressarcimento para o condomínio.

Se o motorista aproveita a passagem de um carro à frente, e o portão se fecha, danificando o automóvel e o portão, a responsabilidade é do motorista em ressarcir o condomínio pelos danos causados ao portão, além de arcar com os reparos do seu próprio veículo.

Furto na garagem

Se não houver um sistema muito forte de segurança no local, ou se não houver um segurança ou garagista responsável pelo local, fica muito difícil comprovar um furto dentro do veículo.

Se comprovado, o autor do furto deve ser responsável e o condomínio corresponsável, caso tenha garagista. Se houver, as regras do local dispostas na convenção também devem ser cheçadas para atribuir a responsabilidade.

Funcionário acidentado

Em caso de acidente de funcionário, deve-se seguir o que manda a legislação trabalhista. Chame uma ambulância, faça um cadastro no CAT (Cadastro de Acidentes de Trabalho), siga o processo normalmente. Provavelmente o funcionário deverá passar por perícia no INSS e só depois retornará as suas funções, se possível. Nesses casos, conte com a colaboração de um advogado trabalhista ou da sua administradora de condomínio.

Se o funcionário de uma prestadora de serviço se acidenta dentro do condomínio, o ideal é chamar uma ambulância e comunicar a empresa prestadora de serviços. Também vale acompanhar o processo de perto, para saber se a terceirizada está cumprindo os direitos trabalhistas do funcionário, já que nesses casos o condomínio pode responder solidariamente pelo acidente. Antes de fechar contrato com empresa, certifique-se de que ela conta com seguro contra acidentes para os seus contratados.

Obras

Se o condomínio está em obras e danificar alguns carros, o condomínio poderá ser responsabilizado e deverá acionar, da mesma forma, o prestador de serviços. O contrato firmado entre ambos deve prever a responsabilidade da empresa em acidentes desse tipo.

Condomínio é assaltado

O empreendimento só pode ser considerado responsável pelo ocorrido se a convenção prever a responsabilidade do local em fazer forte vigilância. Outra situação específica é se ficar comprovado imperícia, negligência ou imprudência por parte dos funcionários.

Criança no playground

Os responsáveis pelo bem-estar dos pequenos são seus pais. O condomínio só será responsabilizado por algum dano ao menor caso não esteja com a manutenção do local em dia.



Mordida de cachorro

Em casos de moradores mordidos pelo cachorro do vizinho, a responsabilidade é inteira do dono do animal, que deverá arcar com os cuidados daquele que seu cachorro mordeu. O vizinho machucado pode porém responsabilizar o empreendimento se conseguir provar que o animal anda sempre solto, e que o síndico ou outros funcionários nunca fizeram cumprir a obrigatoriedade do bicho não circular pelas áreas comuns ou estar sem a guia.

Acidente no elevador

O mais importante é cuidar logo dos primeiros-socorros, acionando uma ambulância. Se estiver com a manutenção em dia, o seguro cobre quaisquer danos referentes ao acidente. Caso não haja seguro, o condomínio pode pedir o ressarcimento dos custos referentes ao acidente para a empresa de manutenção. Em casos de negligência ou imprudência na manutenção, que gerem acidentes ou danos ao equipamento, o síndico também pode ser responsabilizado.

Academia de ginástica

A situação é similar ao do playground. O local deve estar com a manutenção em dia e no regulamento interno devem constar as regras para um bom uso do local. Vale lembrar que o local também não é adequado para crianças brincarem sozinhas.

Pela janela

O condomínio todo pode ser penalizado caso não seja possível comprovar quem jogou o material pela janela e causou dano. O que o seguro de responsabilidade civil do síndico pode cobrir são situações específicas, como um vidro que se desprendeu da janela, por exemplo. Já bitucas de cigarro, pedras ou outros materiais, não têm previsão de cobertura.

Gás no condomínio

Depende da origem do vazamento. Se for relacionado à área comum do condomínio e não decorrente de falta de manutenção, o seguro paga pelos danos. Se for um morador que esqueceu uma panela no fogo, que explodiu e danificou outras unidades, o reparo ficará a cargo do responsável. Em casos de negligência na manutenção, que gerem acidentes ou danos à estrutura da edificação, o síndico pode ser responsabilizado.

Raio

O local precisa estar com o seu para-raios com a medição ôhmica anual em dia. Nesse caso, se houver queima de equipamentos eletrônicos, o seguro pode cobrir os custos, assim como os cuidados com quem se acidentou. Da mesma forma que as instalações de gás, em casos de negligência na manutenção, o síndico pode ser responsabilizado.

Cano estourado

Os edifícios têm duas redes de encanamento: a horizontal e a vertical (também chamada de coluna principal). A vertical é de responsabilidade do condomínio e a horizontal do proprietário. Dessa forma, se o cano estourado for na tubulação vertical, o condomínio deve arcar com os custos relativos ao problema. Se o encanamento estiver em bom estado, o seguro pode cobrir esses custos também. Se o vazamento tiver ocorrido na tubulação horizontal, a responsabilidade é do proprietário.



Dicas e orientações sobre o que deve ser entregue pela construtora e suas garantias

Se um sapato novo logo estraga, a loja troca, se uma roupa nova vem furada, devolvemos, se um carro novo apresenta um defeito, ele volta para a concessionária. Mas, e um condomínio?

Assim como outros bens ele tem uma garantia, mas determinar o responsável por grandes falhas ou pequenos defeitos não é muito simples e exige uma assessoria técnica. Vale lembrar que cabe ao condomínio manter a manutenção sempre em dia para não perder seus direitos.

Prazo de validade

Por uma junção de determinações do Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e decisões judiciais (jurisprudências) as construtoras devem oferecer uma garantia de, no mínimo, cinco anos aos compradores. Essa garantia vale para vícios ocultos, ou seja, problemas que não são aparentes e só são descobertos com o passar dos anos, e vícios aparentes.

A validade da garantia deve começar a partir de dois possíveis pontos: a data de entrega ou da certidão do habite-se. Passa a valer a data que ocorrer por último. No caso de vícios ocultos, a garantia passa a contar a partir do momento que o problema passa a ser perceptível.

O prazo de cinco anos é apenas um parâmetro legal, já que alguns fatores, como a pintura, têm uma garantia menor e problemas estruturais, um prazo maior.

Todos os itens do condomínio têm alguma garantia. Os mais estéticos, como os acabamentos, têm uma garantia mais curta; outros, mais longa. Mas, legalmente, o prazo reconhecido é de cinco anos. Problemas estruturais têm uma garantia maior, pré-estabelecida.

Certificado de garantia

A construtora deve entregar ao condomínio um jogo completo dos projetos em papel e uma versão

digital da planta. Esses documentos devem ser muito bem arquivados pelos síndicos, já que são a certidão de nascimento do condomínio e inviabilizam intervenções na estrutura caso não existam mais ou estejam desatualizados.

A construtora deve fornecer a cada comprador uma lista com os itens e seus prazos de garantia. No caso de equipamentos, para os que são comprados durante ou no início da obra, a construtora deve fornecer uma garantia que não esteja atrelada ao prazo do fabricante. E antes de assinar o contrato com uma construtora certifique-se de que a garantia está estabelecida de maneira clara.

Validade da garantia

Em condomínios novos, os moradores devem eleger o síndico e formar uma comissão que vai acompanhar a entrega e garantir que tudo esteja como combinado.

Ter um laudo técnico é muito importante para que os argumentos dos moradores tenham fundamentos sólidos e, caso o problema pare na Justiça, tenha mais credibilidade. Contratar uma empresa especializada é uma solução segura.

Cada morador deve checar sua unidade cuidadosamente. Se preferir, o condômino pode contratar uma consultoria para o seu apartamento, independente do condomínio.

A inspeção no condomínio deve ser feita antes de sua ocupação pelos moradores. Dessa maneira, as garantias são mantidas e, se o condomínio apresentar grandes problemas, o recebimento pode ser negado até que as falhas sejam corrigidas e constatadas pela empresa contratada pelo condomínio ou comissão.

A garantia fornecida pela construtora não é irrestrita e diz respeito apenas aos vícios e defeitos de construção. Ou seja, a manutenção do condomínio deve ser feita normalmente e, se não for, os problemas decorrentes não cabem à



“Vale lembrar que cabe ao condomínio manter a manutenção sempre em dia para não perder seus direitos”

Inaldo Dantas

construtora.

Na impossibilidade de se contratar uma empresa de inspeção, é conveniente que o primeiro síndico faça uma vistoria geral na edificação. Verifica-se se existem vazamentos, rachaduras e problemas nas instalações elétricas e hidráulicas, principalmente. Pode-se organizar uma lista dos problemas das áreas comuns, e outra das áreas privativas, pedindo para cada condômino inspecionar sua unidade e informar por escrito ao síndico os vícios.

Não disponibilize a planta original no papel para moradores, funcionários e empresas contratadas. Se possível, forneça uma versão digital.

Atenção: obras de melhoria no prédio durante os cinco anos iniciais podem tirar a validade da garantia da construção, por alterar os itens assegurados.

Inspecção e Laudos

Mesmo munido do contrato, na maioria das vezes, o síndico e sua comissão não podem emitir laudos técnicos e especializados sobre a entrega do condomínio. Por isso, a contratação de uma empresa de inspecção é importante para garantir seus direitos.

Depois da inspecção, a empresa deve emitir um laudo técnico sobre os problemas encontrados e orientar a comissão de moradores sobre os procedimentos aconselháveis. Alguns reparos podem acontecer com os moradores já ocupando o condomínio, outros problemas inviabilizam a ocupação.

Campeões de reclamações

Alguns problemas já são velhos conhecidos das empresas de inspecção. Acabamentos como pintura e revestimento são sempre prejudicados pela pressa da equipe da construtora em entregar a obra em dia. No entanto, esses itens perdem a garantia assim

que a entrega é assinada, já que podem ser danificadas com o uso do dia-a-dia facilmente. O ideal é conferir antes de ocupar o condomínio. Além disso, reclamações sobre a qualidade desse serviço dificilmente são comprovadas, já que o capricho na elaboração se torna um fator relativo.

Quanto à impermeabilização, é comum que, na entrega, a garagem já tenha goteiras ou que a pintura esconda infiltrações.

Fique atento também as vagas da garagem, pois erros de projeto geram aquelas vagas estranhas e mais apertadas que existem em muitos condomínios. Todas as vagas devem ter a mesma dimensão e ser viáveis de estacionamento.

Uso da garantia

O prazo para uma reclamação legal sobre problemas encontrados em condomínios com garantia é de 20 anos. Esse tempo, no entanto, não equivale a própria garantia, que costuma ser menor e é determinada por contrato. É

apenas o prazo para reclamação.

Caso seja necessário entrar em contato com a construtora para requerer o direito à garantia, mantenha protocolos e cópias dos contatos e solicitações. Algumas construtoras disponibilizam em seus sites na internet meios para enviar essas reclamações, mas não emitem comprovantes ou protocolos. Fique atento.

Se as negociações amigáveis com a construtora não trouxerem resultado, pode-se entrar com uma ação de Obrigação de Fazer e requerer uma indenização por Perdas e Danos, na Justiça.

Isolamento acústico

Alguns edifícios são construídos sem nenhuma preocupação com o isolamento acústico entre as unidades. Um perito pode determinar a qualidade do isolamento acústico do edifício, mas essa prática não é usual. Se o caso for muito grave, o condomínio pode mover uma ação contra a construtora. ▶

Sua fachada impecável.

Unimos o melhor da tecnologia alemã com a nossa experiência de anos dedicados à limpeza e conservação patrimonial para trazer aos nossos clientes o mais moderno sistema e processo de limpeza de fachadas.

Onde pode ser usado?

O processo de limpeza através do SISTEMA DE LAVAGEM POR ÁGUA PURA pode ser utilizado em prédios em vidros, fachadas em Vidros, fachadas nos mais diversos tipos de superfícies (paredes / ACM / revestimentos / texturas / etc), placas, outdoors, painéis solares, estações de serviços, postos de gasolina, janelas, etc..



MACEIÓ

Av. Luiz Ramalho de Castro, 1035 - Jatiúca
 Maceió/AL - CEP: 57.036-380

+55 82 3317.7496 | +55 82 99644.0220



www.facitfachadas.com.br

BELO HORIZONTE

Rua Montese, 1139 - Santa Branca
 Belo Horizonte/MG - CEP: 31.565-150

+55 31 3234.3142 | +55 31 99100.6000



contato@facitbrasil.com.br

facit Fachadas

Mantenha o foco em seu negócio. O resto é com a gente.

Presente em 19 estados, a facit Brasil é a solução para integrar a prestação de serviços, tanto para pequenas quanto para grandes empresas, com um padrão unificado de atendimento, seleção e treinamento.

A FACIT FACHADAS É UMA EMPRESA DO GRUPO FACIT BRASIL

facit Brasil
 Empreendimentos e Serviços Geral Ltda.

www.facitbrasil.com.br



Fundo de inadimplência é alternativa para manutenção de despesas condominiais

A inadimplência das taxas de condomínio gera um problema coletivo: a falta de recursos suficientes para manutenção das despesas condominiais mensais. Para tentar contornar o problema, a primeira atitude do síndico é propor o aumento da taxa de condomínio. Uma alternativa à falta de pagamento é a criação de um fundo de inadimplência.

De acordo com o especialista em condomínios Márcio Rachkorsky, a inadimplência atinge todo tipo de condomínio, independentemente da classe social dos condôminos. “De rico, de pobre, de milionário, todo condomínio sofre com a inadimplência. O segredo é manter esta situação sob controle, que é de até 10%. Acima disso, já começa a complicar a gestão do condomínio”, afirma Rachkorsky.

Diferentemente do fundo de reserva habitual previsto para suportar despesas emergenciais ou imprevistas no orçamento do condomínio, o fundo de inadimplência é uma arrecadação especificamente voltada para cobrir déficit de caixa na manutenção das despesas ordinárias do condomínio e deve ser instituído na Convenção Condominial, Regimento Interno ou através de deliberação em assembleia – sendo fundamental especificar as regras para uso da verba.

“O fundo de reserva a rigor não pode ser usado para cobrir despesas ordinárias. Se já existe regulamentação para este fundo na Convenção de Condomínio, é preciso ficar atento às regras determinadas. Caso não haja deliberação, neste momento de crise econômica, pode ser útil a criação de um fundo que possibilite uso para cobertura



Foto: pressfoto/Freepik

de inadimplência e também de despesas imprevistas”, explica o advogado especialista em Direito Imobiliário Inaldo Dantas.

Em geral, para criar o fundo de inadimplência é instituído uma taxa, separada do valor da cota condominial. Este pagamento deve ser feito por todos os moradores, inclusive inquilinos. De acordo com o artigo 23 da lei 8.245/91, famosa Lei do Inquilinato, ‘o locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio’. Ainda no mesmo artigo, o legislador define como despesas ordinárias as necessárias à administração do condomínio.

Para Fabiano Hollanda, síndico há mais de quatro anos em um prédio na Ponta Verde, esta taxa pode onerar os condôminos. “Por se tratar de uma taxa extra, os adimplentes serão prejudicados por conta dos inadimplentes. Acho mais viável incentivar o inadimplente ao pagamento do condomínio com outras medidas”, avalia o síndico.

É considerado inadimplente todo aquele que não efetuou o pagamento de certa conta no período mínimo de 90 dias. Ou

seja, até 90 dias sem quitação, o indivíduo possui contas em atraso; passado este prazo, passa a ser um inadimplente.

Conhecendo possibilidades

Com a constituição do fundo de inadimplência, é preciso definir metas, prazos e formas de uso e reposição da verba. Outro ponto importante é de decidir qual o tipo de investimento será realizado com o dinheiro arrecadado.

“As pessoas precisam entender que investimento é algo que garanta, pelo menos, a reposição da perda inflacionária. E quanto maior o valor investido, maior o poder de barganha para conseguir maiores taxas de rentabilidade”, explica o economista especializado em finanças pessoais Rômulo Sales.

Mas é preciso ficar atento aos regramentos das instituições bancárias. “O ideal seria deixar uma parte deste dinheiro na Caderneta de Poupança, que tem liquidez imediata, para casos de eventuais emergências, e outra aplicar em outros tipos de investimentos, que permitem um maior ganho com o passar do tempo”, orienta Sales.

COLUNA DO SÍNDICO

A 'Coluna do síndico' é o novo espaço criado pela **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário** para que síndicos de condomínios residenciais e comerciais tenham a possibilidade de dividir experiências positivas e negativas de suas gestões condominiais.

A ideia surgiu a partir da sugestão do síndico Walter Campos para que a RC&MI compartilhe relatos dos síndicos e proporcione a todos agregar conhecimento. Assim, o primeiro a escrever sua experiência na 'Coluna do síndico' será Walter Campos, síndico do Edf. Náutilus, no bairro de Jatiúca.

Nosso maior objetivo com a criação desta coluna é criar um espaço para informar toda a co-

munidade condominial e permitir que, ao dividir histórias, a qualidade da gestão administrativa do condomínio seja sempre melhorada. A cada relato dado possibilitamos a multiplicação de boas ideias e tentamos minimizar erros corriqueiros. Além de proporcionar interação entre síndicos, colaboradores e nós que fazemos a RC&MI.

Você conseguiu reduzir custos sem afetar o bom funcionamento do condomínio? Criou um meio de minimizar conflitos internos entre vizinhos? Tentou implementar um novo sistema de arrecadação de verbas? Planejou e executou uma obra ou um jardim temático? A reforma do salão de festas trouxe mais custos do que deveria? Tem



relatos na área jurídica? Iniciou uma obra e não sabe como terminar? Tem dúvidas sobre seguro incêndio e de vida? Quer sugerir temas? Quer respostas para suas dúvidas condominiais? Nos pergunte!

Quer compartilhar conosco sua experiência de gestão condominial? Você é nosso convidado, síndico. Basta nos enviar um email para: jornalismo@revistacondominio-al.com.br ▶

ACQUAX

DO BRASIL

Reduza sua conta de água e pague pelo seu consumo real.



INDIVIDUALIZAÇÃO EM PRÉDIOS NOVOS E ANTIGOS

- * Diminuição do desperdício
- * Consumo Racional da água
- * Redução da taxa de condomínio
- * Valorização do Imóvel em até 15%
- * Obra que se paga em um período curto de tempo
- * Reduz o consumo de energia elétrica em função da redução do volume de água bombeada pela caixa d'água.

PREÇOS E CONDIÇÕES EXCLUSIVAS! FINANCIAMENTO PRÓPRIO!

Av. Prof. Sandoval Arroxelas, 90
sala 08 - Ponta Verde - Maceió - AL
Tels: (82)3432-9697
98103-0364

Av. Das Américas 15.700 Loja 144
Recreio dos bandeirantes - RJ
Tel: (21) 2137-7124 / 2137-0007
(21) 7770-8263

Av Brigadeiro Faria Lima 1461
4º andar, Conj. 41 - Torre Sul
Jd. Paulistano - São Paulo
Tel: (11) 4949-9565 / 99921-5874

www.acquaxdobrasil.com.br



MAURO WEDEKIN e THAÍS CARDOSO



Canal com maior conteúdo de programas locais trará mais informação às manhãs

TV Mar estreia nova programação

A partir de março a TV Mar (canal 25 da NET), a mais jovem empresa da Organização Amon de Mello, vai passar por uma mudança importante na sua programação e na sua forma de levar informação aos telespectadores. As mudanças surgem embaladas pelas conquistas importantes do canal nos últimos anos. Após fortalecer a sua grade e ampliar sua forma de transmissão – pela internet, pelo aplicativo e pelas redes sociais – o canal vai dar um passo importante para se fortalecer como o espaço com maior conteúdo local entre as emissoras de Alagoas.

Entre as conquistas fundamentais para essas mudanças estão os nomes dos jornalistas Mauro Wedekin e Thaís Cardoso, consagrados pela credibilidade que conquistaram no telejornalismo nacional e que vão comandar as manhãs na TV Mar com dois novos programas: o TV Mar News e o Bem Assim. Ao lado deles o jornalista Wyderlan Araújo, hoje um dos maiores nomes da crônica esportiva e que também vai ganhar um novo horário para apresentar a cobertura do esporte.

Mauro Wedekin é um dos principais nomes do telejornalismo em Alagoas. Depois de passar por grandes emissoras do país e

outras emissoras locais, há pouco mais de ano ele se juntou ao time da TV Mar e esteve à frente de um dos momentos mais importantes do canal: o debate com todos os candidatos a prefeito de Maceió ano passado. Agora ele se prepara para um novo desafio: comandar a partir das 8h o TV Mar News, o telejornal da TV Mar.

“A principal expectativa é levar aos alagoanos informação factual em um horário “vazio” de notícias na tela da tv alagoana. Além disso, vamos provar ao público que a TV Mar é uma plataforma plural de notícias. Estamos no canal 25 da NET, é verdade, mas também estamos, com qualidade excelente, no portal Gazetaweb, no Youtube, nas redes sociais e no nosso aplicativo”, destacou Wedekin.

Com a experiência de 22 anos na área, o jornalista diz que o novo telejornal será uma transformação no jeito de levar as informações. “Teremos todos os dias entradas ao vivo, câmeras de trânsito e uma apuração em todo o estado das notícias mais importantes para os alagoanos. Sem contar que as notícias nacionais e internacionais também estarão no TV Mar News. Outro diferencial: série especiais de reportagens vão

ser feitas por nossa equipe de jornalismo. E outro ponto muito interessante: a participação de colunistas nas mais diversas áreas, economia, segurança, educação...”, completou.

Ao lado dele a nova contratada da TV Mar também chega com um novo programa, o Bem Assim. Thaís Cardoso é outro nome de credibilidade no telejornalismo nacional. A alagoana que já passou por grandes emissoras do país, traz agora sua experiência e profissionalismo às manhãs da TV Mar.

“Essa é a primeira vez que a TV Mar trata do tema saúde de forma tão ampla. O Bem Assim chega neste novo momento pra TV, que apostou tanto nesse projeto. A TV Mar ganha a cada dia mais a cara do seu público”, afirmou Thaís Cardoso. Ansiosa para a estreia, ela destaca que a expectativa é a melhor possível. “Boas expectativas sempre geram boas energias. E toda a equipe está imbuída desse mesmo sentimento. O telespectador pode esperar um programa feito, pensado e planejado pra ele. Vamos em buscar de entregar ao nosso público o melhor conteúdo. Será um produto feito com muito carinho pra levar aos nossos telespectadores o melhor do tema vida saudável!”, concluiu.

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: [facebook/tvmarmaceio](https://www.facebook.com/tvmarmaceio) [@tvmarcanal25](https://www.instagram.com/tvmarcanal25)



MOURA RAMOS

VENDA CASADA

O governo convocou servidores públicos estaduais para o recadastramento e atualização de conta-salários na Caixa Econômica Federal. Mas, para surpresas de muitos servidores, a instituição realizou uma 'venda casada', ou seja, além do recadastramento, foram acrescentados produtos e serviços, gerando custos indesejados aos servidores. A Secretaria de Estado da Fazenda (Sefaz) ainda estuda um caminho para cancelar "a venda casada" dos servidores que fizeram a aquisição de pacotes e planos de forma ilegal.

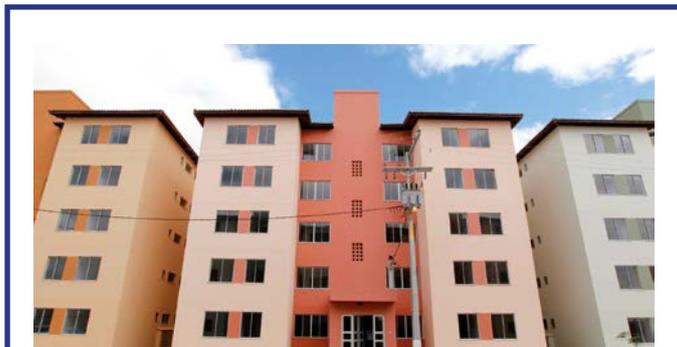
gazetaweb.com

CÂMARA DE ARBITRAGEM

Medida rápida para a resolução destes desentendimentos, a Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem, criada pelo Secovi-AL, é um procedimento que permite às partes a realização de um acordo, tendo o mesmo valor de uma decisão judicial. A Câmara trata de conflitos de Direito Patrimonial Disponível nas áreas imobiliária e condominial e pode ser utilizada para tratar de questões de inadimplência de cota ou taxa condominial, infração as regras condominiais ou até mesmo em litígio entre condomínio e incorporadora. Para solucionar seu conflito condominial com celeridade, basta procurar o 1ª CCMA-AL.

EX PAGA ALUGUEL

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu pelo pagamento de aluguel ao ex-cônjuge que, em casos de separação, permanece no imóvel comum ao casal. De acordo com o entendimento da Corte, o aluguel deve ser pago até que a partilha de bens seja finalizada.



MCMV

O presidente Michel Temer anunciou um pacote de mudanças nas regras do programa Minha Casa Minha Vida. Com as novas regras, o governo federal pretende ter como resultado imediato o acesso de mais brasileiros ao programa. A maior mudança foi a faixa de renda ampliada com um reajuste de 7,69%. Agora, na faixa 1,5, a renda total da família precisa ser de até R\$ 2,6 mil. Para os que se enquadram na faixa 2, agora é preciso ter uma renda de até R\$ 4 mil. Na faixa 3, esse teto de enquadramento subiu para R\$ 9 mil. Também foram ampliados os limites para uso do FGTS para compra de unidades do programa. Na região nordeste, o valor passou de R\$170.000 para R\$180.000.



FLAGRA: CIDADE SUJA OUTRA VEZ

Reincidentes, as placas voltaram a sujar a cidade de Maceió. Os moradores não param de reclamar do grande volume de placas, anúncios e propagandas de todos os tipos nos postes e árvores da cidade. A poluição visual é um incômodo para moradores e turistas. O município já regulamentou em lei as sanções para este tipo de ação, inclusive com penalidade financeira. Mas a lei está sendo aplicada? Olha a facilidade de se colocar uma placa em pleno dia no bairro mais nobre da cidade, onde os turistas e moradores se deparam com anúncios de imóveis, cartomantes, garotas de programa, encanadores e etc.

ENCONTRO COM SÍNDICO

O Secovi Alagoas já iniciou os preparativos para o primeiro 'Encontro com síndico' de 2017. O evento acontecerá em março e o sindicato trará Inaldo Dantas para apresentar aos síndicos e administradores de condomínio as novidades do mundo condominial para 2017. Mais informações em breve! Serão apenas 50 participantes.

Foto: www.turismoadaptado



Maceió acessível

Maceió é uma cidade encantadora. E para possibilitar que todos conheçam as belezas do lugar, a cidade oferece serviços adaptados para que pessoas com deficiência ampliem o contato com as atividades marítimas. Além do passeio de jangada adaptado para as piscinas naturais da praia de Pajuçara, as pessoas com deficiência também podem praticar o mergulho adaptado, que é ajustado a partir do nível de deficiência e supervisionado por profissionais da área. E se o desejo da pessoa com deficiência é fazer Stand Up Paddle, já existem pranchas adaptadas – também com supervisão profissional.



ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

ZAMPIERI IMÓVEIS **23** ANOS
A imobiliária completa

Mangabeiras
Ref: AP0233

EDF. AMETISTA II - Apto na 1ª qd da praia da Jatiúca, 01 qto, coz. c/ armários, 01 vaga, piscina, salão de festas, c/ vista p/ o mar.



Farol
Ref: C0002

COND. IB GATTO FALCÃO - Apto cobertura, 02 qtos s/ 01 suíte, varanda, coz. c/ área de serviço e c/ armários, 01 vaga, piscina, academia...

Primeira Locação



Ponta Verde
Ref: AP0227

EDF. COSTA VERDE - 02 quartos, sala de estar/jantar, coz. c/ área de serviço e 01 vaga, piscina, salão de festas. Próx. a galerias, restaurantes, escolas.



Ponta Verde
Ref: AP0333

Edf. Piet Mondrian - 03 qtos s/ 01 suíte, c/ armários, piscina, salão de festas, p/ conforto da família. Próximo a academia Aquativ, restaurantes, escolas e padaria.



Ponta da Terra
Ref: AP0182

EDF. TRIANON, - 03 qtos, s/ 01 suíte, coz. c/ armário, varanda, 01 vaga, salão de festa, playground. Próx. escola, supermercado, praça Lion.



Serraria
Ref: CA0004

Casa resid. - 07 qtos, sala de estar/jantar, coz. c/ área de serv., 03 vagas, cond. fechado, recém reformado na melhor localização da serraria, perto de tudo.



Centro
Ref: L00008

EMPRESARIAL TRADE CENTER - Sala comercial 30 M², 01 W.C., em ótima localização. Próx. ao TRT e a Santa casa misericórdia de Maceió.



Jatiúca
Ref: AP0199

EDF. THEMIS - 02 qtos, s/ 01 suíte, sala de estar/jantar, copa/coz., varanda, 01 vaga, mobiliado.

VALOR DA DIÁRIA R\$ 300,00.



Ponta Verde
Ref: AP0224

EDF. VERSAILLES - Apto beira mar, 01 por andar, c/ 03 qtos s/ 01 suíte, sala p/ 02 ambientes, copa/cozinha c/ área de serviço e c/ armários, 02 vagas...



Ponta da Terra
Ref: AP0221

EDF. PINOT NOIR - , Quarto/sala c/ mobília, área de lazer completa. Vista pro mar, a três quadras da praia.

Valor da diária R\$ 300,00.

Primeira Locação



Jatiúca
Ref: L00019

Galeria Ana D' Avila - Ampla loja c/ acesso a 1º andar. Próx. a Av. c/ grande fluxo de carros, ônibus e pessoas.

Primeira Locação



Pajuçara
Ref: AP0029

Edf. Port Ville I - Qto/sala, 01 vaga, academia, pisc. adulto e infantil, localizado a 1ª quadra da praia. Semi mobiliado, próx. a banco, supermercado e farmácia.



Mangabeiras
Ref: AP0031

Edf. Vila do Conde - Qto/sala mobiliado, c/ fácil acesso p/ a Av João Davino, via onde se concentram consultórios, salões de beleza, restaurantes e farmácias.



Jatiúca
Ref: AP0209

EDF. LAS TORRES - 03 quartos s/ 01 suíte, sala de estar/jantar, copa/coz. c/ área de serviços, 01 vaga, piscina, salão de festas.



Mangabeiras
Ref: L00002

GALERIA PORTO FINO - Pto. Comercial ampla sala c/ vitrine, copa, 01 WC, estac. rotativo. Em Av. c/ grande fluxo de ônibus, carros e pessoas.



Oswaldo Angelo Bombonatti
oswaldoangelo@hotmail.com

Qual a validade dos votos por procuração em assembleia para destituição do síndico?

Resposta: Desde que a procuração deixe claro dentre os poderes outorgados pelo condômino de que o procurador pode votar pela destituição do síndico, ela é válida. Deve-se também observar se o instrumento cumpre as exigências da Convenção do Condomínio (reconhecimento de firma, grau de parentesco, etc.)

Ronaldo Matias
Sindicodoforte@gmail.com

Uma moradora está com o aparelho de interfone quebrado. Ela pede que o condomínio faça a troca do mesmo. Eu pergunto: de quem é a responsabilidade?

Resposta: Se o problema estiver no equipamento existente dentro do apartamento, é do condômino. Caso o defeito esteja a partir da intercessão com a fiação coletiva, caberá ao condomínio a responsabilidade pelo conserto.

Thiago Fossati
Tarfossati@gmail.com

Quando um funcionário pede para comprar um objeto do condomínio (um computador) que está no último inventário, como

se procede? É preciso assembleia?

Resposta: Se o condomínio tem interesse em vender, deve inicialmente consultar a convenção para saber se nela consta alguma regra. No seu silêncio, devem-se observar alguns critérios, dentre eles se o equipamento ainda é necessário ao condomínio. Caso contrário, ou seja, se não tem mais serventia, sugiro consultar sim a assembleia, inclusive para saber se mais alguém tem interesse em sua compra. Torna a transação mais transparente.

Ismael Rodrigues
Ismaelpesp@gmail.com

Qual a programação anual de manutenção para edifícios? Qual ou quais as leis e normas que regem essas manutenções?

Resposta: Ismael, existem leis tanto estaduais quanto municipais, além das exigências constantes do manual de manutenção entregue pela construtora. Assim, sugiro que você procure o CREA da sua cidade para se informar melhor.

Paulo Ribeiro
Ribpaulo@gmail.com

O síndico pode em assembleia decidir por maioria simples o

que está em pauta, poço profundo no condomínio? Vendendo o Código Civil necessita de quórum específico visto ser alteração na área de condomínio. Estou certo ou não?

Resposta: Não, Paulo, você não está certo, já que a construção de poço profundo não altera a área do Condomínio. Ele é construído de uma forma que sequer ocupa espaço, já que vai ocupar no solo, o espaço suficiente para a passagem da tubulação. No máximo 20 a 30 cm. Por outro lado, se este poço for necessário, sequer precisa de decisão de assembleia para construí-lo.

Marcilio Regis
marcilioregis01@hotmail.com

Está começando a aparecer alguns inadimplentes no condomínio e gostaria de saber se posso protestar mesmo que não conste essa penalidade no nosso regimento.

Resposta: Desde a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil (março/16), as taxas de condomínio passaram a ser definidas como "títulos executivos" e como tal, passíveis sim de protesto, mesmo não previsto em Convenção do Condomínio, já que isso não é de competência do Regimento Interno. ▶

Dúvidas? Pergunte ao Inaldo Dantas: inaldo.dantas@globo.com



SEU CONDOMÍNIO NA PALMA DA SUA MÃO

Pague boletos, acesse relatórios e receba notificações via SMS. Rápido e prático, na ponta dos seus dedos!

- Portaria
- Emissão de boletos
- Envio de SMS
- Contas a receber
- Contas a pagar
- Conciliação bancária
- Relatórios online
- e muito mais!

☎ 82 3024 6479 f @ acesseseucondominio
 ↗ acesseseucondominio.com.br

 **acesse seu condomínio**
com.br



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:

 [facebook/tvmarmaceio](https://facebook.com/tvmarmaceio)

 [@tvmarcanal25](https://instagram.com/tvmarcanal25)

Rede de proteção de janelas e sacadas, uma ferramenta de segurança

Em busca de uma moradia segura, muitos se preocupam com todo aparato de segurança que o prédio oferece, mas poucos são os que se lembram da segurança no próprio apartamento. A queda de crianças pela janela é recorrente no noticiário. Por isso, a proteção de tela em janelas é fundamental para construção de um ambiente seguro dentro de casa.

“Resolvi colocar a rede de proteção pensando na proteção de todos, mas principalmente da minha sobrinha de dois anos. Sabemos que crianças não têm noção do risco que representa uma janela sem proteção. Então, pensando em evitar qualquer susto, optei pela segurança da família”, comenta a tenente da Polícia Militar Priscila Cavalcante, que colocou a rede há pouco mais de um ano.

Para Severino Ricardo, proprietário da Só Telas, uma rede de qualidade é fundamental para manter a segurança da família. “Crianças pequenas são muito curiosas e não têm noção do perigo, como também os animais domésticos. Por esse motivo é importante a instalação de rede de proteção em nylon, pois elas não mudam a estética dos edifícios e casas oferecendo total segurança e tranquilidade”, acredita.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) criou uma norma, 16046-1:2012, para regular a produção, qualidade e instalação do produto. Geralmente, as redes são confeccionadas de polietileno ou poliamida – este último concentra mais sujeira por ser um material que absorve água.

Outro cuidado que deve ser observado na hora de adquirir a rede é o gancho, pois eles são responsáveis pela sustentação da rede. Normalmente o mercado oferece dois tipos, galvanizado ou inoxidável. O primeiro é mais barato e o menos indicado por enferrujar e criar a possibilidade de cortar a corda. Já



o segundo, é o ideal, apesar de ser mais caro, pela qualidade e durabilidade.

É preciso ficar atento a escolha do material, pois sol, chuva e maresia podem diminuir a vida útil da rede. Mas já existe no Brasil fabricantes de material com proteção contra raios UV.

A **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário** pesquisou aleatoriamente em três empresas que oferecem o serviço em Maceió e a média de preço é de R\$ 45,00 o metro quadrado instalado com gancho galvanizado e R\$ 55,00 o metro quadrado instalado com gancho inoxidável – todas com rede confeccionada de polietileno e malha de 5cm. Mas é possível encontrar no mercado por R\$ 38,00 com galvanizado e R\$ 44,00 de inox. Pesquisa de preço é fundamental.

“É aconselhável que se faça uma revisão a cada dois anos, mas é possível qualquer pessoa realizar esse teste colocando as duas mãos nas redes e forçando-a com o peso do corpo para baixo, assim é possível saber se os ganchos estão fixos e se as redes continuam com a mesma resistência”, orienta Severino Ricardo.

A dentista Simone Machado mora há 16 anos no mesmo apartamento no bairro da Ponta Verde, mas só agora sentiu a necessidade de ter redes de proteção. “Meus filhos já estão grandes. Mas tenho dois netos pequenos que me visitam

eventualmente. Para manter a segurança deles e a tranquilidade da família, coloquei as redes no mês passado. Escolhi o melhor material tanto da rede quanto dos ganchos, que são de inox. Segurança não tem preço”, disse a dentista.

De acordo com o Ministério da Saúde, em 2015, 612 crianças foram internadas por quedas de janelas em prédio – dados relativos apenas a atendimento pelo Sistema Único de Saúde (SUS). Mas a rede de proteção serve para adultos e animais também. “Outro dia, minha empregada doméstica se apoiou em um banco para limpar uma janela aberta e se desequilibrou. Foi um susto danado!”, lembra a policial militar.

A dica alternativa para pequenas janelas é o limitador de abertura. “É bom que as pessoas coloquem as redes nas janelas, e para as janelas menores, de banheiro e de cozinha tem um limitador de abertura que custa super baratinho, o serralheiro coloca e você não precisa nem colocar rede”, explica o especialista em assuntos condominiais Marcio Rachkorsky.

A dúvida em torno da permissão ou não da proteção de tela quando não resolvida em assembleia condominial, pode se tornar ação judicial – como aconteceu com a proprietária que instalou rede de proteção na varanda de sua unidade, em Brasília. A Terceira Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, em decisão unânime, considerou que a instalação da rede de proteção não configurou mudança substancial da fachada do condomínio, pois foi afixada na parte interna do apartamento, e ressaltou que o condômino tem o direito de preservar a segurança de crianças menores por meio da utilização de redes de segurança, sem qualquer alteração estética, não estando a instalação do item de segurança sujeita à prévia autorização do síndico ou dos conselheiros do edifício. ►

Busca Rápida

O guia inteligente da RC&MI

Comércio

Construção

Serviços

Alimentação & Lazer



SERVIÇOS EM ALTURA
"Sua necessidade é nossa responsabilidade"

NOSSOS SERVIÇOS:
Lavagem de fachada
Troca revestimento fachada
Pintura predial
Recuperação estrutural
Construção de guarita
Troca de piso e muito mais.

Solicite um orçamento:
82 99334-2268 | 3327-9672
email: hl_servicos@hotmail.com

FINANCIAMOS SUA OBRA.



CHEGA DE **BLÁ! BLÁ! BLÁ!**
QUEM FAZ MELHOR É A EXALAR!

EXALAR
SAÚDE AMBIENTAL
DEDETIZAÇÃO
LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

ACEITAMOS:
VISA | MasterCard | Hipercard
Diners Club | Hiper

TELEFONES:
3031-3188
99697-0387

LC
CONSULTORIA

Consultoria & Treinamentos

Coaching; Palestras;
Consultoria Empresarial;
Seleção e Recrutamento;
Consultoria Condominial;
Treinamento/Curso de Ag. de Portaria;

(82) 98122-1078 | 98857-4215
lc.consultoriaetreinamento2015@gmail.com

Precisando de nós?



Estaremos sempre a disposição!

82.3032.6037
Av. Quintino Bocaiuva, 179
Pajuçara - Maceió - Alagoas

**SEM
QUERER
JÁ LEU!**



ANUNCIE AQUI!

LIGUE HOJE MESMO

☎ (82) 3342-6000 | 99664-0006

✉ comercial@revistacondominio-al.com.br

Associado:
SECOVI-AL
SINDICATO DA HABITAÇÃO

FONTES
IMÓVEIS & CONDOMÍNIOS
Concretizando e Administrando Sonhos

(82) 3597.5650 - 5651.5652
99999.4024

pinheirofontes@fontesimoveis.com
www.fontesimoveis.com

ACQUAX
DO BRASIL

Reduza sua conta de água e pague pelo seu consumo real.

INDIVIDUALIZAÇÃO EM PRÉDIOS NOVOS E ANTIGOS

Diminuição do desperdício
Consumo Racional da água
Redução da taxa de condomínio
Valorização do Imóvel em até 15%
Obra que se paga em um período curto de tempo

PREÇOS E CONDIÇÕES EXCLUSIVAS, FINANCIAMENTO PRÓPRIO!

Maceió: (82) 3432-9697/ 98103-0364
Rio de Janeiro: (21) 2137.7124 - 2137.0007
São Paulo (11) 4949-9565 - 99921-5874
www.acquaxdobrasil.com.br

JSERV
Serviços Condominiais

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
SERVIÇOS DE PORTARIA E LIMPEZA

Associado:
SECOVI-AL
SINDICATO DA HABITAÇÃO

Av. Álvaro Otacílio, 3309 - Loja 14
Ponta Verde - Maceió-AL
Fone/Fax: (82) 3355-2088
9 9308-3811
jservadm@hotmail.com.br

Associado:
SECOVI-AL
SINDICATO DA HABITAÇÃO

COMPERLIMP
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

82 3326-3957 | 99932-8228

Praça Guimarães Passos, 33
Poço - Maceió/AL
vercosacontabil@uo.com.br

Básica
Adm. de Condomínios
82 3325.8388

Associado:
SECOVI-AL
SINDICATO DA HABITAÇÃO

82 99106.4431
82 99628.2868
82 98887.2598
82 98222.7375

basica_cond@hotmail.com

Ao longo de mais de 30 anos o Sinduscon-AL vem dando sua contribuição para o desenvolvimento de Alagoas. Seja através das obras estruturantes, das moradias que são construídas ou participando das principais discussões sobre o fortalecimento do estado.

Uma nova página está sendo construída na história do nosso sindicato. Estamos intensificando ainda mais as nossas ações, afinal, a cadeia produtiva da construção é o grande motor de desenvolvimento de Alagoas.

Conheça o
Sinduscon-AL e sua
história. Filie-se!

www.sinduscon-al.org.br | (82) 3241-5528



SINDUSCON
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO
DO ESTADO DE ALAGOAS

1.000 convidados
90 prestadores de serviço
15 opções de pratos
2 bandas
zero preocupação

A PromoSix planeja e executa seu evento para que você concentre sua atenção nos convidados, maximizando o investimento. Enquanto a gente cuida dos bastidores, você brilha no salão.

Ligue para a PromoSix:
+55 82 3338-1666
e aposte na competência.

Promo**Six**