

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas • Ano V • Nº 31
Março de 2020

SECOVI - AL
SINDICATO HABITAÇÃO

Uso de carro-pipa por condomínio é ilegal

Pág. - 6



Sylvio Capanema escreve artigo sobre usucapião e o condomínio edilício Pág. - 20

Covid-19: a assembleia digital é a saída mais segura

Pág. - 22

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



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



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

PLANO PREMIUM

O MAIS COMPLETO

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

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

PLANO FIT

O MAIS BARATO

PERSONALIZE E CONTRATE OS
SERVIÇOS QUE MAIS PRECISA

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

PLANO TEMPORADA

PRÁTICO

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

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

PORTABILIDADE IMOBILIÁRIA

TRAGA SEU IMÓVEL!

COMECE AGORA MESMO A USUFRUIR
DE MAIS QUALIDADE E SEGURANÇA

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

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

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

Ano 4 Nº 31
Março - 2020

EDITOR

Nilo Zampieri Jr.
MTE - 1718 - AL

SECOVI-AL

Nilo Zampieri Jr. - Presidente

COMERCIAL

jornalismo@revistacondominio-al.com.br
82 2121.6010

COLABORAÇÃO

Gabriela Moreira
MTE - 1826/AL

DESIGNER EDITORIAL

Alessandra Silva
(82) 98136-7999

PERIODICIDADE

Bimestral

PUBLICAÇÃO

Revista Condomínio & Mercado
Imobiliário - AL

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

EDITORIAL

O consumo de água por abastecimento através de carro-pipa é uma prática muito comum na cidade de Maceió mesmo sendo uma atividade não permitida por lei. Este uso ilegal é feito por um único motivo: dinheiro! Mas é preciso ficar todo síndico deve ficar atento ao cumprimento do regramento legal. Quer saber mais? Este é o tema da nossa matéria de capa!

Esta edição também tem uma matéria sobre como evitar aglomerações sem interromper as reuniões de condomínio em um momento tão delicado quanto este de pandemia da COVID-19. A solução é a assembleia virtual.

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

Boa leitura e até a próxima edição!

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

NESTA EDIÇÃO

- 06 Matéria de capa**
Carro pipa em condomínio
- 11 Justiça**
Condomínio não sofre danos morais
- 14 Empreendedor**
Declaração do MEI até maio
- 16 Artigo**
Advogados respondem dúvidas de condomínio
- 20 Artigo**
A usucapião e o condomínio edilício
- 22 Condomínio**
A assembleia digital é a saída mais segura
- 26 Saúde**
Imunidade x COVID-19

PARA ANUNCIAR:

jornalismo@revistacondominio-al.com.br
82 2121.6010



PAINEL URBANO

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

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



Painel Urbano



Água de carro-pipa em condomínio é ilegal

De utilização frequente em condomínios, o abastecimento de água por carro-pipa é uma atividade ilegal. Muitos síndicos talvez não saibam, mas a Lei Federal 11.445/2007 estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico e o define como conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.

Ainda de acordo com a norma federal, a prestação de serviços públicos de saneamento básico por entidade que não integre a admi-

nistração do titular depende da celebração de contrato.

De acordo com o presidente da Casal, Clécio Falcão, nenhum condomínio em Alagoas tem permissão para usar água de carro-pipa, pois a concessão para abastecimento na cidade é exclusiva da Casal – regra para lugares onde existe rede e o abastecimento é regular; não permitindo ter outras fontes de abastecimento.

“Nenhum condomínio, em Maceió, está autorizado a comprar água de carro-pipa. Os que fazem isso estão descumprindo uma lei



federal (Lei 11.445/2007) e querendo apenas fugir da tarifa de esgoto. Os condomínios que compram água de carro-pipa não fazem isso porque falta água nas torneiras, mas eles querem apenas não pagar ou pagar menos pela tarifa de esgoto. Comprar água de carro-pipa em áreas atendidas pela Casal é, portanto, ilegal. A Casal é que tem a concessão do serviço de abastecimento de água em Maceió, e essa é uma concessão exclusiva da Companhia”, explicou o presidente da Casal, Clécio Falcão.

“Como administrador de condomínios, a orientação dada a todos é que o uso é ilegal e o condomínio pode sofrer penalidades. Sem falar dos riscos que os moradores correm ao consumir a água de qualidade questionável. Então, os síndicos que optam por este tipo de abastecimento também colocam a saúde dos outros condôminos em risco”, afirmou Nilo Zampieri Jr., da Zampieri|Lello Condomínios, que sempre orienta o respeito aos regimentos e aos cuidados com a saúde.

De acordo com o engenheiro químico, chefe do Laboratório de Análise de Água da Casal, Alfredo Brechó, o abastecimento oferecido por carro-pipa não é uma fonte confiável de água.

“[a água de carro-pipa] Não possui tratamento adequado e nem possui acompanhamento e laudos que ateste a sua potabilidade!!”, informou o servidor da Casal, acrescentando que o uso desta água “pode levar a doenças de veiculação hídricas, podendo gerar internações e complicações sérias a saúde”.

Um caminhão de água em carro-pipa com 16m³ custa, em média, R\$400. Se forem 10m³, o preço cai para R\$350. As empresas também oferecem um custo bem atrativo para quem consome, no mínimo, 10 carros-pipa por mês, que é de R\$150 cada.

Questionado sobre a ilegalidade da atividade, o dono de uma empresa de abastecimento de água por carro, que preferiu não se identificar, se limitou a dizer que sua empresa tem CNPJ ativo na Receita Federal e não há fiscalização.

A RC&MI entrou em contato com a assessoria de comunicação da Receita Federal para saber sobre a permissão de abrir empresa com atividade econômica principal de ‘distribuição de água por caminhões’, mas o órgão não se manifestou até fechamento da edição.

Para o empresário do ramo condominial e síndico profissional Thiago Andrade, a escolha pelo abastecimento ilegal está atrelada ao custo.

“Única e exclusivamente pela redução no custo que acabam tendo (já que acabam não tendo o custo com esgoto referente a esse excedente de água), mesmo correndo os riscos de sofrerem sanções”, explica Andrade, que é sócio da administradora de condomínios Minimax.

Já na Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal), que cobra valores diferenciados por níveis de consumo, o uso da água, que é segura e tratada, pode chegar ao dobro. É que Casal pode cobrar até 100% do consumo de água em taxa de esgoto.

“A tarifa de esgoto é cobrada de acordo com o que o condomínio consome de água da Companhia, ou seja, a em-



presa precisa medir a água que passou pelo hidrômetro para que possa calcular o valor da tarifa de esgoto, que equivale a 100% do consumo de água. A água dos carros-pipa não passa, obviamente, pelo hidrômetro do prédio, porém, ao ser usada, toda essa água é despejada na rede coletora de esgoto operada pela Casal. Assim, a Companhia precisa coletar e tratar esgoto sem ter o retorno da tarifa adequado. Por isso que os condomínios, de forma inadequada, compram água de carro-pipa, eles querem reduzir sua conta de água burlando a tarifa de esgoto”, disse Falcão.

“Geralmente, o condomínio consome o mínimo de água obrigatório pela Casal e o restante do abastecimento é de carro-pipa”, explicou uma empresa de carro-pipa em Macaíó.

Questionado sobre a taxa de esgoto, o proprietário da empresa de fornecimento de água através de carro-pipa informou que “não é comunicado a Casal e, quando a companhia de água descobre, aplica uma multa menor que o que se pagaria com o consumo de água, o que torna o carro-pipa ainda a melhor opção”.

Outra situação em questão é a qualidade da água oferecida por carros-pipa. A Casal só garante a qualidade da água que ela própria trata e distribui e a companhia não fiscaliza e nem acompanha o tratamento ou a qualidade da água entregue pelos carros-pipa.

“Já a água distribuída pela Casal é tratada nas estações de tratamento, segue todos os parâmetros definidos pela portaria do Ministério da Saúde e, antes de ser distribuída, é analisada em laboratórios próprios, que

atestam a qualidade”, garante ele.

O presidente da Casal também orienta os condomínios sobre esta fonte alternativa de abastecimento. “Ao usar água da Casal e de outras fontes de abastecimento, o condomínio corre riscos, pois não há nenhuma garantia de qualidade da água dessas fontes alternativas. Essa água de carro-pipa, por exemplo, é misturada com a água da Casal no reservatório do condomínio e, em caso de problemas oriundos da água, fica mais complicado detectar a origem dele. Além disso, vale frisar que é ilegal consumir água de carro-pipa ou de outras fontes em locais onde existe rede de abastecimento”, disse Clécio Falcão.

Mas nem todo mundo faz utilização do abastecimento por carro-pipa. “Tenho conhecimento que a concessão da distribuição e tratamento de água em AL pertence exclusivamente a CASAL. Não indico, inclusive aconselho a não utilização pas-



sando as informações legais, porém tem síndico que ainda utiliza sim”, comentou Thiago Andrade, que tem 26 condomínios geridos por sua administradora.

Porteiro na conta

O porteiro de um condomínio é muito mais que apenas o responsável por controlar a entrada e saída de pessoas ou recebe e distribui correspondência. O porteiro é, em diversos casos, um consultor de emergências. Quem nunca precisou de um serviço e perguntou ao porteiro? Mas esta indicação pode custar mais caro para o condomínio. Algumas empresas de carros-pipa para abastecimento de água em condomínios oferecem uma gratificação ao porteiro para que ele as indique ao síndico. E sabe quem paga essa indicação? O condomínio, sem saber.

“O meu condomínio sempre pedia carro-pipa com a mesma empresa. Resolvi fazer uma cotação na cidade e, inclusive, na empresa em que pedíamos. Descobri que custava 50 reais menos. Investiguei e descobri que este valor era a comissão do porteiro. Ou seja, nosso condomínio pagava!”, comentou o síndico de um prédio residencial no bairro da Ponta Verde.

Questionado, um porteiro informou que é uma prática comum entre eles. “Sou terceirizado de uma empresa administradora de mão de obra e que também é dona de carro-pipa e eu ganho comissão quando ligo para a empresa do meu chefe”, disse o funcionário que não quis se identificar com medo de represálias.

“Isso é realmente muito comum. Existem empresas aqui em Maceió que oferecem todos os serviços ligados ao condomínio (administra-

ção de condomínio, terceirização de mão de obra, abastecimento de água com carro-pipa, empresa de venda de produtos de limpeza) e usam os funcionários. E tem muitos síndicos que também recebem comissão das administradoras de mão de obra, que já vai embutido nos valores mensais da terceirização”, comentou a proprietária de uma administradora de condomínios de Maceió.

Água sem fim

O real motivo do abastecimento de água com carro-pipa é o custo financeiro. Poucos condomínios em Maceió têm a conta de água individualizada, ou seja, tanto o uso individual quanto o uso coletivo são rateados entre todos os condôminos.

Na prática, nem todos os moradores têm a preocupação de economizar ou fazer uso consciente da água. Afinal, ela já está inclusa na taxa de condomínio.

E, para que os condomínios instalem hidrômetros individuais em suas unidades prediais, existe um custo aproximado de R\$2.000.

“Esta transformação não é impossível, mas traz uma série de transtornos e custos. Na medição global, descem colunas para ambientes situados em uma mesma prumada. Na medição individualizada é diferente, desce uma única coluna para abastecer os apartamentos de uma mesma prumada. Ou seja, instala o medidor no hall e adentra no apartamento percorrendo-o”, explicou Gilson Medeiros, que também foi funcionário da Casal por 30 anos.



Temos duas notícias:

a boa é que a Zampieri
agora administra
condomínios.

A ótima é que
contamos com
a tecnologia da
Lello para isso.



Para administrar condomínios,
tem que ser especialista de verdade.

Por isso, a Zampieri se uniu a quem mais entende do assunto no Brasil: a Lello Condomínios. Com tecnologia e processos automatizados e digitais incomparáveis no setor, a Lello está há 65 anos inovando para oferecer a melhor administração de condomínios em todo o país. E, agora, toda essa expertise está disponível na Zampieri, a imobiliária número 1 de Maceió. Seu condomínio merece o melhor. **Conta com a gente!**





STJ: Condomínio não sofre danos morais

Diferentemente da pessoa jurídica, o condomínio é uma massa patrimonial despersonalizada e, por isso, não se pode reconhecer que tenha honra objetiva capaz de sofrer danos morais.

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso dos proprietários de um apartamento para julgar improcedente o pedido de indenização por danos morais ajuizado contra eles. Contrariando uma ordem judicial, os re-

correntes promoveram, dentro do condomínio, uma festa para mais de 200 pessoas.

Apesar da ordem judicial que proibia a festa, os donos do apartamento pagaram a multa imposta na decisão e realizaram o evento em novembro de 2011, causando, segundo o condomínio, grande transtorno para os outros moradores e até mesmo para os pacientes de um hospital próximo, os quais – de acordo com a petição inicial da ação – tiveram de ser sedados devi-



do ao barulho da festa, que começou às 22h30 e terminou somente às 8h do dia seguinte.

Barulho e nudez

Na petição, o condomínio afirmou que o boletim policial registrou que a festa desrespeitou regras e perturbou os demais moradores com som alto, nudez, entrada e saída constante de pessoas, além de transtornos com a logística para a montagem de tendas e banheiros químicos.

A sentença condenou os proprietários a pagar R\$ 250 mil de danos morais e R\$ 3 mil de danos materiais, além da multa pelo descumprimento da ordem judicial.

Ao analisar a apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve a condenação e destacou que deve ser aplicado aos condomínios o tratamento conferido à pessoa jurídica, reconhecendo que havia danos morais indenizáveis decorrentes da mácula à honra objetiva do condomínio perante a comunidade.

No recurso especial, os condôminos que deram a festa alegaram que, por não possuir personalidade jurídica, o condomínio não estaria sujeito a sofrer dano moral. Mesmo que o condomínio fosse equiparável a uma empresa – afirmaram –, o dano moral não estaria configurado devido à ausência de repercussão econômica da suposta lesão à honra objetiva.

Fatos lamentáveis

A ministra Nancy Andrighi, relatora, frisou que os fatos descritos são “inegavelmente lamentáveis, repulsivos e estarrecedores, ante o completo menoscabo com as regras de convi-

vência” e, sobretudo, ante o descaso dos proprietários com a ordem judicial emitida em ação cautelar.

Ela observou que, em situações assim, além da possibilidade de cada morador ajuizar individualmente ação para reparar os danos morais, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas ao condômino nocivo ou antissocial, “defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de ajuizamento de ação para pleitear a interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária, nos termos do enunciado 508, aprovado na V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ”.



Conceito controverso

Nancy Andrichi destacou que tanto na doutrina quanto na jurisprudência o reconhecimento de personalidade jurídica para condomínios é controverso: no STJ, a Primeira Seção, especializada em direito público, entende que em matéria tributária os condomínios possuem personalidade jurídica ou devem ser tratados como pessoa jurídica; na Segunda Seção, que julga casos de direito privado, prevalece a corrente para a qual eles são entes despersonalizados.

A ministra ressaltou que o condomínio não é titular das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, as quais pertencem exclusivamente aos condôminos.

“Além do mais, não há, entre os condôminos, a *affectio societatis*, ou seja, o sentimento de cooperação e confiança recíprocos que une pessoas interessadas em atingir um objetivo comum. É dizer, a formação do condomínio não decorre da intenção dos condôminos de estabelecer entre si uma relação jurídica, mas do vínculo decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum”, explicou.

Ofensa individual

O conceito de ente despersonalizado, segundo a relatora, implica a conclusão de que não é possível reconhecer a existência de honra objetiva capaz de sofrer dano moral.

Para a ministra, qualquer ofensa à imagem do condomínio perante



a comunidade representa, na verdade, “uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos”. Ou seja, “quem goza de reputação são os condôminos, e não o condomínio, ainda que o ato lesivo seja a este endereçado”.

Nancy Andrichi salientou que a pretensão de obter indenização de danos morais em favor do condomínio limita-se subjetivamente aos condôminos que se sentiram realmente ofendidos, não refletindo pretensão do condomínio em si, enquanto complexo jurídico de interesses de toda a coletividade.

Outro entrave à possibilidade de indenização por dano moral para o condomínio, no caso analisado, é que – de acordo com a ministra –, diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada pelos próprios condôminos, na hipótese de eventual desvalorização dos imóveis.





Foto: Kelvin Gomes

MEI precisa entregar Declaração Anual até 31 de maio de 2020

A Declaração deve ser enviada à Receita Federal para manter a situação empresarial regular

Por Iara Melo, estagiária sob supervisão da assessoria de imprensa

Como todo início de ano, o Microempreendedor Individual (MEI) precisa encaminhar sua Declaração Anual de Faturamento ao Simples Nacional (DASN-SIMEI). Essa é uma obrigação junto à Receita Federal, no prazo de até 31 de maio de 2020, para, assim, manter os benefícios fiscais, previdenciários e comerciais referentes à situação empresarial regular.

A Declaração é um controle simplificado do que foi comprado e vendido pelo empresário, feito exclusivamente por meio do portal do Simples Nacional, no endereço <http://www8.receita.fazenda.gov.br/SimplesNacional/Default.aspx>. O empreendedor deve fazer um relatório de receitas relativo ao exercício do ano anterior.

No mesmo portal é possível baixar um modelo para orientação. Quem finalizou o MEI ou apresentou nenhuma movimentação financeira, no ano de 2019, deve realizar o envio da Declaração da mesma forma. No caso do microempreendedor individual não declarar até o prazo, ficará sujeito ao pagamento de multa.

A multa é no valor de R\$ 50,00 ou de 2% (dois por cento) ao mês-calendário ou fração, nesse caso incidentes sobre o montante dos tributos decorrentes das informações prestadas na DASN-SIMEI. Esse microempreendedor ainda terá o benefício de reduzir o valor da multa para R\$ 25,00, caso realize o pagamento em até 30 dias.





Empresários recebem esclarecimento sobre Declaração Anual no Sebrae

Deveres do MEI

Para ser MEI há um limite de rendimento anual bruto de até R\$ 81 mil. A entrega da Declaração permite o acompanhamento e essa análise da situação empresarial.

Outro dever do microempreendedor individual é o pagamento do Docu-

mento de Arrecadação do Simples Nacional (DAS), todo dia 20 do mês. O DAS é a soma da taxa de 5% do salário mínimo, referente ao INSS, mais a taxa de ISS (R\$ 5,00), referente ao comércio e indústria, ou a taxa de ICMS (R\$ 1,00), referente à serviços.

Sebrae Alagoas

De acordo com Fátima Aguiar, gerente da Unidade de Atendimento Empresarial do Sebrae Alagoas, a instituição está de portas abertas para orientar os empresários que precisam de auxílio. “Além de auxiliarmos na construção da Declaração Anual de Faturamento, temos os serviços de orientação empresarial e de consultoria com hora marcada”, explica Fátima.

As salas do empreendedor localizadas no Shopping Popular (Centro), Já do Shopping Pátio Maceió (Benedito Bentes) e no Já do Maceió Shopping (Mangabeiras), também são ambientes em que o microempreendedor pode ir para ser auxiliado na entrega dessa declaração e também sobre outros deveres e direitos do MEI. Nos demais municípios, é necessário verificar junto a Prefeitura Municipal sobre a existência da Sala do Empreendedor.

O microempreendedor individual pode entrar em contato com o Sebrae pela Central de Atendimento (0800 570 0800) e também pelas redes sociais [@sebraealagoas](https://www.instagram.com/sebraealagoas).



Os empresários recebem atendimento também nas Salas do Empreendedor

Tatiana Tomzhinsky é advogada especialista em Condomínios há mais de 15 anos

1. Assumi o posto de síndico do meu prédio há dois meses, mas a administradora do meu condomínio ameaçou me tirar do cargo. Ela pode fazer isso?

Não. O Síndico somente será destituído por meio de assembleia especialmente convocada para esse fim, com o voto da maioria absoluta dos condôminos presentes (artigo 1.349 do Código Civil).

Caso o Síndico não convoque a assembleia, esta poderá ser convocada por um quarto dos condôminos (art. 1355 do Código Civil).

Ademais, deverá haver uma causa fundamentada para a destituição do Síndico, como a prática de irregularidades, ausência de prestação de contas ou não administrar convenientemente o condomínio (artigo 1.349 do Código Civil).

Na assembleia, deverá ser dada a palavra ao Síndico para que o mesmo apresente sua defesa, antes de qualquer deliberação.

2. Moro no mesmo condomínio há vinte anos e sempre recebi o boleto de taxa condominial através do

porteiro. O novo síndico “inventou” de enviar os boletos pelos correios e está nos cobrando a taxa de envio. Isso é legal? De que forma posso reivindicar para voltar a ser como antes?

Primeiramente, é importante saber se a forma de envio dos boletos estava prevista na convenção ou no Regimento Interno (normas internas do condomínio) ou se era de praxe a entrega pelos funcionários da portaria.

Caso conste na convenção ou no Regimento Interno, a alteração na forma de envio deverá ser posta em votação com o quórum qualificado de 2/3, se prevista na convenção. Oportuno observar que o Regimento Interno (para sua alteração) exige apenas o quórum de maioria simples, contudo, algumas convenções estipulam o quórum necessário para a alteração do RI. Se for essa a situação, é essa a regra que o condomínio deverá seguir.

Logo, se o Síndico não observou as normas internas, e fez a alteração da forma de envio sem prévia aprovação em assembleia, essa nova regra não é válida e os boletos deverão ser entregues na portaria, como antes.

“Na assembleia, deverá ser dada a palavra ao Síndico para que o mesmo apresente sua defesa, antes de qualquer deliberação.”

Tatiana Tomzhinsky
advogada especialista



De outro vértice, se não constava a forma de envio dos boletos nas normas internas do condomínio, sendo de praxe a entrega pelos porteiros, entendo que ainda assim era necessária a realização de uma assembleia, para colocar em votação a nova modalidade de envio dos boletos, já que a entrega pelos correios acrescentou um ônus para os condôminos, que passaram a ter que arcar com a taxa de envio.

Assim, caso o atual síndico se negue a convocar uma assembleia para colocar o tema em votação, esta poderá ser convocada por um quarto dos condôminos (art. 1355 do Código Civil), que decidirão a forma de envio dos boletos.

3. Estou sofrendo com vazamento há meses. Recentemente, contratei um encanador e ele alegou que havia uma infiltração no apartamento do lado. Chamei meu vizinho para conversar, mas ele não reconhece o problema. Qual seria a forma mais efetiva de resolver a situação? Não quero ter que entrar na justiça.

Como não há o interesse em judicializar a questão, a melhor solução seria buscar a mediação, que é um procedimento extrajudicial no qual os conflitos são resolvidos através de consenso entre as partes. Nesse caso, o Síndico poderia atuar como mediador (terceiro neutro e imparcial) facilitando o diálogo entre os envolvidos, visando um acordo satisfatório para ambos.

Outra opção seria a arbitragem, na qual as partes escolhem um árbitro, que decidirá a questão proferindo uma sentença arbitral, decisão cujo conteúdo vincula as partes. Para tanto, o interessado deverá procurar as Câmeras de Mediação e Arbitragem de sua cidade. Em Maceió, pode-se procurar o SECOVI-AL e a CBMAE (Câmara Brasileira de Mediação e Arbitragem Empresarial), que disponibilizam esse serviço.

4. Moro em um condomínio de casas com minha família tem mais de trinta anos. Meu marido foi demitido recentemente e, por conta disso, estamos inadimplentes. Morro de vergonha dessa situação. Já expliquei inclusive em assembleia. Mesmo assim, fomos

proibidos de utilizar a área de lazer da praça que existe dentro do condomínio. O condomínio pode fazer isso?

Não. O Condomínio não pode impedir o uso das áreas comuns pelo condômino inadimplente, independentemente se a área for de uso essencial, social ou de lazer. Ao proceder desta forma, o Condomínio estará ferindo o direito de propriedade e a dignidade da pessoa, sendo esse o entendimento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Existem outras medidas que poderão ser adotadas pelo Condomínio, em face do condômino inadimplente, como aplicação de multa, protesto, inscrição nos órgãos de proteção ao crédito e ingresso de ação judicial.

5. Todas as manhãs, antes das 6h, a minha vizinha de cima anda arrastando móveis ou fazendo qualquer outro tipo de barulho que me incomoda. Outro dia, pedi para o porteiro subir e ele constatou o fato. Eu coloquei a reclamação no livro de ocorrências, também entrei em contato com o síndico profissional, mas fui ignorada e sigo sofrendo todas as manhãs. Qual a obrigação do síndico nessa situação?

Tendo-se em vista que a reclamação foi devidamente formalizada (livro de ocorrências) e constatada por terceiro (porteiro), cabe ao Síndico enviar advertência escrita para a infratora e, em caso de reincidência, deverá ser aplicada a multa prevista no Regimento Interno do Condomínio. Persistindo na prática da infração, o Síndico deverá convocar assembleia e, por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, aplicar a multa de até o quántuplo do valor atribuído à cota condominial, independentemente das perdas e danos que se apurem (art. 1337 do Código Civil).

Caso se constate um comportamento antissocial, o Síndico deverá convocar assembleia, na qual a infratora será compelida ao pagamento de multa de até 10 (dez) vezes o valor da contribuição mensal (§ único do artigo 1337 do Código Civil), por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos.

Cezar Nantes é Cezar Nantes é palestrante e advogado especialista em Direito Condominial há 15 anos.

1. Venci a eleição para síndico e, imediatamente, solicitei uma auditoria paralela. O resultado apontou um 'rombo' de 20mil reais nos cofres do condomínio. O que devo fazer?

Após ser realizada uma auditoria, o ideal é que esse auditor faça uma explanação de tal relatório para assembleia, e nessa assembleia será definido que o condomínio estará buscando as reparações devidas. Inicialmente o ex-síndico deve ser notificado para apresentar sua defesa, e até fazer uma proposta de devolução amigável. Caso não obtenham êxito no âmbito administrativo, poderá ser ingressada uma ação judicial, visto que o síndico responde civil e criminalmente por qualquer ação ou omissão que trazer prejuízos ao condomínio, podendo inclusive responder com seus próprios bens.

2. Sou síndico de um prédio de 10 andares. O elevador de serviço está

quebrado há seis meses. Venho tentando aprovação do conserto em assembleia, sem sucesso. Posso usar o dinheiro em caixa no condomínio para consertar o elevador?

Despesas necessárias como essa, podem ser realizadas sem autorização de assembleia, e se o síndico não fizer, qualquer condômino pode realizar e solicitar reparação. Vejamos o que rege o código civil a esse respeito: Art. 1.341.

§ 1o As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

: Sabemos que uma manutenção dessa pode ter um valor alto, então mesmo o síndico podendo realizar sem aprovação da assembleia, deve tomar cuidado, pois posteriormente

“O síndico responde civil e criminalmente por qualquer ação ou omissão que trazer prejuízos ao condomínio, podendo inclusive responder com seus próprios bens.”

Cezar Nantes
Advogado especialista



precisará ratear esse valor (caso não possua). Então é orientado que ele realize uma assembleia extraordinária, leve ao conhecimento das unidades que tal obra é necessária, urgente e que pode ser realizada sem aprovação, e desta forma aprovar a forma de pagamento apresentando os orçamentos necessários. Cumpre salientar que muitas vezes o seguro do condomínio pode absorver reparos no elevador.

3. Todas as manhãs encontro cocô de cachorros e gatos dos vizinhos na minha grama. Já colocou fotos no grupo do condomínio várias vezes. Já pediu compreensão para que os moradores não deixem as fezes dos seus animais espalhadas pelo condomínio, mas nada dá jeito. O que devo fazer?

O assunto 'animais' em condomínios merece realmente uma atenção especial. Temos milhares de condomínios, e dessa forma milhares de animais residindo nos condomínios. Recentemente o animal não é considerado mais coisa, e sim um bem, e o STJ entende que o condomínio não pode vedar que condôminos possuam animais em suas unidades. O condomínio na verdade deve é criar regras para que a convivência desses animais e das pessoas seja harmônica. Precisa sempre trabalhar nos 3 S, que são saúde, segurança e sossego dos moradores. Qualquer desses S que forem feridos, a coletividade está sendo comprometida. Precisa existir no regimento interno regras claras de espaços que esses animais podem ficar, forma de trânsito desses animais, e inclusive regras sobre a higiene desses animais. Condôminos que não limpam as necessidades dos animais podem ser advertidos e multados. Sobre a forma de reclamação, todo condômino deve formalizar em livro de ocorrências ou e-mail quando notar qualquer tipo de irregularidade. No caso em tela, o condômino que está notando que os cachorros

fazem a necessidade em seu gramado, deve tirar foto e formalizar a reclamação ao síndico, que deverá tomar providências visando garantir os interesses de toda coletividade.

4. Faço parte do conselho fiscal do meu condomínio. Fui a única a não aprovar todas as contas por desconfiar que tinha alguma coisa errada na última prestação de contas. Porém, fui voto vencido. Isso vai ficar por isso mesmo? Como eu posso questionar?

Cesar Adv karpat: As contas são aprovadas em assembleia geral ordinária, e conforme prevê o código civil, podem também ser questionadas antes por qualquer morador. A função do conselho não é aprovar, e sim na assembleia ordinária, dar seu parecer aos condôminos sobre a aprovação ou não das contas. As contas serão aprovadas pela maioria dos condôminos. Ela como conselheira poderá emitir seu parecer contrária a aprovação, e poderá também como condômina votar contra a aprovação. Mas realmente quem aprovará será 50% mais 1 da assembleia convocada para aprovar tais contas.

5. O morador do meu condomínio bateu em uma placa e a danificou. Mesmo sabendo que é culpado, ele não quer pagar o conserto. Devo entrar na Justiça para cobrar?

Todas as ações visando resguardar o interesse da coletividade devem ser tomados. Se o condômino trouxe um prejuízo ao condomínio ele deve responder por isso. Talvez pelo valor o caminho não seria uma ação judicial, que poderia ser morosa e desgastaste para as 2 partes. Entendo que uma notificação e envio de boleto para pagamento seria uma alternativa, e caso não obtenha êxito, a tentativa de conciliação via arbitragem seria uma excelente alternativa.

Sylvio Capanema de Souza

A usucapião e o condomínio edilício

Matéria recorrente na vida condominial, a desaguar frequentemente no Poder Judiciário, mas ainda assim pouco enfrentada na doutrina, é a possibilidade de um condômino usucapir área comum do condomínio, sobre a qual vem exercendo posse exclusiva, por um longo tempo, e sem oposição dos demais.

Não é raro que um condômino, mesmo sem autorização da convenção ou da assembleia, passe a usar, com exclusividade, o terraço do edifício, que fica imediatamente acima de sua unidade, ou a área interna do prisma de ventilação, no pavimento térreo, sob o argumento de que só a ele aproveitam as referidas partes comuns, cujo acesso, como regra geral, se faz por seu apartamento.

Não é a hipótese, autorizada pela lei, de se atribuir, na convenção, a um ou a alguns condôminos o uso exclusivo de uma parte comum. Sobre este assunto, aliás, o Código Civil de 2002 trouxe regra nova, ao estabelecer no artigo 1.340 que “as despesas relativas a parte comum de uso exclusivo de um condômino ou de alguns deles, incumbe a quem delas se serve”.

O desafiador conflito se manifesta quando, após um longo tempo do exercício do uso exclusivo não autorizado, o condomínio denuncia a situação, para compelir o condômino a devolver a área, cessando a indevida ocupação.

Nestes casos, de relativa frequência, o condômino, inconformado, pretende invocar a seu favor o instituto da usucapião,

para se manter na posse, adquirindo a propriedade da área por ele ocupada.

Não nos parece possível a usucapião de parte comum por um dos condôminos, por mais longo que seja o tempo da posse exclusiva por ele exercida.

É de elementar sabença que um dos requisitos para se consumir a usucapião é que a posse, além de contínua, duradoura, sem oposição, seja exercida *animus domini*, ou seja, com a intenção de se tornar proprietário da coisa.

Por outro lado, é da essência do condomínio edilício, a distingui-lo do ordinário, a coexistência de partes de propriedade comum e outras de propriedade exclusiva.

Daí se depreende que um condômino não pode excluir da posse os demais condôminos, como determina, de maneira enfática, o artigo 1.335, inciso II do Código Civil.

Não será necessário muito esforço intelectual para se concluir que a posse exercida, com exclusividade, por um condômino sobre parte comum, resulta de ato de permissão ou mera tolerância dos demais condôminos.

E segundo o que dispõe o artigo 1.208 do Código Civil, tal situação não induz posse, e sim detenção, que com ela não se confunde e não autoriza o usucapião, por lhe faltar o requisito essencial do *animus domini*.

Este é também o entendimento do Prof.



Caio Mário, mestre de todos nós, segundo o qual “em nosso direito, assim antigo como moderno, não tem cabida a usucapião entre condôminos, uma vez que não é lícito a um excluir da posse os demais; mostra-se incompatível com esta modalidade aquisitiva a condição condominial, que por natureza exclui a posse *animus domini*” (Instituições de Direito Civil, vol. IV, 21ª edição, Gen-Forense, pg.129).

A questão da usucapião, de que estamos tratando, não se confunde com os novos institutos do *venire* e da *supressio*, que são figuras parcelares da boa-fé objetiva e do princípio da confiança, e que vem sendo cada vez mais invocados nos conflitos condominiais.

A Teoria da Vedação dos Atos Contraditórios (*venire*) impede que uma pessoa que já há um longo tempo mantém uma conduta possa modificá-la, traíndo a confiança, incutida na mente de outrem, de que não se alteraria.

A *supressio* decorre da duradoura inércia do titular de um direito subjetivo, que não o exerce, firmando a presunção que a ele tenha renunciado, o que impede de querer passar a exercê-lo.

Com base nestes novos paradigmas já se consolidaram a doutrina e a construção pretoriana, no sentido de que as situações fáticas mantidas há um longo tempo, nos condomínios edilícios e sem oposição, devem ser preservadas, não se modificando, em homenagem ao princípio da confiança, salvo se oferecerem risco real e imediato de dano a terceiros.

Mas é relevante anotar que este entendimento, com o qual concordamos, nada tem a ver com a usucapião, já que o condômino não adquire a propriedade da área comum por ele ocupada há longo tempo, mas tão somente o direito de manter o uso exclusivo, consolidado através dos anos.

É evidente que estas situações, excep-

cionais, devem ser examinadas pelos juízes com redobrada cautela, diante de cada caso concreto, para que não se instale, em sede condominial, uma perigosa insegurança jurídica.

Vale a pena anotar, para encerrar estes breves comentários, que um terceiro, que não seja condômino, está legitimado para usucapir área comum do condomínio edilício, que esteja ocupando, desde que presentes os requisitos previstos em lei, autorizadores desta modalidade de aquisição.

Daí a responsabilidade que pesa sobre os ombros dos síndicos e administradores, para que se mantenham diligentes, impedindo que se consuma a prescrição aquisitiva, em favor de terceiro, que não seja condômino.

Este risco não existe, se a área comum é objeto de contrato de locação ou de comodato, quando, então, a posse é direta, não autorizando a usucapião, por lhe faltar o *animus domini*.

Anima-nos a esperança que estas considerações, despretensiosas, contribuam para melhor entendimento destas situações, muito frequentes nos condomínios edilícios.



Medidas preventivas em condomínio: assembleia digital é a saída mais segura

A prevenção ao COVID-19 é responsabilidade de todos. Em condomínio, muitas medidas foram adotadas para prevenir a disseminação do vírus, inclusive a suspensão de assembleias e reuniões. Para evitar que assuntos importantes fiquem pendentes, a solução mais segura é a assembleia virtual.

A assembleia digital é o encontro online de condôminos, a partir de uma plataforma digital. Desta maneira, não importa onde as pessoas estejam fisicamente, elas se reúnem virtualmente com o uso de smartphone, tablet ou computador.

“A autonomia da vontade, definida no Código Civil (artigos 104 e 107) bem como as normas que regem os condomínios edilícios no mesmo diploma (artigos 1.331 e seguintes) e da Lei 4.591/64, dão plena validade à

utilização das assembleias virtuais”, Márcio Mello Chaves, advogado especialista em Direito Digital, Propriedade Intelectual e Segurança da Informação e sócio do escritório jurídico paulista PG Advogados.

A ferramenta tecnológica foi desenvolvida para facilitar a vida de todos os síndicos e condôminos, tornando o espaço digital uma forma eficaz e segura de comunicação, inclusive com assembleias e votações digitais. Em Maceió, alguns condomínios já fazem uso da inovação.

“A tecnologia é uma ferramenta aliada para tornar a gestão imobiliária e condominial mais bem-sucedida. Uma assembleia digital, por exemplo, permite reuniões de condomínio, aprovações de temas relevantes e mantém quórum para votações ao

permitir que todos os condôminos participem de onde estiverem. E, em tempos de pandemia, se torna uma parceira indispensável e segura”, comentou Nilo Zampieri Jr., diretor da Zampieri|Lello Condomínios, única administradora de condomínios do estado que oferece este serviço.

A pandemia provocada pela contaminação viral do coronavírus, a doença afeta com velocidade os contaminados. Para enfrentar a doença com segurança, os condomínios também devem adotar medidas preventivas.

São milhões de pessoas em todo o Brasil que vivem e circulam em condomínios. Nesta comunidade, existe um percentual significativo de idosos e outras pessoas do grupo do risco. Por isso, as medidas internas são tão importantes para a proteção da coletividade.

As formas de transmissão do coronavírus ainda estão sendo pesquisadas, mas já é certo que a contaminação de pessoa para pessoa pode acontecer por gotículas respiratórias ou contato. De acordo com o Ministério da Saúde, qualquer pessoa que tenha contato próximo com alguém com sintomas respiratórios está em risco de ser exposta à infecção.

Muitas manifestações de carinho e atitude já circulam na internet. Vizinhos colocaram um cartaz no elevador oferecendo ajuda aos idosos para que eles não precisem sair de casa durante a quarentena.

“Olá, vizinhos mais velhinhos, vocês não precisam sair de casa. Se precisarem de algo da rua (padaria, mercado, farmácia), podem contar conosco”. Abaixo, aparece uma lista espontânea de pessoas que estão dispostas a ajudar e a hashtag #todosportodos.

“Os condomínios são espaços coletivos de convivência e a prevenção também uma atitude coletiva. Oferecer ajuda aos vizinhos é, além de uma medida preventiva, um ato de solidariedade e bom senso”, comentou Nilo Zampieri Jr..

A orientação da Zampieri|Lello Condomí-



nios é que a limpeza em condomínios seja redobrada e que botões, interruptores, corrimãos e áreas comuns de frequente circulação sejam limpas com mais repetições durante o dia.

Seguindo as recomendações da Organização Mundial de Saúde (OMS), também é recomendado que os condôminos evitem lotar os elevadores.

Com a suspensão das aulas em escolas e faculdades para frear a proliferação do vírus, as crianças estão em casa por mais tempo. “Mesmo que não estejam no grupo de risco, as crianças são transmissoras do vírus. Então, é importante que os pais evitem a circulação dos filhos nas áreas comuns do condomínio para proteger as pessoas do grupo de risco”, orienta Zampieri.

Os principais sintomas da COVID-19 são febre, cansaço, tosse, diarreia. A prevenção deve ser feita com as mãos preferencialmente com água e sabão ou álcool gel 70%. Também é importante evitar o compartilhamento de objetos e sempre cobrir o rosto ao tossir e espirrar.

Os síndicos devem ficar atentos aos funcionários e orientá-los de que, caso sintam sintomas da doença, comuniquem imediatamente a ele.



ESCOLA DE
NEGÓCIOS
SEBRAE

A evolução natural do empreendedorismo

6ix

Desenvolva seu faro para os negócios.

A Escola de Negócios Sebrae oferece cursos nas áreas de gestão, inovação e empreendedorismo em parceria com grandes centros de referência da América Latina para você aguçar e desenvolver seus sentidos sobre o mercado.

Invista em você e torne-se o maior diferencial do seu negócio.

encare os desafios de frente

sinta o cheiro das oportunidades

Mais informações:

escoladenegocios.al.sebrae.com.br

82 9 8142.3708 | 82 9 9934.0025

SEBRAE

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

6ix



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

CRECI - 1598



Abrindo somente as portas certas

Sistema Imune x Covid-19

Alimentação Saudável segue como grande aliado nesta guerra

O sistema imunológico tem a função de proteger o organismo contra substâncias estranhas, como bactérias, vírus e fungos. Para combater e eliminar esses invasores externos, as células desse sistema de defesa devem estar fortalecidas. Caso contrário, ficamos mais suscetíveis a infecções, gripes, resfriados e outras doenças. Temos acompanhado a propagação do vírus COVID-19 (do inglês Coronavirus Disease 2019) que teve início em Wuhan, província da China e sucessivamente espalhou pelos demais continentes até ser considerado uma pandemia. Sabendo que possui uma taxa relativamente alta de contágio, deve-se manter as medidas preventivas para evitar a propagação da doença, tendo em vista a população de risco (idosos, diabéticos, doença cardiovascular, entre outras.) com maior probabilidade de óbito. Diante deste quadro, a alimentação é primordial para aumentar a imunidade e manter a saúde em dia.

Veja como fortalecer o corpo neste período:

- Manter uma alimentação adequada e diversificada, aumentar o consumo de fibras;
- Investir em frutas, 3 a 4 porções variadas por dia, alimentos naturais que vão oferecer diversos nutrientes;
- Consumir gorduras boas, são anti-inflamatórias e melhoram a resposta imunológica. Presen-

tes em alguns peixes (sardinha, salmão, entre outros), oleaginosas (castanhas do para e caju, amêndoas, entre outros)

- Fontes de zinco: melhora a resposta imunológica. Presente nos peixes, carnes, aves, produtos com grãos e cereais integrais, nozes, leguminosas.

- Fontes de Vitamina E: antioxidante e melhora a resposta imunológica. Presente no germen de trigo, óleos vegetais (girassol, algodão, soja, azeite de oliva), abacate, oleaginosas (castanhas, amêndoas, nozes), gema de ovo, grãos.

- Vitamina C: é antioxidante e promove resistência a infecções respiratórias e gripes. Presente nas frutas cítricas (laranja, limão, tangerina), acerola, caju, morango, tomate, pimentão, repolho e vegetais verde escuros.

- Evitar o consumo de alimentos processados, ricos em açúcar e o consumo excessivo do álcool, que podem acarretar uma disbiose intestinal (dese-

quilíbrio da flora bacteriana intestinal que reduz a capacidade de absorção dos nutrientes e causa carência de vitaminas). Vale ressaltar que nenhum alimento ou suplemento isolado tem o poder de aumentar suas células de defesa ou evitar o contágio da doença. Porém um sistema imunológico fortalecido terá mais armas para combatê-la. Sendo assim, invista diariamente em uma alimentação equilibrada, rica em nutrientes, esqueça as dietas restritas e beba bastante água!



**FERNANDA
VICENTE**

Nutricionista
Clínica e Esportiva
CRN 6/29934

 [fernandav.nutri](https://www.instagram.com/fernandav.nutri)





ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

Farol
Ref: 1107

Casa Comercial - 15 salas 07 banheiros, 02 recepções. Próx. a sucolândia, colégio Pontual



Santa Amélia
Ref: 1182

Casa Residencial c/ localização ideal p/ quem procura tranquilidade e sossego, localizado na parte alta da cidade c/ uma bela vista para Lagoa. S/04qtos, 03...



Mangabeiras
Ref: 1230

Localização estratégica é mais que um diferencial, é a oportunidade de gerar mais e melhores negócios. Sala com 140m² contando com estrutura de um...



Pajuçara
Ref: 537

Oportunidade para investir! Pousada para alugar a poucos minutos da praia de Pajuçara, possui 159m² de área privativa.



Prado
Ref: 722

Ponto Comercial - ampla sala, 02 WCs, área de serviço, em rua de grande movimento na Av. Siqueira Campos.



Ponta Verde
Ref: 1126

Galeria Sandoval Arroxelas - Sala Comercial c/ 25m² de área privativa o imóvel que fica localizado na Ponta Verde tem o piso em porcelanato, banheiro exclusivo...



Ponta Verde
Ref: 1166

Edf. Dubai - 03 quartos s/ 01 suite, varanda, 02 vaga. Condomínio com piscina, playground e salão de festas e elevador para cadeirante.



Pajuçara
Ref: 304

Edf. Neo - Apartamento 01 quarto e sala, vista para o mar, 01 vaga. Totalmente mobiliado.



Ponta Verde
Ref: 1173

Edf. Dom Rodolfo - 03 qtos, s/ 03 suite, coz. c/ área de serv., varanda, c/ vista tranquila, que irão garantir a qualidade de vida que você procura. Para otimizar...



Feltosa
Ref: 1176

Edf. Artemísia, Edf Hera - 03 qtos, 01 vaga de garagem. Próximo a escolas, ponto de ônibus, supermercados.



Jatúica
Ref: 1178

Loja Comercial - Ampla loja c/ uma frente ampla mais 4 salas, 01 banheiro, 02 lavabos, copa. Próx. a grandes Lojas e Pontos Comerciais, localizada em um grande Av. m...



Gruta de Lourdes
Ref: 1179

Edf. Arte Vida 2 - Com uma ótima distribuição do espaço interno, c/ 03 qtos s/ 01 suite, coz. c/ área de serv. e 01 vaga. Cond. fechado c/ piscina, qd. poliesteritov, aca...



Ponta Verde
Ref: 1174

Edf. Dom Rodolfo - 03 qtos, s/ 03 suite, coz. c/ área de serv., var., c/ vista tranquila, que irão garantir a qualidade de vida que você procura! Para otimizar...



Serraia
Ref: 1148

Edf. Empresarial Humberto Lobo - Ampla sala em prédio comercial, localização privilegiada, Cond. c/ toda a infraestrutura e segurança. Estacionamento p/...



Farol
Ref: 1070

Casa Comercial - C/ localização de fácil acesso a hospitais, colégios, faculdade, supermercado, lanchonetes, bancos, centro comerciais, e aos demais...



Do design editorial a ideias inovadoras, qual sua motivação?

Um design editorial, um projeto gráfico, uma ideia inovadora, tudo isto nos inspira. Acreditamos no conteúdo, apesar de estar na contramão, agregamos novos valores e o caminho se faz na mão correta. Quem nunca viu algo feito genuinamente com carinho, dedicação, pensado em cada milímetro? Se você também não viu, certamente precisa nos conhecer! A Olympia Dg&e é um escritório de design dirigido pelas mãos criativas de Alessandra Silva - Designer Sênior, especialista em identidade corporativa, atrelada às demandas editoriais e gráficas. Persuasiva, vive em constante atualização e seus projetos reconstroem a esperança interior de cada

indivíduo a partir das experiências e bagagens que ela carrega. Num mundo digital, produções como estas estão quase extintas, é sem dúvida o toque necessário para a concretização do seu projeto, seja ele editorial ou gráfico.

O que podemos fazer para você?

Linha editorial

Revistas, Livros, Catálogos de produtos e livretos.

Design Gráfico

Criação da marca e identidade Corporativa

Packaging Design

Embalagens e rotulagem

Rede Social/Mídia Digital

Criação e administração de conteúdo, vídeos e animações.

Entre em contato através do nosso telefone

Whatsapp 82 98136.7999

Olympia Dg&e
@olympiaeditorial





NOVA PROGRAMAÇÃO! MUITO MAIS CONTEÚDO!

Informação, entretenimento e prestação de serviço.

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

A **TV MAR** MUDOU PARA **VOCÊ!**



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

Acompanhe nossas redes sociais e confira a nova programação:  [facebook/tvmarmaceio](https://www.facebook.com/tvmarmaceio)
 [@tvmarcanal25](https://www.instagram.com/tvmarcanal25)