

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas | Ano 10 | Nº 36
Setembro de 2024

EDIÇÃO
DIGITAL



Avanço do Mar e os impactos para o Mercado Imobiliário

PÁG. 5

COLUNA PONTO DE VISTA

Síndicos opinam sobre locação via plataformas digitais de hospedagem

PÁG. 13

REFORMA TRIBUTÁRIA

Nova proposta de regulamentação preocupa representantes do setor imobiliário

PÁG. 30

INALDO DANTAS

Expulsão de condômino antissocial pode ser regulamentada

PÁG. 38

Mais *que uma escolha*
FINANCEIRA. 

Quem escolhe o Sicoob,
escolhe ir muito além
de produtos e serviços
financeiros completos.

Faça como
Jorge e Mateus,

ABRA SUA CONTA 

 **82 2123-4900**

 **@sicoobleste**

 sicoob.com.br/web/sicoobleste

O Sicoob Leste está presente em
Alagoas, Sergipe e Bahia, oferecendo
soluções financeiras completas para
você, sua empresa e seu condomínio.

 **SICOOB**
Leste

Expediente

Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

EDITOR

Nilo Zampieri Jr.

Reg.: MTB - 1718 - AL

REPÓRTER E EDITOR

Breno Leal

Textos e reportagens

Reg.: MTE - 1911 - AL

revistacondominio.al@gmail.com

ESTAGIÁRIO

Sinval Autran

Textos e reportagens

DESIGNER EDITORIAL E CAPA

Wellington Charles

DIRIGIDO A

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

PUBLICAÇÃO

**Revista Condomínio
& Mercado Imobiliário - AL**

DISTRIBUIÇÃO DIGITAL

30 mil contatos

**REVISTA CONDOMÍNIO
& MERCADO IMOBILIÁRIO**

Alagoas

REVISTA CONDOMÍNIO

Pernambuco/Paraíba

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

Editorial

Morar perto do mar é um sonho para grande parte da população, que aprecia o vai e vem das marés e observa as ondas quebrarem no horizonte. Contudo, moradores do litoral de diversas regiões agora têm que lidar com uma aproximação cada vez mais veloz dessas ondas. Esta edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário traz uma reportagem completa sobre o avanço do mar e os impactos, não só para o mercado imobiliário, mas para a vida da população que vive em regiões afetadas pelo aumento do nível médio dos oceanos.

Nesta edição estreia a Coluna Ponto de Vista, com a opinião de síndicos sobre locação via plataformas digitais de hospedagem. O crescimento dos serviços de locação por curta temporada tem permitido ao proprietário a divulgação de seu imóvel de maneira prática e com um alcance considerável. Ouvimos as opiniões de dois gestores condominiais sobre o impacto na segurança e na convivência dos moradores.

Além disso, a RC&MI passa a contar com uma coluna do especialista em condomínios e autor do Livro do Síndico, Inaldo Dantas, que nesta edição traz um artigo especial sobre a regulamentação da expulsão de condômino antissocial. A sanção já existe, mas o PL que altera o Código Civil dá embasamento legal para a expulsão de condômino antissocial. O Projeto de Lei nº 616, de 2021, já se encontra em trâmite no Senado Federal.

Também nesta edição, você encontra uma reportagem sobre a nova proposta de regulamentação da reforma tributária. Aprovada no dia 10 de julho, a Reforma Tributária do Consumo tem preocupado as principais entidades do setor imobiliário. Por meio de um documento destinado ao Senado, os Secovis do Brasil alegaram que a regulamentação aprovada pela Câmara dos Deputados não atende às solicitações do setor.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa	05	Mercado imobiliário	30
Avanço do Mar e os impactos para o Mercado Imobiliário		Reforma tributária: Nova proposta de regulamentação preocupa representantes do setor imobiliário	
Coluna Ponto de Vista	13	Litoral Norte de Maceió	35
Locação por plataforma digital de hospedagem		Região desponta como maior vetor de crescimento da capital	
Condomínio	16	Coluna Inaldo Dantas	38
O que é necessário para implantar um condomínio		Expulsão de condômino antissocial pode ser regulamentada	
De quem é a culpa?	21	Social	40
Empresa contratada pelo condomínio danifica patrimônio de um morador		Associação AÇÃO AVC reinaugura Centro de Acolhimento (CAAVC)	
Espaço Pet	25	Rápidas	43
Novos condomínios residenciais abraçam animais de estimação como parte da família			

PC PARQUE
CONTEMPORÂNEO
THE OFFICE.

O Parque
dentro do Parque

SALAS A PARTIR
DE **39m²**



 @contemporaneaconstrucoes

 www.contemporaneaconstrucoes.com.br



Avanço do Mar e os impactos para o Mercado Imobiliário

A elevação do nível do mar em todo o Brasil é uma realidade. As cidades litorâneas e os Poderes Públicos precisam se adaptar e se preparar para enfrentar este problema com seriedade. Para se ter uma ideia, um levantamento feito pelo MapBiomas aponta que o Brasil perdeu cerca de 15% de seu território ocupado por praias e dunas como resultado do avanço do mar sobre o litoral. Foi possível observar a perda de faixas de areia entre 1985 e 2021, o que resultou em um elevado número de obras de proteção costeira em todo país.

O avanço do mar sobre a costa continental é um fator que preocupa regiões que dependem de zonas litorâneas, seja para o comércio, turismo e, principalmente, para o estabelecimento de propriedades habitáveis. O Brasil, país de proporções continen-

tais, com um litoral que se estende por 7.491 km (16º maior do mundo), tem grande parte de suas regiões urbanas sob risco. Cidades como Porto Alegre, Santos, Salvador, Recife, Fortaleza e São Luís são as mais ameaçadas pela escalada do nível do mar, de acordo com estudo do Climate Central, ONG formada por cientistas e jornalistas de New Jersey, que analisa e informa sobre a ciência do clima. A pesquisa focou nos locais mais vulneráveis a sofrerem “inundações sem precedentes” caso não sejam adotadas políticas e medidas de mitigação.

Esse fenômeno é uma consequência direta das mudanças climáticas provocadas pelo aquecimento global. Segundo o relatório divulgado pelo Painel Intergovernamental de Mudanças Climáticas (IPCC), órgão das Nações Unidas, a ação humana é conside-

rada a principal causa para o crescimento desse fenômeno. O aumento do nível dos oceanos e a crescente frequência de eventos climáticos extremos têm gerado uma escalada nos custos dos seguros imobiliários, com alguns casos tornando-se simplesmente inviáveis para qualquer operação.

Alexandre Schubert, vice-presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES), explica como o mercado de imóveis pode ser afetado pela erosão litorânea. “O avanço da linha do mar afeta o mercado imobiliário de duas formas. Os locais onde estão implantadas ocupações urbanas, cidades e construções à beira-mar ficam ameaçadas. Normalmente, essas áreas são regiões de maior valor agregado, ocasionando em um impacto de valor econômico significativo. Além disso, o problema impede a expansão urbana, já que a degradação da costa marítima coloca em risco qualquer implantação de novos bairros e instalações imobiliárias nas porções de terra afetadas”.

Um caso que teve repercussão nacional foi em Balneário Camboriú (SC). Na cidade, após menos de dois anos da conclusão das obras de alargamento da Praia Central, um trecho de 70 metros foi “engolido” pelo mar. Para o engenheiro especialista em obras de defesa costeira e diretor da Ocean Protections, Marco Lyra, é imprescindível que o Poder Público nas esferas federal,



Alexandre Schubert,
vice-presidente
da ADEMI-ES

estadual e municipal façam um planejamento estratégico para enfrentar os problemas das enchentes e inundações que já estão ocorrendo nas cidades costeiras.

“A economia do mar é muito forte, com investimentos que vão da microeconomia à macroeconomia. O setor da construção civil e o mercado imobiliário estão inseridos na macroeconomia dessas áreas. O planejamento estratégico para essas áreas a médio e a longo prazo deve ser direcionado para garantir a sustentabilidade do litoral”, pontua o especialista.

Marco Lyra aponta ainda que os riscos para construção e aquisição de propriedades em áreas urbanizadas com forte processo erosivo é o da desvalorização do imóvel. “É importante fazer uma avaliação criteriosa, para ponderar o custo-benefício do investimento, evitando problemas futuros”, afirma.



Um forte exemplo dos possíveis problemas iminentes aconteceu em Jaboatão dos Guararapes (PE). Empreendimentos de médio e alto padrão, incluindo estabelecimentos comerciais, enfrentam a devastação consequente do avanço do mar. Especialistas desta-

cam não apenas os prejuízos financeiros resultantes da destruição, mas também que o custo da reconstrução é consideravelmente elevado, exigindo uma abordagem meticulosa que considere as complexidades do ambiente natural.

Alagoas, o paraíso das águas

A capital alagoana é conhecida pelas praias de águas cristalinas e temperaturas agradáveis. No entanto, a mesma água que atrai turistas do mundo todo tem causado problemas e insegurança a moradores de Maceió e das cidades litorâneas próximas à capital, em suas porções norte e sul, caracterizadas como grandes vetores de crescimento imobiliário.

Praias com potencial turístico considerável têm sido bastante afetadas pela elevação gradativa do nível dos oceanos. Um estudo realizado pelo engenheiro especialista em obras de defesa costeira, Marco Lyra, em parceria com a empresa atuante na restauração sustentável de praias, *Ocean Protections*, elaborou uma lista com as 15 praias alagoanas mais suscetíveis aos danos provocados por esse fenômeno. A lista conta com 10 municípios do estado, incluindo a capital.

Piaçabuçu – Praia do Pontal do Peba

Coruripe – Praia do Pontal

Barra de São Miguel – Praia de Barra Mar

Marechal Deodoro – Praia do Saco e da Barra Nova

Maceió – Praia de Riacho Doce, Garça Torta e Ipioca

Barra de Santo Antônio – Ilha da Croa

Passo de Camaragibe – Praia do Marceneiro

Porto de Pedras – Praia do Patacho

Japaratinga – Praia de Barreiras de Boqueirão

Maragogi – Praia de Barra Grande e Burgalhau

Para o agente de redução de risco da Defesa Civil de Maceió, Ramon Alves, o ser humano intensificou um processo cíclico da superfície terrestre por conta da intensa degradação ambiental. “Os principais fatores agravantes são a intervenção antrópica que se reflete no aumento de construções ocasionando na retirada da vegetação natural (restinga) que auxilia na retenção de sedimentos. Além disso, as mudanças climáticas desempenham um papel significativo, potencialmente alterando padrões de

correntes marítimas, aumentando a irregularidade das precipitações e intensificando a frequência de tempestades de vento”, diz o agente da Defesa Civil.



Marco Lyra, engenheiro especialista em obras de defesa costeira

As consequências da degradação ambiental intensa podem ser observadas atualmente, com a destruição de propriedades à beira-mar e com a inviabilização da construção de possíveis novos empreendimentos.

Na foz do Rio dos Paus, na divisa entre Maragogi e o estado de Pernambuco, observa-se um intenso processo de erosão fluviomarina, especialmente durante a quadra chuvosa. Nesse local, onde o mar já avançou mais de 15 metros em direção ao continente, colocando em perigo pessoas e propriedades, existe uma urgência evidente na implementação de medidas de defesa costeira.

Especialistas apontam que as praias do Pontal do Peba e de Maragogi precisam de obras. Na foz do rio São Francisco, a praia do Peba enfrenta um significativo processo erosivo. O avanço do mar resultou na intrusão salina, afetando consideravelmente o abastecimento de água em áreas urbanas de Piaçabuçu, assim como em alguns povoados localizados às margens do rio.

Municípios como Marechal Deodoro, Passo de Camaragibe, Capela e Piaçabuçu estão na lista de cidades mais afetadas pelo aumento do nível do mar ou inundações costeiras nos próximos 30 anos – Projeção do Climate Central. Na cidade de Maceió, regiões banhadas pelo mar e pela Lagoa Mundaú vão sofrer algumas consequências significativas.

A inundação pode chegar próximo ao Estádio Rei Pelé, no bairro do Trapiche da Barra, cobrir toda a região do Pontal da Barra e tomar conta das imediações das Piscinas Naturais da Pajuçara. Além de causar uma destruição intensa na porção do litoral sul da cidade, cobrindo parcialmente os empreendimentos localizados próximos às praias da Ponta Verde e da Jatiúca, onde as construções se encontram próximas à faixa de areia.

O engenheiro Marco Lyra salienta que existem várias alternativas para obras de engenharia costeira que po-

dem ser utilizadas para proteção das praias. “Em Alagoas, temos bons exemplos de dissipadores de energia de ondas construídos desde 2003 para proteção costeira, cujos resultados positivos, indicam a necessidade de expandir a experiência para outras praias”, ele cita o exemplo de uma instalação em Paripueira, caso inédito a nível internacional. “Após três anos da construção do Dissipador de *Energia Bagwall*, na praia de Costa Brava, ocorreu o alargamento de 100 metros da faixa de areia, a recuperação da vegetação de restinga e da fauna e a formação natural do campo de dunas. A praia natural está recuperada”, ressalta

 Os principais fatores agravantes são a intervenção antrópica que se reflete no aumento de construções ocasionando na retirada da vegetação natural (restinga) que auxilia na retenção de sedimentos.”

Ramon Alves, agente de redução de risco da Defesa Civil de Maceió



Prefeitura de Maceió



Maceió, uma cidade desenfreada

Uma das principais consequências do aumento do nível dos oceanos em Alagoas está justamente relacionada ao estabelecimento de empreendimentos imobiliários muito próximos à faixa de areia, o que os torna mais suscetíveis a uma possível destruição. O professor da Universidade Federal de Alagoas, mestre em Oceanografia Biológica e graduado em Ciências Biológicas, Gabriel Le Campion, cita um exemplo de como as construções da orla marítima deveriam ter sido executadas. Ele explica que nos últimos anos não houve um planejamento para estabelecer construções na costa marítima, além de que a ausência de plano diretor elaborado por especialistas prejudicou ainda mais a região.

“Olhe o exemplo de como se deve construir em faixa litorânea. O caso da Pajuçara. Essas construções na praia se iniciaram com uma vila de pescadores, eles respeitaram a faixa de domínio marinho, as habitações foram estabelecidas a mais de 300 m da orla. Já na Ponta Verde, Jatiúca e Cruz das Almas isso não ocorreu. Ao contrário, avançaram sobre a faixa de domínio marinho. Paga-se então o preço”, afirma Le Campion.

A carência de areia suficiente para a recomposição da praia faz com que alternativas remediadoras sejam tomadas, mas nem sempre a solução é tão eficiente e duradoura. A ocupação desenfreada e sem planejamento do litoral alagoano tem trazido consequências diretas para a população que reside em empreendimentos pé na areia, como na região do bairro de Jacarecica, onde

já existem vários residenciais desse tipo. Para Beatriz Lins, funcionária pública federal e moradora da área, a comodidade de estar perto do mar é um ponto positivo, mas existe também a preocupação com a proximidade da praia.

“Tenho receio do avanço do mar, sim. Por isso, é importante a moradia ter um bom recuo”, disse a servidora.

Nas regiões de Riacho Doce e Garça Torta, as barreiras de areia na praia não parecem ser suficientes para conter o avanço marítimo. A maré atinge os muros de imóveis e derruba parte de estruturas próximas à praia. Para Titio, como é conhecido o dono de um bar popular no bairro da Garça Torta há 45 anos, é possível observar a destruição de muros e a erosão frequente da costa quando o mar começa a subir de nível. Ele classifica o problema como muito grave.

“Eu vejo queda no movimento com a derrubada de alguns muros (pelo avanço do mar) que os proprietários não reformam. A tendência é ficar cada vez mais complicado a cada maré alta. Antes as pessoas tinham medo da maré de março, que agora ocorre todos os meses”, afirma Titio, destacando que “do jeito que está indo, é questão de poucos anos para as construções da Praia da Sereia e de Guaxuma desaparecerem”, conclui.

 Tenho receio do avanço do mar, sim. Por isso, é importante a moradia ter um bom recuo”.

Beatriz Lins, servidora pública

Prefeitura de Maceió



Combate à erosão em AL

Planejando uma possível contenção desse avanço, a prefeitura de Maceió, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura (Seminfra), tem optado pela construção de muros de concreto maciços e pré-moldados. Os blocos, que pesam mais de duas toneladas, foram implantados a partir de uma tecnologia holandesa e são considerados uma alternativa para tentar solucionar o avanço da erosão nas regiões litorâneas do Pontal da Barra (ainda em andamento), em dois pontos da Jatiúca, na Praia do Sobral e na Praia de Jacarecica. “Algumas tecnologias estão surgindo, mas não sei se são aplicáveis em todos os casos. A maioria do que existe é paliativa e muito cara. O que se deve fazer é prevenir, pois a cura é cara e nem sempre eficaz”, ressalta o professor Gabriel Le Campion.

Para Marcelo Daniel, presidente do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia em Alagoas (Ibape-AL), é necessário saber executar construções de empreendimentos conforme os limites de funcionamento dos ciclos da maré. Ele pontua que o avanço do mar sobre a costa não é um fator local e, sim, proveniente de forças cíclicas que sempre irão ocorrer, seja mais ou menos intenso.

“É comum o aumento dos casos de erosão costeira nesses períodos de maiores amplitudes de maré em março e setembro. Especialmente quando ocorrem juntamente as marés meteorológicas e ressacas marinhas (aumento atípico do nível do mar). O que se tem de fazer é saber como aproveitar a melhor condição, respeitando o mar e não querer barrar os ciclos marítimos com construções que avançam e desprotegem as vegetações e formações naturais”, elucida Marcelo.

A costa alagoana é suscetível a processos erosivos devido à falta de sedimento. A areia das praias alagoanas são facilmente transportadas com o avanço do mar. Essa condição tem se agravado por conta das mudanças climáticas que ocasionam a elevação do nível dos oceanos e o fenômeno conhecido por retrogradação litorânea, ou seja, a diminuição do litoral. Como explica Ricardo César, diretor do Gerenciamento Costeiro (Gerco) do Instituto do Meio Ambiente (IMA).

“O fenômeno de erosão costeira é incidente no nosso litoral há muito tempo. Isso se deve principalmente ao déficit de sedimento para a formação de praias. Há um fenômeno chamado de ‘deriva litorânea’ em que o mar



Marcelo Daniel, presidente Ibape-AL

retira essa areia do continente. Como nós não temos rio com aporte de sedimento, essa areia vai saindo por meio de um vetor paralelo. Outro fator são as mudanças climáticas que estão ocorrendo. Temos climas mais intensos, tempestades, ventos, ondas e toda essa energia também dissipa na costa, agravando também o processo de erosão”, destaca o diretor do Gerco.

Dessa maneira, propriedades, como casas, bares e até mesmo empreendimentos imobiliários têm sido afetados frequentemente pelo “encurtamento” da faixa de areia, fazendo com que o mar avance sobre a orla e tome conta das regiões habitadas, erodindo a encosta de praias movimentadas.

 Algumas tecnologias estão surgindo, mas não sei se são aplicáveis em todos os casos. A maioria do que existe é paliativa e muito cara. O que se deve fazer é prevenir, pois a cura é cara e nem sempre eficaz.”

Gabriel Le Campion, mestre em Oceanografia Biológica

Ricardo afirma que a percepção de erosão na costa alagoana já existe há bastante tempo. A queda do Gogó da Ema é um dos exemplos mais marcantes do processo de avanço marítimo e a sua relação com a erosão da costa. Para o diretor do Gerco, só foi possível ter uma visão mais precisa da deterioração do litoral no começo da década de 80, com as ocupações e as casas de veraneio à beira-mar, das quais muitas já foram destruídas pelo avanço do mar.

Consequências para o mercado imobiliário nacional

O aumento do perigo para os empreendimentos à beira-mar se agravou ainda mais com a aprovação da proposta de Emenda Constitucional que deliberou o repasse dos terrenos da marinha, em poder da União, para os estados e municípios. A emenda aprovada pela Câmara dos Deputados, proposta por Alceu Moreira (MDB-RS), dificulta a fiscalização de novas construções à beira-mar e aumenta a inconsequência de construtoras que comandam os processos de especulação imobiliária.

A ameaça direta às estruturas das cidades, povoamentos e instalações pelo aumento do nível relativo do mar compromete o bem-estar socioeconômico e a locomoção em cidades localizadas em regiões costeiras. O processo de degradação na infraestrutura do espaço litorâneo provoca significativas perdas para o mercado de imóveis e aumenta drasticamente a sensação de insegurança dos habitantes de regiões com essa característica. Esses fatores resultam em perdas econômicas muito expressivas e na desvalorização dos espaços costeiros, muito importantes para o mercado de imóveis.

No Rio de Janeiro, nem mesmo os braços abertos do Cristo Redentor puderam conter o avanço das ondas sobre a costa da região. No dia 14 de agosto, uma ressaca marítima provocou a invasão do mar na Avenida Delfim Moreira, no bairro do Leblon, o mais caro da cidade. A pista teve que ser interditada e Agentes da Companhia Municipal de Limpeza Urbana (Comlurb) removeram a areia do local. O problema não parou por aí, um dia antes da ocasião, um

idoso de 75 anos veio a óbito após ser arrastado por uma onda na praia do Leme, também na Zona Sul. Ele chegou a receber atendimento médico, porém não resistiu. A Marinha do Brasil havia emitido um alerta sobre a ressaca no litoral do Rio de Janeiro no dia 12 do mesmo mês.

O problema se estende por todo o Brasil. Conforme o estudo citado na Conferência sobre Mudanças Climáticas das Organizações das Nações Unidas (COP 25), o avanço do mar irá afetar diretamente o território de 22 cidades no estado de Santa Catarina até 2050. Os impactos dessas mudanças já podem ser constatados na desvalorização imobiliária progressiva que vem ocorrendo nas regiões litorâneas do estado. De acordo com informações do Creci-SP, independente do imóvel ser novo ou antigo, a desvalorização vai acontecer, onde o preço final pode cair em até 40%.

Alexandre Schubert, vice-presidente da ADEMI-ES, reforça que a entidade opera em conjunto com os órgãos públicos a fim de conter a erosão provocada pelo avanço do mar no estado do Espírito Santo. “A ADEMI sempre atua nos conselhos de meio ambiente do município. O combate à erosão na orla litorânea, seja de maneira corretiva ou preventiva, é uma função que pertence ao Estado, por meio de ações municipais, estaduais ou federais, fugindo do alcance da iniciativa privada. O que fazemos é identificar os pontos que podem ocorrer erosões e levar para o Instituto Estadual de Meio Ambiente (IEMA) para que sejam elaborados projetos de contenção e de prevenção”, menciona o vice-presidente da ADEMI-ES.

*Blocos de concreto
pré-moldados instalados na
costa da praia de Jatiúca*

Foto: Prefeitura de Maceió (Divulgação)





O MELHOR JEITO DE COMBATER UM INCÊNDIO É NÃO DEIXÁ-LO ACONTECER.

Mantenha seu
condomínio seguro.

POR QUE O AVCB É IMPORTANTE?

A importância do AVCB no combate a incêndios é inegável. Ele assegura que a edificação está preparada para prevenir a ocorrência de incêndios e, caso um incidente ocorra, mitigar seus efeitos. Com o AVCB, diminui-se significativamente o risco de tragédias, uma vez que o documento garante que as medidas de segurança necessárias foram implementadas e estão em pleno funcionamento.

O AVCB É OBRIGATÓRIO?

Além de proteger vidas e patrimônios, a obtenção do AVCB também é crucial para que os responsáveis pelas edificações evitem penalidades legais. Sem o AVCB, um estabelecimento pode ser interditado e seus responsáveis podem enfrentar multas elevadas. Em caso de incêndio, a ausência do AVCB pode ainda acarretar em complicações com seguradoras, que podem se recusar a cobrir danos.

COMO MANTER MEU CONDOMÍNIO SEGURO?

Para manter-se seguro, conte conosco para

- * Preparar e regular seu AVCB;
- * Notificação do corpo dos bombeiros sobre regularidade do AVCB;
- * Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico;
- * Execução do Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico com instalação dos preventivos, extintores e central de alarme;
- * Treinamento de Brigada de Incêndio (Obrigatória principalmente para Condomínio e necessário apresentar ao corpo de bombeiros).



+55 82 98864-7332

@engsetengenharia

comercial@engset.com.br

www.engset.com.br

Av. Dr. Julio Marques Luz,
nº1600, Jatiúca, Maceió-AL

COLUNA
PONTO DE VISTA



Locação por plataforma digital de hospedagem

Estamos inaugurando a coluna Ponto de Vista com um tema que gera intensos debates no meio condominial. Os condomínios residenciais têm sido cada vez mais procurados para o aluguel por curta temporada, principalmente por conta do crescimento constante dos serviços de hospedagem, que permitem ao proprietário a divulgação de seu imóvel de maneira prática e com um alcance considerável. Conforme dados do Airbnb, maior plataforma de acomodação por curta temporada do mundo, o ano de 2022 foi encerrado com 6,6 milhões de anúncios ativos em todo o mundo. São mais de 220 mil

anúncios apenas no Brasil.

Apesar da popularização do serviço, a reserva de imóveis por temporada, caracterizada pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) como uma espécie de contrato atípico de hospedagem, é permitida caso a convenção do condomínio não preveja a destinação residencial das unidades. Dessa maneira, cabe a cada condomínio horizontal ou vertical decidir se a locação das unidades por meios digitais deve ser permitida ou não. Confira o ponto de vista de dois síndicos, sendo um profissional e um condômino, sobre o assunto!



Saulo Jorge
Síndico Profissional



Andrea Tartuce
Síndica do Condomínio
Maceió Facilities

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário – Você é a favor ou conta a locação de unidades por meio de plataformas digitais?

Saulo Jorge – Pontos positivos: A locação via plataformas digitais oferece flexibilidade para os proprietários, permitindo que rentabilizem suas unidades em períodos ociosos. Isso pode gerar maior retorno financeiro e dinamizar o uso dos imóveis. Além disso, promove o turismo local e a economia compartilhada.

Pontos negativos: Essa prática pode causar rotatividade alta de pessoas no condomínio, aumentando o desgaste das áreas comuns e a necessidade de manutenção. Além disso, pode gerar conflitos entre moradores devido ao comportamento inadequado de alguns hóspedes temporários e à falta de integração com a comunidade condominial. Importante fazer um controle de acesso real e eficiente, e lógico, ter a devida aprovação na convenção do prédio.

Andrea Tartuce – Sou a favor. Entendo que o proprietário tem o direito de explorar seu imóvel seja por locação temporária ou anual. O proprietário que explora essa atividade traz para si uma responsabilidade maior de zelar, tanto pelo seu apartamento, quanto pelo condomínio, pois isso refletirá diretamente no produto que ele está vendendo, uma vez que o hóspede avalia a experiência na plataforma, sujeitando a outro pretensão “hóspede” não escolher aquela opção, inclusive por problemas no condomínio. Isso não ocorre na locação permanente.

RC&MI: Você acredita que essa modalidade de locação traz desafios para os condomínios em relação à segurança?

SJ – A locação por plataformas digitais pode comprometer a segurança dos condomínios devido a constante entrada e saída de pessoas desconhecidas. A identificação prévia dos hóspedes muitas vezes é limitada, dificultando o controle de acesso e aumentando o risco de atividades ilícitas ou indesejadas. Além disso, a falta de familiaridade dos hóspedes com as normas do condomínio pode resultar em comportamentos que coloquem a segurança em risco, como o não uso de dispositivos de segurança ou a circulação em áreas restritas. É primordial que seja implantado o controle de acesso.

AT – Sim. Deve haver pelo condomínio o regramento para a coleta e a conferência de dados dos hóspedes para liberação de acesso. Por isso, o síndico deve cobrar dos proprietários que exercem essa atividade um comprometimento do atendimento daquela regra. O proprietário é o responsável pela unidade, e, ao receber a reserva, deve solicitar os dados cadastrais de todos os hóspedes que irão se hospedar no apartamento (RG, CPF, endereço), bem como transmitir aos hóspedes as regras gerais do condomínio, eis que a eles se aplicam as mesmas regras que aos demais condôminos.

RC&MI: De alguma forma a convivência entre moradores permanentes e hóspedes temporários pode ser afetada pela locação via plataformas digitais?

SJ – Sim, a convivência pode ser afetada, pois moradores permanentes podem sentir que sua privacidade e segurança estão comprometidas pela presença constante de novos hóspedes. Além disso, os hóspedes temporários podem não ter o mesmo compromisso com as regras de convivência do condomínio, gerando incômodos como barulho excessivo, uso inadequado das áreas comuns e desrespeito às normas internas. Isso pode gerar um ambiente de tensão e conflitos entre moradores e hóspedes.

AT – Acredito que é possível. Seja proprietário, seja inquilino, seja hóspede por temporada, todos estão sujeitos às regras. E a desobediência delas por qualquer um que seja, traz descontentamento aos outros. Afinal, ao morar em condomínio o seu direito termina onde começa o do seu vizinho.

RC&MI: Quais medidas de controle ou regulamentação você considera necessárias para equilibrar o direito dos proprietários de alugar suas unidades e o bem-estar dos demais moradores?

SJ – É essencial que o condomínio estabeleça regras claras e específicas para a locação por plataformas digitais, como a necessidade de cadastro prévio dos hóspedes e a limitação de acessos a áreas comuns. A implantação de sistemas de controle de acesso, como biometria ou cartões magnéticos, também pode ajudar a monitorar a circulação de pessoas. Além disso, é importante definir multas ou penalidades para o descumprimento das normas, garantindo que todos, inclusive os proprietários que alugam suas unidades, respeitem as regras estabelecidas. A regulamentação interna deve ser debatida e aprovada em assembleia, assegurando que atenda aos interesses da maioria.

RC&MI: Você acredita que a locação por plataformas digitais traz mais benefícios ou problemas para o condomínio? Por quê?

SJ – A resposta depende do perfil do condomínio e da forma como a locação é gerida. Em condomínios que adotam medidas eficazes de controle e onde os proprietários e hóspedes respeitam as normas, os benefícios podem superar os problemas, oferecendo rentabilidade e dinamismo. No entanto, em condomínios com fragilidades na segurança e na convivência, os problemas tendem a prevalecer, gerando conflitos, desgaste das áreas comuns e comprometimento da segurança e da tranquilidade dos moradores. Portanto, a chave para o equilíbrio está na regulamentação adequada e na conscientização de todos os envolvidos.

AT – O cadastro prévio é imprescindível, tal como a presença do proprietário ou um representante na chegada do seu hóspede, de forma a não somente apresentar todos os ambientes do condomínio e suas regras de utilização, bem como não sobrecarregar aos funcionários do condomínio com atribuições que não lhe são cabíveis. O proprietário de apartamento de temporada tem que ter em mente que ele tem que se adaptar ao condomínio, e não o contrário.

AT – Desde que observadas as regras previstas no regimento do condomínio, acredito que essa modalidade pode ser exercida sem maiores problemas. A legislação já autoriza a exclusão do condômino antissocial. E isso se aplica ao proprietário da unidade cujos hóspedes venham a causar problemas.

Você, síndico!

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

14ª FESÍNDICO
Feira de Condomínios do Nordeste
20 e 21 de setembro
Shopping RioMar | Piso L3 - Recife/PE

O que você vai encontrar na 14ª FESÍNDICO?

PALESTRAS | EXPOSITORES | NETWORKING | BRINDES

Mais informações: (81) 9 8707-7647 ou www.fesindico.com.br

REALIZAÇÃO: Condomínio, SECOVIPE, TSCOMETRIA, Qualiport, RENOVE FACHADA, APOIO: SEBRAE



Inovação, transparência
e **30 anos** de **experiência**
a **serviço** do seu **condomínio**.

Fale com
a gente!



Administração de Condomínios



O que é necessário para implantar um condomínio?

Você já ouviu falar sobre implantação de condomínio e o que é necessário para dar início ao funcionamento da vida condominial da maneira correta e segura? A implantação de condomínio consiste no processo legal que permite o funcionamento do empreendimento imobiliário após o término de sua construção. Baseada no conceito presente no artigo 28 da Lei 4.591/64, a implementação faz parte do procedimento de incorporação imobiliária, que possui apenas um único intuito, o de incentivar e concretizar a construção, para venda total ou parcial, de unidades autônomas em edificações.

A realização desse processo é o que dá início a vida condominial, portanto, sem essa etapa, não é possível haver moradores, administradores, muito menos normas ou regulamentos. Para que esse procedimento ocorra de maneira certa é preciso colocar em prática uma série de normas e medidas antes que

os proprietários possam desfrutar das unidades que adquiriram.

Mas não se engane, esse procedimento não é uma tarefa fácil. De acordo com Solange Syllos, diretora da Zampieri Condomínios, a implantação demanda um certo conhecimento, cuidado e disposição de todas as partes envolvidas, desde a construtora até o síndico e as instâncias administrativas, por tratar de temas complexos como aspectos legais, vistoria estrutural, contratação de colaboradores e muitos outros.

“É muito importante entender a complexidade desse procedimento. Questões legais, vistorias estruturais e contratação de colaboradores são apenas alguns dos aspectos que exigem atenção e cuidado. Por isso, é fundamental que todos estejam dispostos a colaborar e trabalhar em conjunto para garantir o sucesso e a segurança do empreendimento”, defende Solange Syllos.

Passo a passo para a implantação de um condomínio

1 Legalização



A legalização é o passo primordial para dar início ao processo de habitação em um condomínio. Tudo começa a partir da expedição do *Habite-se*, documento emitido pela prefeitura que garante que o condomínio está propício à moradia. Após a emissão da declaração, o condomínio deve passar por um processo de cadastro no Cartório de Registro de Imóveis para poder ser convocada a primeira Assembleia Geral de Implantação de condomínios, elegendo o síndico e, posteriormente, aprovando a *Convenção de condomínio*.

Com a eleição do síndico realizada e o registro em ata, é necessário estabelecer um consenso entre os condôminos na definição das regras da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, moldadas à realidade do empreendimento imobiliário. A Convenção também deve ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis.

Registro corretamente realizado, hora de adquirir um CNPJ! Vale salientar que a liberação do CNPJ só poderá acontecer se o síndico, eleito em Assembleia Geral de Implantação, tiver seu nome limpo na Receita Federal. O Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica permite a contratação de funcionários, a realização de compras com nota fiscal e a instalação das ligações pelas companhias de luz, água e telefone.

2 Avaliação estrutural



Feito todo o trâmite legal, é indispensável uma avaliação estrutural precisa do empreendimento. É interessante haver a formação de uma Comissão de Vistoria, composta pelos próprios moradores, sob supervisão do síndico ou de uma empresa especializada que vai avaliar se as unidades autônomas, as áreas comuns e os equipamentos foram entregues conforme o contrato. A construtora geralmente oferece um memorial descritivo do empreendimento como uma forma de facilitar essa vistoria.

A avaliação abrange a análise de dispositivos como para-raios, sistemas de interfone, elevadores, bem como a verificação de obstruções potenciais, revestimentos, detalhes finais e outros elementos. Também é essencial examinar o estacionamento, as áreas de recreação, as redes elétrica e hidráulica, e todos os aspectos relacionados ao funcionamento do condomínio.

Caso algum problema seja detectado, cabe ao síndico contratar um perito capaz de avaliar a situação e fornecer um laudo técnico, para que os ajustes necessários sejam realizados pela construtora.

3 Aquisição de equipamentos



Uma etapa importante é a aquisição de equipamentos. Coletar recursos financeiros por meio dos condôminos para a aquisição de alguns elementos essenciais garante a segurança e o conforto dos moradores. Desde a instalação de equipamentos para áreas de lazer até a implementação de medidas de segurança, como câmeras de vigilância, cerca elétrica e sistemas de controle de acesso para garagens.

É importante ressaltar que em alguns casos, construtoras podem incorporar esses itens ao contrato inicial, proporcionando uma maior clareza sobre os recursos incluídos na aquisição do imóvel. Porém, é essencial revisar minuciosamente o contrato para compreender todos os elementos e garantias presentes, assegurando assim uma transação transparente e satisfatória.

4 Solicitação de documentos



Por fim, alguns documentos precisam ser arquivados no memorial do condomínio e disponibilizado de maneira acessível a todos os condôminos, facilitando o trabalho de futuros síndicos.

Documentos e certificados como o “Habite-se”, alvarás de aprovação e execução da construtora, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), projetos arquitetônicos de rede elétrica, de paisagismo e de para-raios, manual do proprietário (geralmente oferecido pela própria construtora), certificado de garantia de equipamentos, bem como notas fiscais e manuais técnicos de todas as máquinas e equipamentos devem ser solicitados, organizados e catalogados pelo síndico.

Cuidados e recomendações

A experiência é uma qualidade fundamental para a implantação de um condomínio de maneira correta. É recomendado que o síndico possua algum conhecimento relacionado ao trâmite legal de como o procedimento funciona. Para Solange Syllós, diretora da Zampieri Condomínios, o síndico deve estar atento durante todo o processo.

“Alguém que está disposto a assumir esse cargo deve prezar por um serviço responsável e comunitário. Reunir documentos, tirar dúvidas dos proprietários, ter plena noção do regulamento interno e seguir todas as diretrizes da Convenção propostas em Assembleia Geral são algumas das questões que o síndico deve estar atento”, afirma Solange.

Além disso, a organização é outra qualidade que não pode fazer falta durante a implantação e até mesmo após esse processo. Listar todas as atividades que precisam ser realizadas agiliza muito o andamento e previne distrações. A criação de uma conta-corrente, o estabelecimento de uma cota condominial, o cadastro de prestadores de serviços e mudanças, uma assembleia periódica para definir padrões, bem como uma vistoria precisa são aspectos que necessitam de um olhar mais ordenado e preparado.

“Na construção de um condomínio, é essencial garantir uma implantação adequada. Isso envolve não só cumprir os requisitos legais, mas também promover um ambiente seguro e satisfatório para todos os moradores. Estabelecer regras claras, incentivar a comunicação aberta e considerar as necessidades individuais de cada residente são passos fundamentais para construir um espaço físico e uma comunidade unida.”, conclui a diretora da Zampieri Condomínios.

 Alguém que está disposto a assumir esse cargo deve prezar por um serviço responsável e comunitário.”

Solange Syllós

Solange Syllós,
diretora da Zampieri Condomínios

Assuntos para a pauta de uma Assembleia Geral de Implantação

- **Eleição do síndico:** definir quem será o responsável por tomar decisões e executar tarefas administrativas.
- **Definição da taxa de condomínio:** a contribuição mensal dos condôminos é extremamente importante para cobrir os custos de manutenção, segurança e serviços do local.
- **Apresentação do orçamento:** isso fornece transparência sobre como os recursos financeiros serão direcionados ao longo da gestão.
- **Aprovação do Regimento Interno:** esse documento funciona como a “constituição” do condomínio, ao estabelecer regras e diretrizes para uma convivência harmoniosa dos moradores.
- **Obras, manutenção e segurança:** projetos de melhorias, contratação de serviços de manutenção preventiva e discussões sobre medidas de segurança para garantir o bem-estar dos moradores são alguns exemplos discutidos nesse segmento.
- **Assuntos gerais do condomínio:** os tópicos discutidos podem sofrer variação de condomínio para condomínio, mas a assembleia oferece a chance de que sejam abordadas questões relevantes para a comunidade como um todo.
- **Eleição do Conselho Consultivo:** em alguns casos, pode ser estabelecido um conselho consultivo para auxiliar o síndico na tomada de decisões. Os membros desse conselho atuam como assessores na resolução de problemas e podem trazer experiência e conhecimento específico para a gestão.

Imagem meramente ilustrativa



SAULO
SÍNDICO PROFISSIONAL



SAULO GESTÃO DE CONDOMÍNIOS.

Síndico Profissional | Soluções para o seu Condomínio, a extensão do seu Lar.

A sindicatura profissional é fundamental para garantir uma **gestão condominial responsável e segura** para todos os moradores. Com **10 anos de experiência** como síndico profissional em Alagoas, especialmente em Maceió, oferecemos soluções completas para o seu condomínio, visando o bem-estar e a tranquilidade de todos.

Por que nos escolher?

- **Experiência e Qualificação:** 10 anos de experiência como síndico profissional, pós graduado em gestão condominial, além de ter atuado na docência como professor de educação física e de Karatê por 20 anos, oferecemos expertise e conhecimento aprofundado para uma gestão eficiente através do diálogo e trabalho em equipe.
- **Certificação de Excelência:** Certificado como Síndico 5 Estrelas pela Fundação Vanzolini, garantimos padrões elevados de gestão.
- **Liderança Inovadora:** Curso de liderança Magic Leader realizado na Disney, trazendo estratégias de liderança de excelência para a sua gestão condominial.

- **Compromisso com a Disciplina:** Aplicando os princípios de disciplina, foco e determinação para alcançar os melhores resultados no seu condomínio, adquiridos como faixa preta de Karatê.

Sindicatura profissional: o caminho para uma gestão segura e eficiente

A atuação de um síndico profissional é crucial para assegurar uma gestão transparente, comprometida e focada na segurança e bem-estar dos condôminos. Nós cuidamos de todos os detalhes, para que você possa viver em paz, sabendo que seu lar está em boas mãos.

Contato: 82 99937 6470

Instagram: @saulocondominio



magic leader
orlando

A Imersão do Mercado
Condominial na Disney

SAULO
SÍNDICO PROFISSIONAL

SÍNDICO
5 ESTRELAS

SAULO
SÍNDICO PROFISSIONAL

SÍNDICO
5 ESTRELAS

SAULO
SÍNDICO PROFISSIONAL

De quem é a culpa?

Empresa contratada pelo condomínio danifica patrimônio de um morador



Imagem meramente ilustrativa

Em um dia comum na rotina da jornalista e apresentadora de televisão Mara Almeida, o condomínio em que ela reside há pelo menos 10 anos emitiu um comunicado para todos os moradores. O aviso informava que o prédio estaria passando por um processo de pintura e recomendava que os condôminos direcionassem seus veículos para um local, indicado pelo próprio condomínio, em que estivessem protegidos dos respingos de tinta, naturalmente ocasionados pela obra no prédio. Após ler atentamente ao comunicado, Mara simplesmente direcionou seu carro até o espaço recomendado, onde ficou estacionado durante o período da manhã. Porém, os condôminos e os responsáveis pelo processo de pintura não contavam com um detalhe... o vento.

A jornalista seguiu sua rotina normalmente, como fazia em todas as manhãs, aguardando o término do serviço. No período da tarde decidiu sair com o seu carro, contudo, chegando ao veículo, deparou-se com diversas manchas de tinta espalhadas pelo automóvel, provavelmente levadas pelo vento até o local recomendado pela administração do prédio. Indignada, entrou em contato com os responsáveis do condomínio, que prontamente assumiram os danos ocasionados ao seu veículo. “Eu me deparei com o meu carro todo respingado de tinta, entrei em contato com o condomínio, eles arcaram com os custos de uma lavagem especializada e tiraram todos os respingos de tinta que tinham no veículo”, disse Mara sobre o incidente.



O condomínio em que Mara reside se prontificou para tomar as providências, mas de quem exatamente é a culpa? Quem deveria se responsabilizar pelos prejuízos nessa situação? O condomínio que deveria arcar com os danos ou a empresa contratada para fazer o serviço?

Primeiramente é necessário entender que o Condomínio é resultado de um combinado de interesses, em que as responsabilidades decorrem de um acordo privado entre os condôminos, ou seja, os aspectos comunitários sobrepõem os aspectos pessoais de convivência.

Para que não haja mais dúvidas a respeito de situações como essa, entramos em contato com a advogada especialista em direito imobiliário, com forte atuação na área, Flavia Leonato. A advogada explica de quem é a responsabilidade pelos danos ocasionados aos bens de moradores durante a realização de algum serviço no condomínio.

“Os danos promovidos a veículos estacionados nas áreas comuns da garagem do edifício são de responsabilidade do próprio condomínio, desde que essa questão esteja expressa na Convenção ou no Regimento Interno condominial. Tópico reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ)”, orienta.

Entretanto, nos casos em que seja comprovada a culpa por negligência, imprudência, imperícia ou pela prática de atos ilícitos por parte de empresas contratadas/terceirizadas, o condomínio não é o principal responsável. Nesse caso, segundo a especialista, é importante entender que a responsabilidade civil depende da lei ou de um contrato que procede de algumas condições para que possa ser designada à alguém. Essas condições dependem da ação ou omissão daquele que tinha a obrigação, da ocorrência do dano e do contexto em que o dano foi ocasionado. Portanto, é possível concluir que a culpa pelos danos promovidos ao veículo de Mara pode ser atribuída tanto ao Condomínio quanto à empresa contratada.

“No caso concreto posto sob análise, temos duas situações: a primeira, está na imperícia, na imprudência e na negligência da empresa contratada; a

Flavia Leonato
Advogada especialista
em direito imobiliário



No caso concreto posto sob análise, temos duas situações: a primeira, está na imperícia, na imprudência e na negligência da empresa contratada; a segunda, está na culpa in vigilando (descuido do agente culposo na fiscalização) da administração do condomínio. Portanto, a responsabilidade pelos danos é tanto da empresa, como do condomínio que tem o dever de vigilância”.



segunda, está na culpa in vigilando (descuido do agente culposo na fiscalização) da administração do condomínio. Portanto, a responsabilidade pelos danos é tanto da empresa, como do condomínio, que tem o dever de vigilância”, explica Flavia Leonato.

Caso os responsáveis pelos danos não prestem a devida assistência, o que deve ser feito? A advogada recomenda a execução de uma ação judicial contra a empresa contratada, contra o próprio condomínio ou contra ambos, caso seja comprovada a responsabilidade de todas as partes. Lembrando que sempre é necessário analisar o contrato emitido pela empresa para a realização das obras e a Convenção ou Regimento Interno condominial.

Para a advogada, é ideal existir uma responsabilidade solidária do condomínio e da empresa terceirizada, de modo que o condômino prejudicado tenha a possibilidade de demandar o pagamento dos prejuízos por ambas

as partes, como disposto no artigo 275 do Código Civil.

Antes de contratar quaisquer serviços, é muito importante verificar se a empresa é de confiança e oferece um bom trabalho, analisando alguns pontos, como a experiência da companhia no mercado e outras ações realizadas, bem como investigando se estes serviços foram executados da maneira correta. A especialista em direito imobiliário apresenta a importância de contratar um fornecedor experiente e evitar acontecimentos que possam trazer prejuízos aos moradores.

“Um contrato bem elaborado, com atribuição de responsabilidades, planejamento e comunicação transparente com os condôminos faz toda a diferença. Uma empresa experiente certamente poderia prever as questões climáticas e levar em consideração todos os elementos do condomínio para uma prestação de serviços segura e sem danos”, conclui a advogada.



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



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

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

deck

(82) 99615-2694

@deckmarmoresegranitos

deckmarmores.com.br



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

ESPAÇO PET

Novos condomínios residenciais abraçam animais de estimação como parte da família

Os pets estão cada vez mais presentes nos condomínios residenciais. Não é novidade que os bichinhos de estimação deixaram de ser apenas animais domésticos e passaram a fazer parte da família de milhões, sim... milhões de brasileiros!

Segundo um levantamento feito pela Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), a quantidade de pets no país já chegou à marca de 167,6 milhões, dos quais 67,8 milhões são cães e 33,6 milhões são gatos. O Brasil é o terceiro país com a maior população de pets no mundo e em 2023 faturou cerca de R\$ 64 bilhões, alcançando a posição de sexto maior do país em termos de faturamento nesse setor (Instituto Pet Brasil). Mirando essas estatísticas, é claro que o mercado imobiliário não poderia ficar parado.

Como um diferencial de mercado, a demanda criada pela presença crescente de pets nos lares brasileiros torna quase indispensável que os novos condomínios residenciais ofereçam espaços exclusivos para os bichinhos de estimação. Dessa maneira, os empreendimentos têm

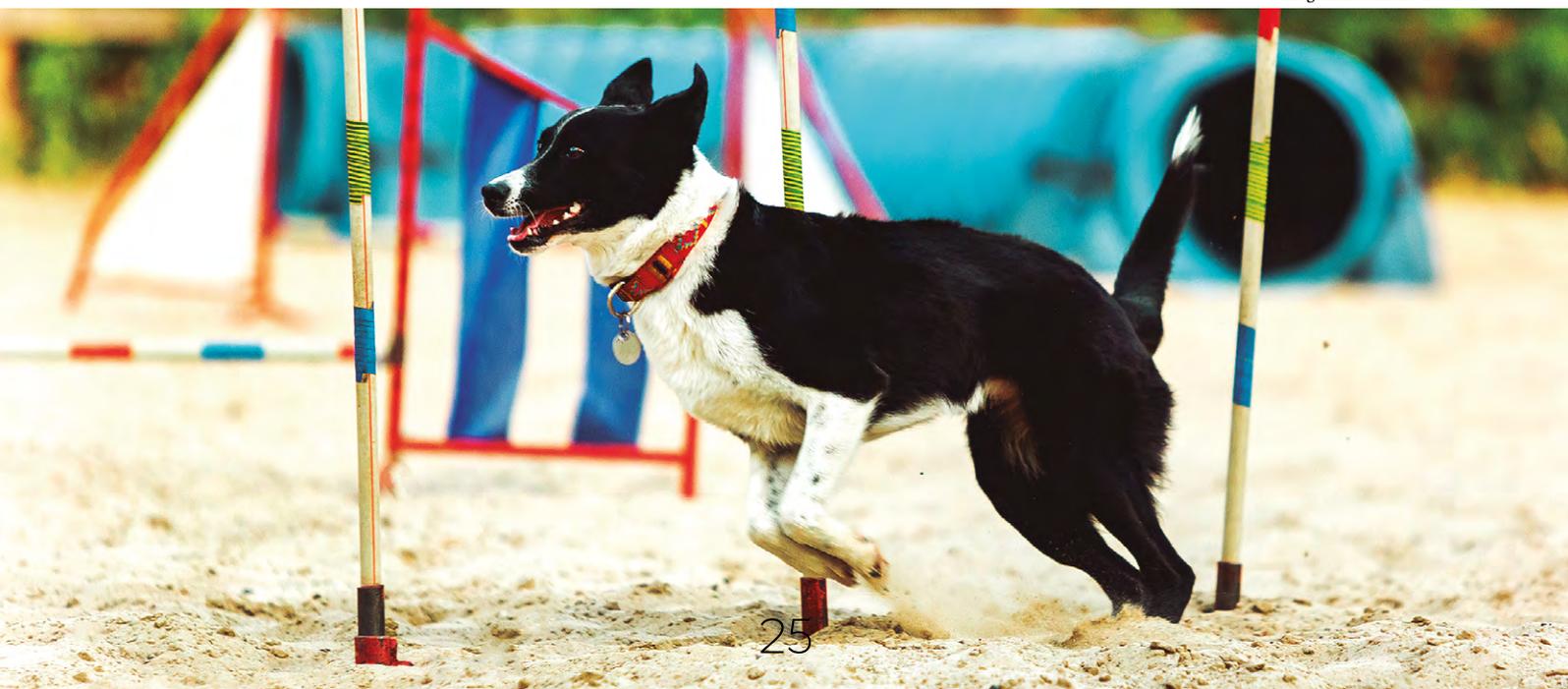


investido para ser pet-friendly (acolhedores aos animais). Tendências como o chamado Pet Place (Espaço Pet), ambiente do condomínio atribuído ao bem-estar e ao cuidado com animais de estimação, têm se tornado uma opção positiva na hora de escolher um imóvel.

Rikelly Rodrigues, dona da cadelinha Brisa, de 4 anos e 5 meses, é moradora do Condomínio Jardim Maceió e utiliza o Espaço Pet todos os dias. Para a tutora, a presença de um Pet Place em seu condomínio foi um aspecto decisivo na hora de adquirir um imóvel. Ela considera que um ambiente reservado aos bichinhos de estimação e a seus tutores é muito importante, pois evita reclamações por parte de pessoas que se incomodam com animais.

“Ter um Espaço Pet gera uma segurança no tutor. Saber que você pode estar ali tranquilamente com o seu cãozinho ou qualquer outro animal de estimação naquele ambiente evita constrangimentos, porque têm moradores que não gostam de animais. É um direito do bichinho estar ali. Então, ninguém vai poder reclamar, ninguém vai poder constranger você”, afirma a tutora.

Imagem meramente ilustrativa



Cuidados com os pets

Quem tem um animal de estimação sabe bem dos cuidados necessários ao adquirir uma propriedade imobiliária, seja casa ou apartamento, o que envolve analisar a estrutura e a funcionalidade do ambiente não só para as pessoas que integram a família, mas também para os bichinhos de estimação. Ter um espaço para passear e descarregar a energia do amiguinho de quatro patas também é essencial, principalmente para aqueles que moram em ambientes mais apertados, como apartamentos.

Além disso, levar o pet para fazer exercícios é indispensável para a saúde do animal, pois evita o estresse e o deixa menos agitado. Descarregar a energia do bichinho é ótimo para o seu bem-estar e para uma melhor convivência com a vizinhança, algo rapidamente notado, também, pelo mercado de imóveis, que se movimentou para que a opção de um espaço próprio para pets fizesse parte dos seus empreendimentos.

Brisa, cadela de Rikelly Rodrigues

Foto: arquivo pessoal





Tendências para os pets no mercado imobiliário

Uma pesquisa realizada pelo ZAP+ sobre “Tendências de Moradia” identificou que dentre as diversas preferências do consumidor na escolha de um imóvel, o Espaço Pet é fundamental para cerca de 38% dos entrevistados. Essa onda tende a crescer ainda mais.

A praticidade de se ter um ambiente exclusivo para o animal de estimação chega a ser uma necessidade para quem enxerga seus pets como parte da família. Para Celso Nonô, sócio da Zampieri Incorporações, um espaço destinado aos animais de estimação é um fator importante para empresas que procuram se destacar no mercado e para os próprios moradores.

“Nos dias de hoje, reconhecemos que os animais de estimação desempenham um papel muito importante na vida de muitas famílias, muitas vezes ocupando uma posição de filhos. O Espaço Pet não apenas atende a uma demanda crescente no mercado imobiliário, mas também promove um ambiente mais inclusivo e acolhedor para os residentes. Além disso, oferecer comodidades específicas para animais de estimação aumenta o valor percebido de

um empreendimento e fortalece o senso de comunidade entre os moradores”, assegura Celso Nonô.

Uma pesquisa realizada pela Proteção Animal Mundial (WSPA) comparou como os cães são tratados no Brasil, China, Índia, Quênia e Tailândia. Dos cinco países pesquisados, o Brasil ocupou o primeiro lugar entre as nações que mais têm cães em domicílio, em que 94% dos entrevistados consideram os animais de estimação como parte da família. A inserção de pets no núcleo familiar tem ganhado tanta força que hoje em dia já se fala em famílias *multiespécie*, ou seja, formada por seres de outras espécies.

A tutora Rikelly Rodrigues faz questão de afirmar que a sua cadelinha é parte da família e que as duas são muito felizes sabendo que em seu condomínio ela é respeitada. “A minha cachorra está comigo há mais de três anos. Ela esteve do meu lado durante momentos muito difíceis da minha vida. Eu considero, inclusive, que ela é uma cadela de suporte emocional. Então, ter um espaço assim é importante, porque ela faz parte da minha família. Não seria justo que não tivesse um espaço para ela”, pontua.

À medida que o mercado imobiliário se adapta às necessidades das famílias, as construtoras estão incorporando uma variedade de facilidades voltadas para o conforto tanto dos tutores quanto de seus animais de estimação. Entre essas comodidades, destacam-se os espaços dedicados ao Pet Care, concebidos para oferecer serviços similares aos prestados em pet shops, porém no ambiente domiciliar.

“Os empreendimentos têm direcionado seus esforços para compreender a importância do Espaço Pet nos condomínios residenciais modernos. As empresas investem em pesquisas de mercado detalhadas e análises de tendências para entender as demandas dos potenciais compradores que são donos de animais de estimação”, declara o sócio da Zampieri Incorporações, empresa responsável pelo lançamento do empreendimento Palazzi Orizzonte, que possui Pet Place.

Segurança e Economia

Além do conforto e comodidade oferecidos pelos Pet Places, a presença de um espaço específico para os bichinhos de estimação é uma garantia de segurança. O Espaço Pet traz uma maior praticidade na hora de passear e descarregar a energia do animal, atividade que exige uma atenção muito maior quando é realizada na rua. Fora do condomínio há fatores que podem colocar o pet em risco, como a possibilidade dele se soltar da coleira e acabar se envolvendo em um acidente, bem como pode estranhar um animal desconhecido.





A PREÇO DE CUSTO

PALAZZI

ORIZZONTE

- 4 SUÍTES
- 5 VAGAS DE GARAGEM
- 214M A 224M
- BEIRA-MAR

A 3 MINUTOS DO
PARQUE SHOPPING



LUXO E EXCLUSIVIDADE
AO SEU ALCANCE.



WWW.ZAMPIERIINCORPORACOES.COM.BR



(82) 2121-6000



AGENDE UMA VISITA!

Reforma tributária:

Nova proposta de regulamentação preocupa representantes do setor imobiliário

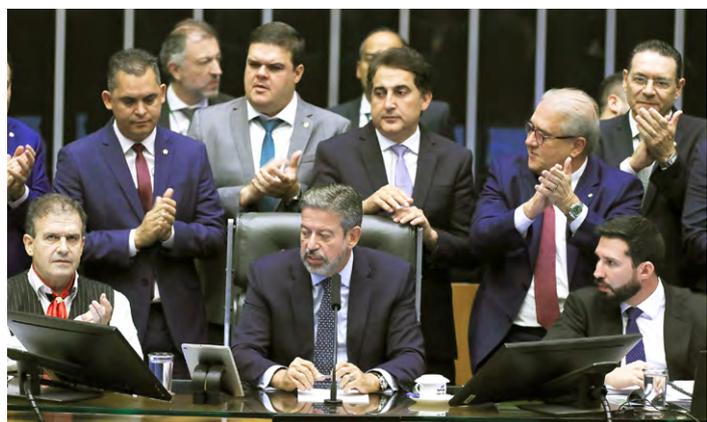
Aprovada pela Câmara dos Deputados no dia 10 de Julho, a proposta de reforma tributária tem sido uma pauta recorrente entre os principais representantes do setor imobiliário. Em meio às medidas do PLP 68/24, que regulamenta a Reforma Tributária do Consumo, o aumento da alíquota do imposto sobre empresas que vendem imóveis e a incidência do Imposto sobre Valor Adicionado (IVA) chamou atenção, não somente pela possibilidade de aumento dos preços de imóveis, mas pela falta de acordo entre o Governo Federal e as principais entidades do setor imobiliário.

A taxa sobre o lucro de venda de imóveis é atualmente de 8%, desconsiderando a cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que sofre variação conforme a localização. Em Alagoas, por exemplo, a alíquota do ITBI é de 3%. Dessa maneira, a taxa sobre o lucro da venda de imóveis pode chegar a 11%. Com a nova regulamentação essa estrutura tributária pode sofrer alterações significativas.

O Imposto sobre Valor Adicionado (IVA) é o imposto incidente de maneira não cumulativa, ou seja, reflete somente sobre o que foi agregado em cada etapa de produção de um bem ou serviço, excluindo os valores que já foram pagos em etapas anteriores. No Brasil, esse imposto será implementado gradualmente até 2026 e unifica cinco impostos nacionais em três: Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e Imposto Seletivo (IS). O objetivo principal do IVA é simplificar a cobrança de tributos no país, tornando os pagamentos efetivados mais visíveis.

Tributos substituídos pelo Imposto sobre Valor Adicionado (IVA):

- Federal:** IPI (Imposto sobre Produtos Industrializados)
PIS (Programa de Integração Social)
Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social)
- Estadual:** ICMS (Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços)
- Municipal:** ISS (Imposto Sobre Serviços)



Câmara dos Deputados durante sessão plenária

Foto - Agência Brasil

Aprovação pela Câmara dos Deputados

A nova regulamentação da reforma tributária contará com um redutor de 40% nas operações com bens imóveis (venda, incorporação, loteamento, intermediação e administração de imóveis, construção civil) e um desconto de 60% para locação de imóveis. Com o estabelecimento dos respectivos redutores, é esperado que a alíquota média seja de 15,9% sobre o lucro das transações de novas propriedades. Combinado ao ITBI, a taxa tributária final pode alcançar 18,9%, impactando nos negócios e nos preços finais dos bens.

Visando amenizar o impacto fiscal sobre as empresas e os consumidores finais, foi estabelecido pelo Governo que a alíquota do novo IVA não poderá ultrapassar 26,5%. Em contrapartida, o setor não se demonstrou satisfeito, tendo em vista que a alíquota mesmo limitada ainda é considerada alta, principalmente ao compará-la com outros países que adotam o IVA.

Outro ponto aprovado pela nova proposta de regulamentação da reforma tributária foi a introdução da tributação progressiva. Essa proposta planeja garantir que os contribuintes de maior aquisição financeira paguem mais impostos, enquanto os de menor capacidade contributiva sejam menos onerados. Esse método é uma tentativa de equilibrar a carga tributária e promover uma maior justiça fiscal.

O redutor não atende ao setor

É consenso entre as principais entidades do setor imobiliário e o Governo Federal que a reforma tributária seja regulamentada. No entanto, percebe-se uma discordância significativa entre as partes envolvidas. Enquanto o Governo alega que o objetivo é simplificar e unificar o sistema tributário brasileiro, empresários do setor insistem que o aumento da carga de impostos pode provocar um acréscimo de custos que será transmitido ao consumidor final.

Segundo um documento elaborado pelos Secovis do Brasil (Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis) o redutor de 40% nas operações com bens imóveis e o redutor de 60% na locação de propriedades, aprovado pela Câmara dos Deputados, não atendem ao setor. Conforme descrito no documento, o desconto de 40% aumenta a tributação de imóveis populares de até R\$ 200 mil em 15,4%. Para as principais entidades do setor imobiliário, o ideal seria uma redução de 60% nas operações com bens imóveis, o que não traria tanto impacto para os consumidores.

Além disso, os Secovis também alegaram que o desconto de 60% na locação de propriedades aumentaria a carga tributária em 136,2%, demandando uma correção do redutor para 80% nas relações de locação. O documento trouxe dados da PnadC-2022, que apontaram um crescimento de 14% no volume de imóveis alugados de 2016 até 2022. A pesquisa também apontou que 52,2% da população brasileira que vive de aluguel gasta mais de 30% de sua renda com a locação.

Simulação feita pela reportagem produzida pelo Broadcast:

Progressão da carga tributária sobre imóveis

Para um imóvel de até **R\$ 240 mil**, a tributação passaria de **6,41%** para **7,4%**.

Para um imóvel de **R\$ 500 mil**, o aumento seria de **8%** para **10,6%**.

Para imóveis de **R\$ 1 milhão**, a carga tributária iria de **8,11%** para **12%**.

Para imóveis de **R\$ 2 milhões**, de **8%** para **12,3%**.

Conforme um estudo realizado pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), o Brasil e o México são os países com maiores déficits habitacionais da América Latina em números absolutos, reflexo da carência do acesso a serviços básicos de infraestrutura. Além disso, o estudo elaborado pela Fundação João Pinheiro (FJP), instituição responsável pelo cálculo do déficit habitacional do Brasil em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, calculou que o déficit habitacional do Brasil totalizou 6 milhões de domicílios em 2022. Esse número representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país.

Perspectiva do Governo

No último dia 12 de julho, o Ministério da Fazenda publicou uma nota enfatizando que a proposta de regulamentação da reforma tributária não trará impacto no imposto sobre os imóveis. O Governo argumenta que não haverá aumento relevante nos custos em comparação com a atualidade. Além disso, a nota reforça que os imóveis populares serão menos tributados que os de alto-padrão.

Argumentos do Governo:

- O imposto incidirá apenas sobre a diferença entre o custo de venda e o valor do terreno (no caso de aquisição de vários imóveis para construção do prédio, será deduzido todo o valor dos imóveis adquiridos para fazer a incorporação);
- Haverá um redutor social de R\$ 100 mil sobre o valor tributado, de modo a tornar a tributação progressiva, reduzindo o custo dos imóveis populares;
- A alíquota do imposto incidente sobre esse valor reduzido será diminuída em 40% (ou seja, será de 60% da alíquota padrão), correspondendo a cerca de 15,9%;
- Do valor do imposto calculado sobre a base reduzida será deduzido o montante de todo o imposto pago na aquisição de material de construção e serviços pela incorporadora, ao contrário do que ocorre hoje em que o imposto pago nos materiais de construção e serviços não é recuperado.

Estimativas do governo:

- Imóveis populares: desconto de cerca de 3,5% no custo de um imóvel popular novo (valor de R\$ 200 mil).
Imóveis de alto-padrão: aumento de cerca de 3,5% no custo de um imóvel novo de alto padrão (valor de R\$ 2 milhões).

Confira na íntegra o documento elaborado pelos Secovis do Brasil sobre os impactos da reforma tributária para o setor

IMPACTOS DA REFORMA TRIBUTÁRIA NO SETOR IMOBILIÁRIO

Histórico da Reforma



Como foi aprovado na Câmara dos Deputados

Redutor de 40%

nas operações com bens imóveis (venda, incorporação, loteamento, intermediação e administração de imóveis, construção civil)

Redutor de 60%

na locação com bens imóveis

REDUTOR DE 40% NÃO ATENDE O SETOR
Apenas redutor de 60% mantém a atual carga tributária

SENADO
PRECISA
CORRIGIR!

Aumento na tributação com redutor em 40%



HABITAÇÃO POPULAR

+15,4%

Imóveis de R\$ 200 mil



HABITAÇÃO CLASSE MÉDIA

+48,8%

Imóveis de R\$ 1 milhão



LOTEAMENTOS

+68,7%

Valor Lote*
• Antes: R\$ 150 mil
• Depois: R\$ 161 mil



ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

+58,6%

No custo de moradia (locação ou condomínio)



INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEIS

+55,1%

Tributo de 8,65%, passará para 13,12%

LOCAÇÃO REQUER REDUTOR EM 80%
+136,2% será a alta nos tributos com redutor de 60%

SENADO
PRECISA
CORRIGIR!

CRESCE O VOLUME DE IMÓVEIS ALUGADOS

+14%



No período houve queda no percentual de domicílios próprios



DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL É GIGANTESCO

6,2 milhões

de domicílios*

ÔNUS EXCESSIVO DO ALUGUEL*

52,2%

gastam mais de 30% da renda com aluguel

É NECESSÁRIO INCLUIR:

FATOR REDUTOR SOCIAL DE

R\$ 750,00

na locação de imóvel residencial

NÃO INCIDÊNCIA DA TRIBUTAÇÃO DA CBS E IBS

Na locação residencial realizada por pessoa física (independentemente de preponderância ou de habitualidade)

* Dado mais recente da PnadC-2022

SENADO – PLEITOS E OBJETIVOS

Garantir que não haja aumento de preço na moradia

1 Redutor de 60% para construção e mercado imobiliário e 80% para locação

2 Transição adequada ao novo sistema: preservar equilíbrio financeiro de empreendimentos já iniciados.

3 Regime de Caixa para Construção e Locação. Tributo devido no momento do pagamento.

4 Reequilíbrio Contratos Administrativos de até 5 anos: diminuir o prazo de 90 para 60 dias. (§ 1º, do Art.376)

5 Serviços de Engenharia e Gerenciamento de obras reconhecidos como atividades inerentes ao setor de Construção.

Ministério da Fazenda afirma que não haverá aumento de impostos para as operações submetidas ao regime específico - ao apreciar o texto do legislador constitucional

Tabela 2. Alíquotas-padrão estimadas com base no texto aprovado na Câmara dos Deputados (%)

Cenário	Descrição	Cenário factível			Cenário conservador		
		CBS	IBS	Total	CBS	IBS	Total
A	Cenário Base	6,95	13,78	20,73	7,38	14,64	22,02
B	Cenário A + Alíquota reduzida de 50% para agropecuária e cesta básica	7,51	14,89	22,39	7,98	15,83	23,81
C	Cenário B + Alíquota reduzida de 50% para serviços de educação privada	7,61	15,10	22,71	8,09	16,05	24,14
D	Cenário C + Alíquota reduzida de 50% para serviços de saúde privada	7,82	15,51	23,33	8,30	16,47	24,77
E	Cenário D + Alíquota reduzida de 50% para demais bens e serviços	7,95	15,76	23,70	8,43	16,72	25,15
F	Cenário E + redução da alíquota para 40% da alíquota básica	8,19	16,24	24,43	8,69	17,23	25,92
G	Cenário F + Alíquota zero para metade da cesta básica	8,41	16,69	25,10	8,92	17,70	26,62
H	Cenário G + Demais tratamentos favorecidos	8,53	16,92	25,45	9,05	17,95	27,00

O Cenário Base apresentado na tabela corresponde ao cenário em que não há nenhum tratamento diferenciado, exceto a manutenção do SIMPLES Nacional e do tratamento favorecido à Zona Franca de Manaus, além dos regimes específicos de tributação de caráter técnico, a saber: combustíveis e lubrificantes, serviços financeiros, operações com bens imóveis, planos de assistência à saúde, concursos de prognósticos, operações de sociedades cooperativas e compras governamentais. De modo geral, as hipóteses consideradas para a projeção do impacto desses regimes específicos de tributação pressupõem a manutenção da arrecadação atual sobre os bens e serviços tributados por esses regimes específicos.



Nota Técnica de 08 de agosto 2023 do Ministério da Fazenda inclui operações com bens imóveis em regime específico de caráter técnico

A projeção de impacto da tributação no setor imobiliário pressupõe a MANUTENÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA ATUAL

6 RET Lote: aplicação do regime tributário para lotes no modelo hoje existente para incorporação.

7 Regras claras para que pessoas físicas proprietárias de imóveis não sejam tributadas no aluguel e na venda de imóveis.

8 Outras Reduções de Base de Cálculo na Locação de Imóveis: para neutralidade da atividade.

9 Alteração na Lei do Inquilinato: garantir a possibilidade de repasse do novo tributo para o contratante.

MORADIA É DIREITO SOCIAL

Art. 6º da Constituição Federal





INVISTA EM ENERGIA SOLAR NO SEU CONDOMÍNIO.

Produza a própria energia
e economize em até
90% da conta de luz.

Instalação no
Empreendimento
The Square Park Office.



+2.500
Clientes satisfeitos



Diego Uchôa e Diego Braga

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

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

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



PORQUE A ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA VALE TANTO A PENA?



Livre de inflação

Livre da inflação energética e das bandeiras tarifárias.



Manutenção

Excelente manutenção com baixo custo para o cliente.



Economia

Economize de até 95% na conta de energia.



Valorização

Agrega significativa valorização para o seu imóvel.



Qualidade

Melhoria na qualidade de energia trazendo benefícios.

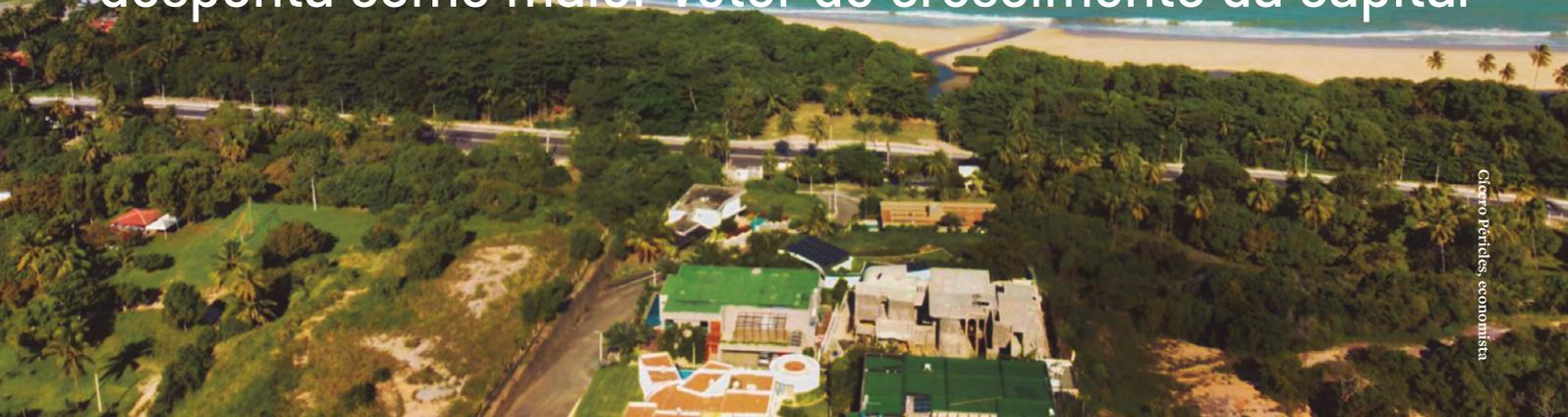


Energia renovável

Agrega significativa valorização para o seu imóvel.

Litoral Norte de Maceió

desponta como maior vetor de crescimento da capital



Cícero Péricles, economista

Imagem aérea da Praia de Jacarecica

Se deparar com as belas praias de mar azul-turquesa do Litoral Norte de Maceió ao acordar e simplesmente olhar pela janela é o sonho de muitos alagoanos, que por muito tempo encontraram um empecilho ao pensar em se estabelecer na região. A distância entre o paraíso tropical maceioense e outras localidades da cidade, como a Universidade Federal de Alagoas (Ufal), escolas particulares e o Aeroporto parecia não compensar. As viagens longas e o congestionamento nas avenidas Fernandes Lima/Durval de Góes Monteiro e Menino Marcelo até a parte alta demandavam tempo e aumentavam os gastos necessários para a locomoção.

Porém, a execução de obras de infraestrutura, investimento em mobilidade e a instalação de grandes empreendimentos comerciais, começaram a mudar esse cenário gradativamente. O Litoral Norte começou a atrair a visão dos investidores que observaram na região uma oportunidade de construir condomínios residenciais de alto padrão. Com poucas habitações e paisagens naturais belíssimas, os bairros localizados entre Cruz das Almas e Ipioca, transformaram-se na principal via de expansão urbana da capital alagoana.

As principais mudanças ocorreram nos últimos dez anos, quando novos caminhos alteraram o traçado viário da região. A construção das avenidas Pierre Chalita e Josepha de Mello, que ligam os bairros de Cruz das Almas ao Barro Duro e Jacarecica à Serraria, respectivamente, se consagra-

ram como uma forma de encurtar o trajeto entre o Litoral Norte da cidade e a parte alta da capital. Além disso, a urbanização da Avenida Pontes de Miranda, a chamada Via Litorânea, somada à conclusão da Ecovia Norte ou avenida Rota do Mar, tornou as conexões com a região norte ainda mais dinâmicas, fator que tende a avançar ainda mais com as obras de duplicação da AL-101 Norte.

“As obras públicas que efetivamente estão afetando os bairros do Litoral Norte são as novas vias urbanas de comunicação com a parte alta de Maceió, como as avenidas Josepha de Mello, Pierre Chalita e a Ecovia Norte. Esses

novos caminhos quebraram o relativo isolamento e integraram o Litoral Norte à dinâmica das áreas mais urbanizadas e populosas da cidade, localizadas na parte alta, dando muito mais movimento a esses bairros”, destaca o economista e pesquisador Cícero Péricles sobre os elementos que contribuem para a interligação da região Norte de Maceió ao centro da cidade.

Outro fator que tem impulsionado o crescimento imobiliário no Litoral Norte é a crescente melhora da infraestrutura da área que conecta o centro urbano à região norte do município. Somado a essas razões, o aumento da densidade populacional nos bairros centrais e a necessidade de desocupação da região do Pinheiro, por conta da instabilidade gerada pela mineração, fazem do Norte maceioense a região mais promissora para o desenvolvimento imobiliário.



Os novos investimentos no Litoral Norte são guiados por várias razões. É uma área de terrenos relativamente acessíveis.”

Cícero Péricles, economista e pesquisador

Alguns bairros mais afastados do centro, como Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca têm recebido um destaque mais significativo, pois essas regiões vêm emergindo como parte integral do panorama urbano em crescimento de Maceió.

“Os novos investimentos no Litoral Norte são guiados por várias razões. É uma área de terrenos relativamente acessíveis, mas com alto potencial de valorização, porque os bairros fazem parte da Costa dos Corais, com acesso fá-

cil à parte central de Maceió e novas interligações com a parte alta da cidade. No sentido comercial, a rede hoteleira e gastronômica vem aumentando e exigindo mais infraestrutura, mais presença do setor público. No sentido residencial, o Litoral Norte conta com áreas habitacionais de relativa tranquilidade, com uma rede de serviços crescente e espaços de lazer menos movimentados, como as praias da região, diferente das áreas saturadas do eixo Pajuçara/Cruz das Almas”, informa Cícero Péricles.

Avanços na mobilidade

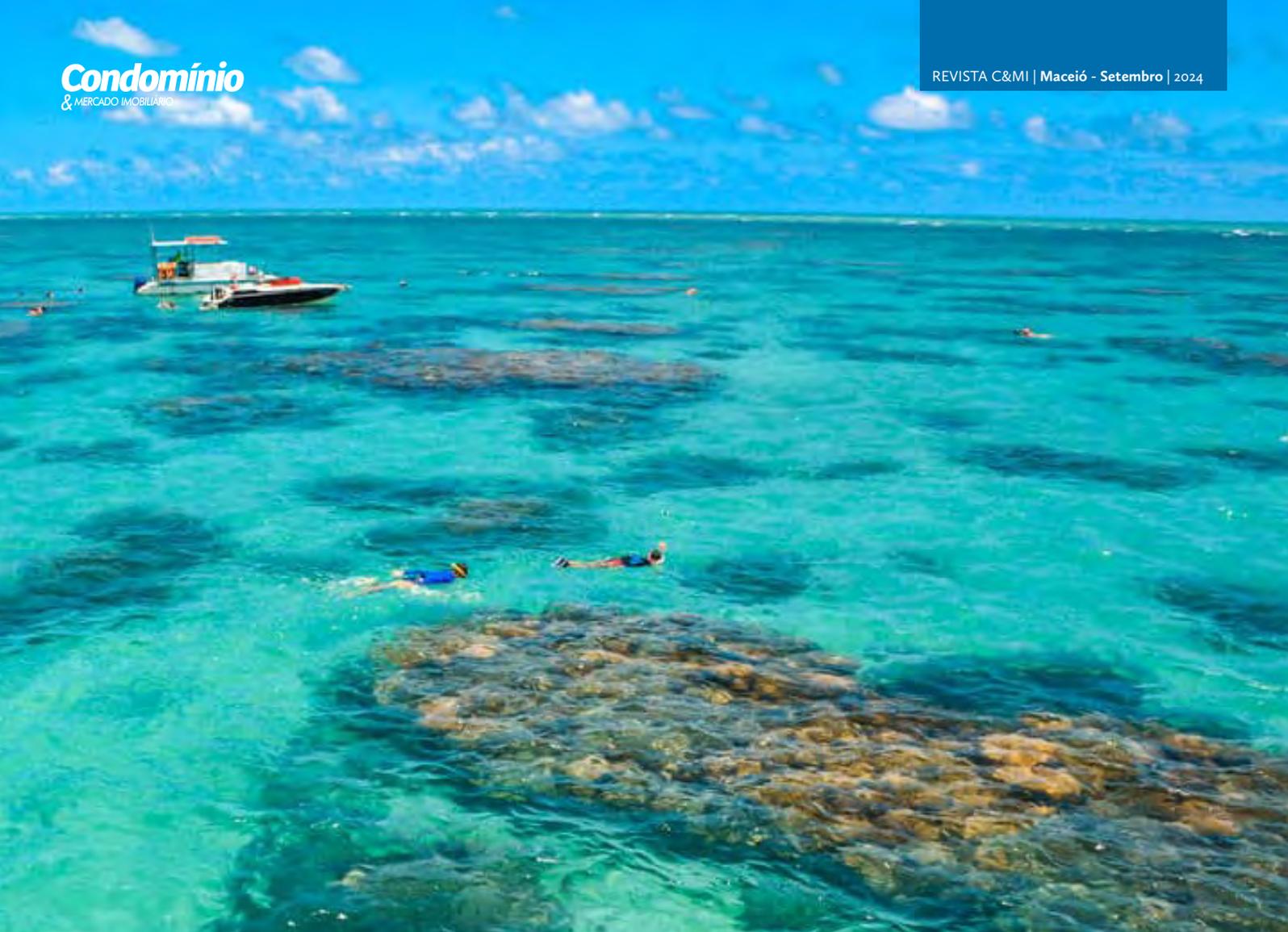
De acordo com uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisas Sociais, Políticas e Econômicas (Ipespe), divulgada em 2020, foi apontado que 57% das pessoas consideram a possibilidade de se mudar para atender demandas como estar mais perto do trabalho, reduzindo o estresse e o tempo que passa no trânsito. Isso significa que o período de deslocamento destinado à atender às necessidades de trabalho, escola e lazer é um fator relevante na hora de escolher onde morar.

As obras de duplicação da AL-101 Norte, iniciadas em 2023, no trecho entre o bairro de Garça Torta, em Maceió, e o município de Barra de Santo Antônio, quando concluídas, irão favorecer o tráfego local, destravando o fluxo de acesso aos municípios turísticos da chamada

Costa dos Corais, um dos principais pontos de desenvolvimento turístico em Alagoas. Com cinco pontes e seis acessos para bairros e povoados próximos, a duplicação da via é o maior contrato que o Estado executará em Alagoas, em um investimento de R\$ 285 milhões com recursos originados de operação de crédito junto à Corporação Andina de Fomento (CAF).

Para o economista, a duplicação viária da AL-101 Norte vai favorecer o setor de turismo da região. “A duplicação da AL-101 Norte valoriza a região, mas é uma demanda antiga do setor turístico dos municípios que compõem o Litoral Norte do Estado, de Paripueira a Maragogi, e trará mais benefícios para o segundo polo mais importante do turismo alagoano”, pontua Cícero Péricles.

*Imagem aérea do
Litoral Norte de Maceió*

*Imagem aérea do Litoral Norte de Maceió*

A valorização da região

A urbanização do Litoral Norte de Maceió avança a passos largos em direção ao desenvolvimento, tanto comercial quanto habitacional. Levantamentos acerca do estabelecimento de novos empreendimentos na região contabilizaram um total de 2.442 novas unidades, sendo 1.170 comerciais e 1.272 residenciais. A entrega de grande parte dos empreendimentos está prevista para os próximos anos, entre 2026 e 2028, consolidando um período de crescimento e valorização intensa da região.

Além disso, Parque Shopping Maceió, inaugurado em novembro de 2013, trouxe uma proposta diversificada para a região norte de Maceió. O empreendimento oferece opções de consumo, serviços, entretenimento e lazer, o empreendimento, localizado no bairro da Cruz das Almas, receberá um projeto multiuso moderno, com 45 unidades comerciais. A iniciativa visa promover o desenvolvimento sustentável da região, seguindo um modelo atual que integra ao shopping propostas que complementam o empreendimento, proporcionando

comodidade e melhor qualidade de vida para os moradores.

O potencial do complexo contempla uma variedade de torres residenciais, escritórios corporativos, um centro médico e um hotel, tudo isso inserido em uma urbanização que inclui paisagismo, iluminação, saneamento e pavimentação. Além disso, o Parque Shopping anunciou que realizará sua primeira expansão, prevista para ser entregue em 2025. Com um investimento de R\$ 55,4 milhões, o local terá 45 novas lojas e uma passarela iluminada e coberta, que ligará o piso L3 ao complexo imobiliário.

O local também receberá um importante: um hospital de alta complexidade da Unimed Maceió. Este será o principal centro hospitalar da Unimed na cidade, representando um avanço significativo na oferta de serviços de saúde local. As projeções indicam que, após a inauguração, haverá um fluxo diário de aproximadamente 3 mil pessoas.



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

Expulsão de condômino antissocial pode ser regulamentada

Essa sanção já existe, mas o projeto de lei que altera Código Civil vem para facilitar os trâmites na expulsão de condômino antissocial, dando embasamento legal. PL em tramitação no Senado altera o Código Civil ao inserir parágrafo sobre expulsão de condômino antissocial pelo voto de 3/4 dos condôminos.

Aquele morador que insistentemente perturba o sossego dos demais copossuidores a ponto de gerar incompatibilidade de convivência no âmbito do condomínio e que, apesar das multas aplicadas, mantém o comportamento antissocial, poderá ter agora contra ele (e a favor dos demais) uma punição que promete ser a solução definitiva do problema. É o “cartão vermelho”, ou seja, a expulsão do condômino antissocial do condomínio, mesmo que seja o proprietário da unidade.

É que, encontra-se em trâmite no Senado Federal, o Projeto de Lei nº 616, de 2021, de autoria da senadora Daniella Ribeiro (PP-PB), que altera o artigo 1.337 do Código Civil. A proposta prevê a multa de 10 vezes do valor da taxa de condomínio da unidade da qual está relacionado, permitindo que a assembleia, pelo voto de 3/4 dos condôminos, decida pela sua expulsão.

Como está atualmente o Código Civil:

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

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

O Projeto prevê a inclusão de dois parágrafos ao artigo, veja:

§ 2º Verificando que a sanção pecuniária de que trata o § 1º mostrou-se ineficaz, a assembleia poderá ulteriormente deli-

berar, por voto de, no mínimo, três quartos dos demais condôminos, pela propositura de ação judicial para a exclusão do condômino ou possuidor antissocial.

§ 3º Desde que o condomínio autor comprove que ao condômino ou possuidor antissocial foi garantido o exercício do direito de defesa perante a assembleia, até o momento em que esta deliberou pelo ajuizamento da ação judicial de exclusão, e contanto que estejam presentes os elementos exigidos em lei para a concessão da tutela de urgência, o juiz, considerando as circunstâncias do caso concreto, poderá, entre outras medidas, determinar, até mesmo liminarmente, o afastamento do réu da correspondente unidade imobiliária autônoma, no prazo mínimo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de remoção coercitiva. (NR)

O que acontece se o Projeto de Lei que prevê a expulsão de condômino antissocial for aprovado?

Se aprovada, a nova lei não vai garantir de imediato a expulsão. No entanto, vai permitir que a assembleia, mesmo com um quórum bastante alto de 3/4 dos condôminos (na minha opinião poderia ser reduzido a 2/3), possa deliberar pela propositura de ação judicial para que o perturbador reiterado não mais resida ou habite a unidade, mesmo sendo proprietário dela.

Não que atualmente a possibilidade da expulsão não exista, mas se aprovada, a nova lei vai facilitar os trâmites, uma vez que, com a previsão legal, o embasamento para a decisão do Juiz fica mais evidente.

Mas será que a expulsão do proprietário do seu próprio imóvel seria inconstitucional? A resposta é NÃO. O direito de propriedade em condomínio não é absoluto.

Quem decide habitar ou usufruir dessa modalidade de propriedade coletiva deve se submeter às regras implantadas, aquelas previstas na convenção e no regimento interno. Se for comprovado que, mesmo sendo aplicadas todas as penalidades previstas, não surtir efeito, não restará outra saída senão a sua própria saída.

A esperança agora é que o projeto de lei ande, já que segundo informa o site do Senado Federal, a tramitação está parada desde 2022.

Dormiremos mais tranquilos com essa possibilidade legal.

Basilio

24 HORAS

SOLUÇÕES

MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SOLUÇÕES COMPLETAS PARA SEU CONDOMÍNIO

Seja bem-vindo à nossa empresa de manutenção de condomínios! Com profissionais treinados especializados em áreas elétricas e hidráulicas, estamos prontos para cuidar do seu espaço com eficiência e responsabilidade.

MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Hidráulica e elétrica

Atendimento
24 horas

☎ 82 99801.4545

☎ 82 98823.9351



SERVIÇOS

- REPARO E REFORMAS ●
- SERVIÇO EM FACHADA ●
- ALVENARIA COM TIJOLO E GESSO ●
- REBOCO, CHAPISCO, PINTURA, TEXTURA ●
- APLICAÇÃO DE PORCELANATO E CERÂMICA ●
- INSTALAÇÃO E LIMPEZA DE AR CONDICIONADO ●
- SERVIÇOS EM GERAIS ●

Associação **AÇÃO AVC** reinaugura Centro de Acolhimento (CAAVC)

O Centro de Acolhimento da Associação Ação AVC (CAAVC) foi reinaugurado após uma reforma completa do espaço. Localizado na Pajuçara, o lugar realiza oficinas focadas no bem-estar físico e mental, além de promover e receber diversas atividades integrativas, como o grupo de apoio para familiares e pessoas que enfrentam o Acidente Vascular Cerebral.

Com a entrega do Espaço de Acolhimento, a entidade executará atividades semanais para os seus membros, voluntários e visitantes. A programação conta com oficinas terapêuticas e multidisciplinares, bate-papo com profissionais da saúde, rodas de conversa, entre outras iniciativas de conscientização e integração.

“Voltar a funcionar em nosso espaço físico é a realização de um sonho. Se estamos conseguindo isso, é

com muita luta e graças aos incentivadores do nosso trabalho e aos que adotaram a AÇÃO AVC como instituição social no programa Nota Fiscal Cidadã. Nessa nova etapa, utilizaremos esse local para realizar muitas coisas incríveis”, afirma a vice-presidente da associação, Jussara Baggio.

Lançamento do E-Book “Histórias que Inspiram”

Na oportunidade de reinauguração do CAAVC, foi lançado o e-book “AVC: O Nosso Recomeço – Histórias Reais Que Inspiram”. O livro digital reúne nove relatos de superação após o AVC, compartilhando desafios enfrentados e experiências vividas. O e-book está disponível gratuitamente de forma virtual.

“É lindo ver as histórias de superação presentes no

Acervo da Ação AVC



Sede da Associação Ação AVC

livro digital que lançamos. Descobrir narrativas e ter empatia pelas dificuldades superadas pelo outro é pura inspiração para um recomeço. Além disso, conhecer as histórias das pessoas que enfrentam o AVC e se superam a cada dia é revitalizante. Essas pessoas não só sobreviveram, mas foram capazes de abraçar a oportunidade de renascer, de se reinventar, realizar desejos antigos e, acima de tudo, viver plenamente”, pontua Jussara Baggio.

AÇÃO AVC

Criada em 2010, a Associação AÇÃO AVC é uma entidade sem fins lucrativos que tem como objetivo elevar a conscientização sobre o Acidente Vascular Cere-

bral, direcionando novas possibilidades, por meio do compartilhamento de informações sobre fatores de risco e sinais de reconhecimento do AVC. O projeto procura oferecer apoio e inspiração aos que já passaram pela experiência do Acidente Vascular Cerebral, concentrando o trabalho no tratamento e na reabilitação de pacientes.

A associação foi fundada por Solange e seu filho, Guilherme Syllos, que sofreu AVC aos 24 anos de idade. Vivenciar de perto a experiência de um Acidente Vascular Cerebral foi o que motivou a criação do projeto. A entidade representa o Brasil como membro da World Stroke Organization (WSO), a Organização Mundial do AVC.



Como ajudar

Conhecer sobre o AVC e ter a devida orientação sobre os cuidados específicos são essenciais para a vida de quem já enfrentou a condição. Para isso, é possível contribuir com o trabalho realizado pela AÇÃO AVC fazendo uma doação única ou tornando-se um doador regular. As doações ajudam a financiar os programas de apoio e conscientização sobre AVC, impactando diretamente a vida das pessoas afetadas por essa condição.



Para que o trabalho de atividades educativas voltadas ao AVC obtenha soluções concretas, o projeto conta com o apoio de pessoas e empresas que fazem parte desta rede de solidariedade. Como mantenedor, empresário ou pessoa física, você pode estar comprometido com o propósito da AÇÃO AVC.

Acesse o site www.acaoavc.org.br e seja um doador!



TOTUMSEG

TECNOLOGIA EM SEGUROS

Com uma expertise de mais de 30 anos no mercado, a TOTUMSEG é reconhecida por ser líder regional, no Norte e Nordeste, em seguros imobiliários.

A TOTUMSEG tem atuação nacional, presente em mais de 10 pontos espalhados pelo Brasil, e dispõe de uma robusta carteira de clientes que inclui algumas das maiores imobiliárias do mercado, localizadas nas principais capitais brasileiras.

Com grande credibilidade no segmento, a TOTUMSEG conta com o reconhecimento e parceria das maiores empresas do ramo imobiliário do país. Possuímos uma forte estrutura tecnológica, o que possibilita maior assertividade, agilidade e confiança na prevenção e redução de riscos.

- Prestamos um serviço exclusivo
- Entregamos aos clientes uma consultoria individualizada
- Contamos com uma infraestrutura tecnológica robusta

 WWW.TOTUMSEG.COM.BR

 @TOTUMSEG



Vista aérea da Orla de Maceió

Setor imobiliário lança Agenda Legislativa para 2024

Os Secovis do Brasil – Sindicatos da Habitação –, juntamente a outras entidades representantes do setor imobiliário, estiveram presentes na Câmara dos Deputados e Senado Federal, em Brasília (DF), no dia 16 de abril, para o lançamento da 5ª edição da Agenda Legislativa & Projetos Prioritários – Setor de Comércio e Serviços Imobiliários 2024.

Questões de maior impacto para imobiliárias, administradoras e condomínios foram as principais pautas da agenda, que abrange projetos prioritários acompanhados de posicionamentos do setor. Pontos de destaque envolvendo os temas de Ambiente de Negócios, Condomínios, Desenvolvimento Urbano, Locação e Incorporação e Comercialização de Imóveis, obtiveram maior relevância durante a apresentação aos deputados e senadores presentes no debate.

O setor selecionou pautas consideradas relevantes para que o novo sistema tributário esteja em sintonia com as atividades do mercado imobiliário, como o Regime Especial de Tributação; Creditamento das Operações Imobiliárias; Creditamento das Operações Imobiliárias em Relação aos Adquirentes; Equiparação dos Bens Imóveis aos Bens de Capital; Previsão de Regime de Tributação Optativa Plenamente Não Cumulativo e Opção pelo Regime de Caixa.

Maceió tem o bairro mais caro do Nordeste

De acordo com a pesquisa de mercado divulgada pela empresa Fipe-Zap Venda Residencial, o bairro da Pajuçara, na cidade de Maceió, é o mais caro do Nordeste para a compra de imóveis residenciais, atingindo o valor de R\$ 9.938/m².

Maceió não se destaca apenas como a capital com o bairro mais caro, mas também por apresentar quatro bairros na lista dos dez mais caros da região. Além da Pajuçara, aparecem na lista Ponta Verde, Jatiúca e Jacarecica. Todos com imóveis avaliados acima de R\$ 9.000/m².

Alagoas é o estado com menor taxa de inadimplência em aluguel do país

A plataforma Superlógica, empresa que oferece soluções tecnológicas e financeiras para o mercado condominial e imobiliário, organizou um levantamento sobre o índice de inadimplência locatício no mercado nacional. Segundo a pesquisa, a porcentagem média de inadimplência alcançou 3,53%, com destaque para Alagoas, que obteve a menor taxa (1,37%) e Paraíba, que registrou a maior porcentagem do país (13,89%).

O levantamento apontou que o Nordeste lidera o ranking de regiões com maior taxa de inadimplência (5,60%), seguido do Norte (5,07%), Centro-Oeste (3,37%), Sudeste (3,16%), e Sul (2,59%). Entre os imóveis residenciais, a maior taxa de inadimplência ocorreu na faixa de aluguel acima de R\$ 13 mil (7,92%), enquanto a menor foi nos imóveis entre R\$ 2 mil a R\$ 3 mil de aluguel (2,06%).





QUEIROZ[®]
GRUPOS GERADORES

**AS MELHORES SOLUÇÕES
EM ENERGIA PARA VOCÊ!**

<https://queirozgeradores.com.br>

R2 99991-0433

@QUEIROZGRUPOSGERADORES



GARANTA AUTONOMIA ENERGÉTICA PARA SEU NEGÓCIO E RESIDÊNCIA
COM GERADORES COMPACTOS E ROBUSTOS E COM EQUIPE PRÓPRIA
DE ATENDIMENTO TÉCNICO ESPECIALIZADO.

SERVIÇOS GRUPOS GERADORES

VENDAS
INSTALAÇÃO
STARTUP
LOCAÇÃO
MANUTENÇÃO
MECÂNICA
ELÉTRICA
QTA

REFORMA
AUTOMATIZAÇÃO
QGBT
PROJETOS
LAUDOS
PARAMETRIZAÇÃO
QUADRO DE
TRANSFERÊNCIA

PEÇAS GRUPOS GERADORES

TANQUE DE COMBUSTIVEL DE 100L A 1.000L
CONTROLADORES (IHM)
REGULADOR DE TENSÃO (AVR)
CHAVES DE TRANSFERÊNCIA
REGULADOR DE VELOCIDADE
BOMBA INJETORA
CONTADORES



**TRABALHAMOS COM
CONTRATO DE MANUTENÇÃO**



DONA
DESIGN
MADEIRA

Exclusividade e personalização em cada detalhe!

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

Eleve a experiência dos seus hóspedes,
solicite seu orçamento:

☎ 81 98145-1557 / @donadesign_madeira

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

CONTRATE SUA CHOPEIRA:

(82) 99909-0423

@cerveriadeodora | cervejariadeodora.com.br