

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas • Ano III • Nº 16  
Junho de 2017



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

## AUDITORIAS

*Elas podem ser a solução para a transparência nos condomínios*

*pág. 06*

ENTREVISTA

**Prós e contras da reforma trabalhista**

*pág. 12*

MERCADO

**Crédito imobiliário não é 'saco sem fundo'**

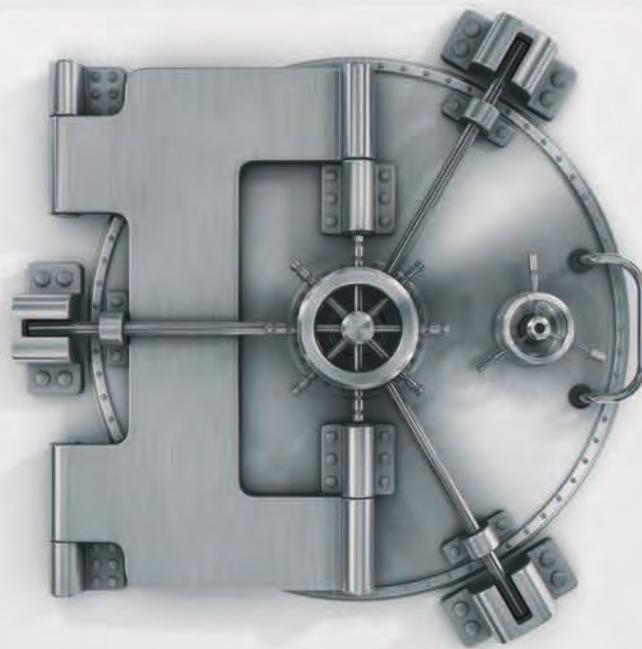
*pág. 20*

Vem aí o portal Painel Urbano. Tudo sobre condomínios e o mercado imobiliário na melhor localização: onde você estiver.



**Painel Urbano**

SABE QUAL O SEGREDO  
PARA ALUGAR SEU IMÓVEL  
COM SEGURANÇA?



# Z | A | M | P | I | E | R | I

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

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

## PLANO PREMIUM

### O MAIS COMPLETO

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

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

## PLANO FIT

### O MAIS BARATO

PERSONALIZE E CONTRATE OS SERVIÇOS QUE MAIS PRECISA

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

## PLANO TEMPORADA

### PRÁTICO

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

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

## PORTABILIDADE IMOBILIÁRIA

### TRAGA SEU IMÓVEL!

COMECE AGORA MESMO A USUFRUIR DE MAIS QUALIDADE E SEGURANÇA

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

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

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

# AUDITORIA CONDOMINIAL EM BUSCA DE UMA GESTÃO TRANSPARENTE



## Sobre nossa Empresa

### A Pretorian

É uma empresa de auditoria independente, especializada na prestação de serviços de auditoria, com amplo conhecimento nas rotinas operacionais, e com profissionais cadastrados no CRC (Conselho Regional de Contabilidade) e CNAI (Cadastro Nacional de Auditores Independentes CRC).

### Serviços

Atuando com uma metodologia diferenciada, a PRETORIAN oferece soluções completas e eficientes para os condomínios.

#### SERVIÇOS:

- ✓ Auditoria de Condomínio
- ✓ Auditoria Trabalhista
- ✓ Auditoria Contas a Receber
- ✓ Assessoria em assembléia
- ✓ Auditoria de Prestação de contas
- ✓ Implantação de controles internos (Financeiros e Administrativos)
- ✓ Levantamento de débitos fiscais e previdenciários
- ✓ Revisão de previsão orçamentária
- ✓ Consultoria Operacional - Revisão de Procedimentos Operacionais

### Dicas

#### Como acompanhar

O primeiro passo para evitar fraudes na gestão condominial é uma boa prestação de contas. Essa deve ser feita mensalmente, pela administradora ou síndico, com os documentos originais de pagamento ou recebimento e uma auditoria preventiva anualmente.

#### Auditoria de Contas em condomínio

O aumento das demandas por bens e serviços, a necessidade de manutenção e modernização de elevadores, fachadas e sistemas de segurança, entre outros, e a busca pela valorização patrimonial acabam pressionando os custos condominiais.

#### Contratação

Para contratar uma auditoria para o condomínio, o ideal é que o profissional seja um contador, com registro no CRC (Conselho Regional de Contabilidade) e com especialização em auditoria.

#### Fraudes comuns em condomínios

**01** Não lançar acordos ou recebimentos de inadimplentes, feitos diretamente com o síndico ou a administradora

Saques da conta do condomínio sem justificativa **02**

**03** Superfaturamento em compras/serviços

Contratação de serviços desnecessários **04**

Esta edição da RC&MI apresenta uma entrevista especial com os presidentes do Tribunal Regional do Trabalho de Alagoas, desembargador Pedro Inácio, da Federação do Comércio, Wilton Malta, e da Federação da Indústria, José Carlos Lyra, sobre o universo da reforma trabalhista proposta pelo governo federal e já aprovada pela Câmara dos Deputados.

A outra grande reportagem desta revista trata sobre auditoria em condomínio e a possibilidade de ser a solução para corrupção na administração do condomínio. Levantando também a responsabilidade do síndico em casos de fraudes e desvios e mostrando ao condômino como fiscalizar o patrimônio coletivo e a gestão condominial.

E se você tem dúvidas sobre os recursos destinados ao crédito imobiliário, esta edição traz uma matéria analisando o panorama do mercado brasileiro e como a crise influencia o crédito imobiliário.

Para quem pensa em se candidatar a síndico nas próximas eleições do condomínio, a revista preparou uma reportagem com dicas e curiosidades para você se preparar para o cargo. Será que o perfil é ideal para esta função?

Boa leitura.  
Nilo Zampieri Jr.

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

## NESTA EDIÇÃO

- 06 Matéria de capa**  
Auditoria
- 10 Contas não aprovadas**
- 12 Economia**  
Reforma trabalhista
- 16 Condomínio**  
Gás canalizado
- 20 Crédito imobiliário**
- 24 Rápidas**
- 26 Condomínio**  
Perfil do síndico
- 28 Piscina em condomínio**
- 30 CNPJ de subcondomínio**
- 32 Secovi**  
Encontro de síndicos
- 34 Coluna do síndico**

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 3 - Nº 16 - Junho - 2017

## EDITORES

**Inaldo Dantas**

Reg.: DRT - 3273 - PB

**Nilo Zampieri Jr.**

Reg.: MTB - 1718 - AL

## SECOVI-AL

**Nilo Zampieri Jr.** - Presidente

## COMERCIAL

[comercial@revistacondominio-al.com.br](mailto:comercial@revistacondominio-al.com.br)

(82) 3342-6000

## JORNALISTA

**Gabriela Moreira**

Textos e reportagens

Reg.: MTE - 1826/AL

[jornalismo@revistacondominio-al.com.br](mailto:jornalismo@revistacondominio-al.com.br)

## DESIGNER EDITORIAL

**Alessandra Silva**

(82) 99693-3777

## CAPA

Six Propaganda

## DIRIGIDA A

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

## PERIODICIDADE

Bimestral

## IMPRESSÃO

Gráfica Moura Ramos

## EXEMPLARES

3.500

## PUBLICAÇÃO

Revista Condomínio & Mercado

Imobiliário - AL

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

## PARA ANUNCIAR:

[comercial@revistacondominio-al.com.br](mailto:comercial@revistacondominio-al.com.br)

(82) 3342-6000

(82) 99664-0006

# VOCE SABIA?

**QUE PODE CONTAR COM O SESI  
PARA A SUA SAUDE FICAR EM DIA**

## **⊕ PREÇOS ESPECIAIS**

- **TRABALHADORES DA INDÚSTRIA**
- **SERVIDORES PÚBLICOS DO PODER EXECUTIVO DO ESTADO DE ALAGOAS.**

**MAIS DE  
20 ESPECIALIDADES  
MÉDICAS**

**CONSULTAS E  
EXAMES**

**ATENDIMENTO  
ODONTOLÓGICO**

 **MAIS INFORMAÇÕES  
82 3021.7374**



Responsáveis Técnicos:  
Dr. Ageval Rodrigues Dória - CRM-AL 1331 - Medicina do Trabalho - RQE N° 2842  
Dra. Carolina Rosa de Carvalho Antunes - CRO 579

# Auditoria minimiza fraudes e corrupção em condomínio

O perfil do brasileiro mudou e a preocupação com a conduta correta dos gestores de patrimônio coletivo se acentuou. Com os recentes escândalos envolvendo corrupção e má administração do serviço público, a sociedade ficou mais atenta ao controle de gastos e a gestão administrativa também da iniciativa privada.

O condomínio, apesar de ser arbitrado por legislação específica, possui aspectos semelhantes aos de uma empresa – administração patrimonial, gestão de pessoas, liderança, regras e obrigações legais, por exemplo. Assim, o condomínio passou a ser questionado por moradores por contas e procedimentos administrativos realizados pelo síndico e pela administradora de condomínio.

E a contratação de auditoria pode ser a solução do condomínio para sanar eventuais dúvidas de moradores e mostrar transparência administrativa da gestão condominial. Cabe ao auditor comprovar legalidade, apreciar administração operacional e avaliar resultados.

Para o contador Radjalma Lucena Amorim Júnior, sócio da Pretorian Auditores Independentes, a auditoria verifica a seriedade administrativa e potencializa o uso correto do patrimônio.

“A importância da auditoria em condomínio consiste em assegurar a verificação da lisura de procedimentos e a transparência na gestão financeira, certificando que as contas, tanto de entrada de recursos como de pagamentos de despesas, estejam suportados por documentos hábeis e de acordo com o orçamento aprovado em assembleia. E, como con-



sequência desse trabalho, temos um melhor aproveitamento dos recursos financeiros e segurança aos condôminos, síndico e toda a equipe de que faz a gestão do condomínio”, explica o contador que há 12 anos atua no mercado.

Esta medida positiva gera uma

“  
Se o síndico se recusar a colocar o assunto em pauta, o morador deve colher um abaixo-assinado com assinaturas de ¼ dos proprietários

Marcio Rachkorsky

descrição detalhada do comportamento administrativo do síndico e da administradora de condomínio, apontando prováveis casos de irregularidades – como concessão indevidamente de descontos a condôminos inadimplentes, superfaturamento na compra de bens e serviços, possíveis desvios de recursos para uso particular ou predileção por fornecedores específicos, por exemplo.

“O principal objetivo da auditoria é identificar e propor a regularização de eventos equivocados, antecipando-se a situações que possam implicar em prejuízos ao condomínio, e, consequentemente, aos condôminos, e ainda, com o relatório de auditoria poder nortear a aprovação de contas pelos condôminos. Os principais problemas detectados no condomínio são relacionados à ausência de regras de controle interno bem definidas”, explica o contador Sergio Bugelli Sutto, que há 22 anos trabalha no mercado de auditoria em São Paulo.

De acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC), a auditoria interna compreende os exames, análises, avaliações, levantamentos e comprovações, metodologicamente estruturados para a avaliação da integridade, adequação, eficácia, eficiência e economicidade dos processos, dos sistemas de informações e de controles internos integrados ao ambiente, e de gerenciamento de riscos, com vistas a assistir à administração da entidade no cumprimento de seus objetivos.

É importante salientar que a decisão de contratar auditoria é coletiva e deve ser aprovada em assembleia. Mas, especialistas recomendam que os novos

síndicos condicionem o exercício da atividade a prévia auditoria. Desta forma, o novo gestor terá ciência de todo trabalho realizado na gestão de seu antecessor.

E ainda, se o síndico se opuser a tornar o assunto pauta da reunião condominial, o condômino pode criar um abaixo-assinado para ter o assunto em discussão. “Se o síndico se recusar a colocar o assunto em pauta, o morador deve colher um abaixo-assinado com assinaturas de ¼ dos proprietários”, orienta Marcio Rachkorsky, advogado e especialista em condomínios.

De acordo com Radjalma Amorim, os custos são variáveis. “O valor depende de itens como volume de documentos a serem analisados, número de funcionários, número de unidades e o volume de arrecadação do condomínio. Além do tempo coberto pela auditoria e do nível de controles internos. Deve-se destacar que a auditoria emergencial (apurativa) é bem mais cara do que a preventiva em razão de sua urgência na investigação dos fatos e do tempo pretérito em relação aos fatos que serão auditados. Uma auditoria preventiva, ao contrário do que se pensa, pode ser bem acessível para o condomínio, uma vez que o custo para cada unidade pode não ser superior a dez reais mensais”, explica o sócio da Pretorian Auditores Independentes.

#### Fiscalizadora

A auditoria é um serviço que avalia e fiscaliza a atividade administrativa e contábil, identificando desvios financeiros, fraudes e/ou ações de má gestão. As mais comuns são as chamadas emergenciais, solicitadas por desconfianças de corrupção administrativa que, pelo caráter urgente, são mais caras. Já as preventivas têm valores mais acessíveis e servem de controle prévio da administração.

Para Sergio Bugelli Sutto, administrar um condomínio demanda



Foto: sindiconet

elevada carga de trabalho e dedicação para que responsabilidades não sejam negligenciadas.

“Os condomínios, assim como as empresas, estão suscetíveis a contingências de natureza fiscal e trabalhista, além de financeiras e outras provenientes de má gestão, sendo o síndico e conselheiros responsáveis perante o Código Civil e os condôminos onerados por eventuais custos inesperados. Neste cenário, as revisões de auditoria, sejam elas realizadas de forma preventiva ou investigativa, são uma valiosa ferramenta para a gestão de condomínios de todos os portes, minimizando os riscos e contin-

gências geradas pelas operações necessárias para a boa gestão”, disse Sutto.

Uma das regras de procedimentos técnicos da NBC é que a auditoria interna deve assessorar a administração da entidade no trabalho de prevenção de fraudes e erros, obrigando-se a informá-la, sempre por escrito, de maneira reservada, sobre quaisquer indícios ou confirmações de irregularidades detectadas no decorrer de seu trabalho.

#### Prova judicial

De acordo com Sutto, o relatório de uma auditoria pode servir de prova para iniciar um processo judicial. “Nossos trabalhos são permeados por resoluções técnicas (NBC TO 3000, aprovada pela Resolução CFC nº 1.160/09), que dão base para que o auditor possa emitir sua conclusão sobre o escopo analisado, fundamentado em procedimentos técnicos de auditoria e revestidos da independência profissional. O relatório de auditoria pode sim, balizar uma eventual ação judicial, na comprovação de irregularidades”, argumenta.

Desviar verba do condomínio é crime e o síndico pode responder criminalmente por esta conduta. De acordo com o site G1, em Santa Catarina, o Tribunal de Justiça condenou um síndico há dois anos em regime aberto por uso indevido de R\$ 250 mil – ficou provado que o gestor do condomínio utilizava a verba para efetuar pagamento de contas pessoais.

“  
Como consequência desse trabalho [de auditoria], temos um melhor aproveitamento dos recursos financeiros e segurança aos condôminos, síndico e toda a equipe de que faz a gestão do condomínio

Radjalma Amorim

A dica de Sergio Sutto para obter um relatório de qualidade é escolher uma empresa responsável e formar uma comissão para acompanhar o trabalho desenvolvido.

“Os trabalhos de auditoria, quando realizados por empresa ou profissional devidamente certificado junto ao órgão de classe, no caso, o Conselho de Contabilidade de sua região, são revestidos de técnicas adequadas e da independência inerente à profissão. É muito importante conhecer pessoalmente o responsável pelos trabalhos e o seu conhecimento sobre o assunto. Uma prática que tem ótimo retorno de qualidade aos trabalhos é a formação de comissão de auditoria (três a cinco pessoas) que acompanhará os trabalhos, dando suporte à administração e ao auditor, e que, dentre outras funções, pode ser a responsável em transmitir os resultados do trabalho aos demais condôminos”, orienta o contador.

#### Fraude em condomínio

Outra prática irregular, mas comum em todo o Brasil, é o superfaturamento de valores, ou seja, empresas prestadoras de produtos ou serviços fazem, a pedido do síndico ou da administradora de condomínio, o orçamento com valor superior para repassar-lhes parte deste dinheiro.

De acordo com a advogada especialista em Condomínio Tatiana Tomzhinsky, havendo a prática de infrações, o síndico pode ser responsabilizado tanto na esfera cível quanto na esfera criminal.

“As infrações penais mais comuns são a apropriação indébita (se apropriar indevidamente de valores do condomínio) e o estelionato, como por exemplo, de superfaturamento do orçamento para ganhar percentual do serviço. Apropriação indébita pena reclusão de um a quatro anos e multa. Estelionato pena reclusão de um a cinco anos

e multa”, explica a advogada, salientando que, concomitantemente a ação penal, o condomínio pode ingressar contra o síndico, na esfera cível, com ação visando a restituição dos valores desviados e a reparação dos danos causados.

De acordo a responsável por uma administradora de condomínio em Maceió que preferiu não se identificar, a prática é comum principalmente em obras. “O pedido de orçamento já é feito com percentual de comissão desejado. Percebo isso

“  
O principal objetivo da auditoria é identificar e propor a regularização de eventos equivocados, antecipando-se a situações que possam implicar em prejuízos ao condomínio, e, conseqüentemente, aos condôminos

Sergio Bugelli Sutto

com frequência, pois administro vários condomínios e vejo notas de determinado produto, por exemplo, com variação de preços”, comentou.

Atualmente, a advogada apresenta um condomínio que entrou com uma ação judicial contra o síndico por suposto superfaturamento em obras. “O conselho fiscal apurou irregularidades nas contas apresentadas pelo síndico. A princípio,

na obra que estava sendo realizada no condomínio (superfaturamento) e, após análise minuciosa, verificou-se também apropriação indébita de valores do condomínio. Como o síndico ainda estava cumprindo seu mandato, foi realizada uma assembleia visando a destituição do mesmo e uma auditoria nas contas do condomínio. Atualmente encontram-se em trâmite ações na esfera cível e criminal em face do mesmo. Neste caso específico, foi de fundamental importância a atuação diligente do Conselho Fiscal, que detectou as infrações e irregularidades praticadas pelo síndico na administração das verbas do condomínio”, frisa Tatiana Tomzhinsky, que atua na área de Direito Imobiliário há mais de 15 anos.

É muito importante ficar atento à administração do condomínio e aos profissionais que prestam serviço. A representante da administradora também mencionou o caso de um condomínio de casas de luxo em Maceió que supostamente está sendo fraudado pelo contador.

“Nós não administramos este condomínio, mas atual síndica me ligou dizendo está desconfiada dos gastos e das notas pagas pelo condomínio. Ela queria orientação e uma auditoria dos últimos três meses, período em que está à frente do condomínio. Tudo indica que o contador esteja fraudando contas e desviando as verbas do condomínio. Mas não se sabe desde quando e este funcionário já trabalha no condomínio há mais de 15 anos”, explica.

Em outra situação relatada pela fonte da **RC&MI**, após três anos de mandato de uma síndica em um condomínio na Ponta Verde, constatou-se o desfalque de 12 mil reais das contas do condomínio, mas não houve processo judicial – em uma reunião de condomínio, os moradores optaram por abonar a dívida.

# BEGINNER'S ENGLISH



smrt



Canadian College  
of English Language

MATRÍCULAS  
ABERTAS



AULAS  
INTERATIVAS

MENOR  
DURAÇÃO



ÚNICA ESCOLA  
CREDENCIADA  
EM ALAGOAS



O curso *Beginner's English* do Senac é realizado em parceria com a instituição de ensino *Canadian College* e utiliza a metodologia SMRT English (Student Media Relevant Training), por meio da qual os alunos utilizam as ferramentas *google* a fim de favorecer o aprendizado dentro e fora de sala, fazendo uso de informações disponíveis na Internet. As aulas contam com diversos recursos tecnológicos e o conteúdo pode ser acessado de qualquer dispositivo móvel, por meio de um programa específico, o que otimiza o tempo, dispensa o uso de livros, e torna a aula ainda mais interativa e envolvente. Outra vantagem da metodologia é a redução do tempo do curso. Por meio dela, os alunos concluem o nível básico da língua inglesa em apenas seis meses de aulas.

INVESTIMENTO  
10x R\$ 143,00



(82) 2122.7858

Acesse: [www.al.senac.br](http://www.al.senac.br)

Av. Fernandes Lima  
nº 926 - Farol

  
**Senac**

# As contas do condomínio não foram aprovadas, o que fazer?



**A** prestação de contas condominial é uma obrigação legal do síndico (art. 1.348, VIII do Código Civil) e deverá ocorrer no mínimo uma vez por ano, por intermédio da Assembleia Ordinária, que deverá ser convocada respeitando os prazos previstos nas regras condominiais, sendo de praxe que o ato ocorra nos três primeiros meses do ano.

Quando aprovadas as contas, o assunto está liquidado e qualquer questionamento futuro deverá ser lastreado em algum ato ilícito.

Porém, em algumas oportunidades, quando da realização da Assembleia Ordinária, após a apresentação da prestação de contas, a assembleia pode votar pela sua não aprovação ou pela aprovação parcial e, quando isso ocorre, algumas providências poderão ser adotadas pelo síndico, condôminos ou pelo próprio condomínio.

Assim, normalmente as contas são avaliadas mês a mês conforme disposto na regra condominial, pois alguns condomínios possuem o conselho que mensalmente analisa as pastas e apresenta seu parecer e, em outros condomínios, especialmente os mais complexos, as contas poderão ser avaliadas por uma empresa de auditoria. Mas,

em ambas, quando da realização da assembleia, é necessário que exista um posicionamento sobre as contas apresentadas e o parecer conclusivo do conselho ou da empresa de auditoria, que será explanado aos presentes.

Após a explanação, se existir alguma dúvida e/ou alguma incongruência nos números apresentados, a situação poderá ser debatida e até sanada na ocasião. E quando ocorrer a votação, a maioria dos presentes na assembleia, poderá aprovar, recusar ou aprovar parcialmente as contas.

Em ocorrendo a recusa ou a aprovação parcial, normalmente é concedido ao síndico o prazo de até 45 dias para que justifique e/ou regularize as informações conflitantes e, realizado tal procedimento, nova assembleia decidirá pela aprovação ou não das contas.

Em outra seara, se as contas não forem aprovadas, os presentes na assembleia, ou até mesmo o síndico, poderão requisitar a contratação de uma empresa de auditoria para avaliar as contas e apresentar o laudo conclusivo. E, quando o laudo for favorável ao síndico, se mesmo assim a assembleia entender que as contas não devem ser aprovadas, o síndico poderá interpor a ação

judicial para a obtenção de sua aprovação, mas quando o laudo apontar alguma irregularidade o síndico deverá ter a oportunidade de se manifestar, inclusive, se for o caso, podendo realizar o ressarcimento de eventuais valores ou aguardar o questionamento judicial para tal.

Outrossim, não raramente, quando se está diante da não aprovação das contas pela assembleia, o próprio síndico pode pedir a renúncia e/ou afastamento do cargo ou poderá existir a assembleia requerendo sua destituição, porque ainda que sua exclusão não seja obrigatória, muitas vezes, dependendo da situação concreta, é necessária para garantir maior transparência na apuração dos fatos.

Destarte, como a recusa das contas apresentadas pelo síndico é uma exceção, e poderá culminar com discussões judiciais, sempre que isso vier a ocorrer é prudente que o conselho e/ou o grupo de moradores busquem o profissional de sua confiança, pois, em razão das inúmeras variáveis do caso concreto, somente com análise da situação específica é que os interessados obterão as informações necessárias sobre a melhor forma de agir.

Em outra esfera, é extremamente necessário que ao recusar as contas, jamais exista por parte de nenhum condômino qualquer afirmação ou insinuação de que o síndico cometeu qualquer ato ilícito, visto que, se a situação não for comprovada, o síndico poderá pleitear indenização por danos morais e, dependendo da situação, até mesmo a abertura de procedimentos no âmbito criminal. Portanto, sempre que o assunto for a não aprovação das contas toda cautela é necessária e o auxílio profissional é extremamente necessário para lidar com o tema.

# O SEBRAETEC LEVOU TECNOLOGIA E INOVAÇÃO PARA O ANDRÉ LUIZ

## E TAMBÉM PODE LEVAR ATÉ VOCÊ

Hoje, graças à Consultoria de Design, o mercado do André Luiz passou por melhorias de layout e fachada. Com isso, o seu negócio tornou-se mais competitivo e moderno. O André Luiz também pôde fornecer carnes e laticínios de qualidade para seus clientes com o apoio do Programa de Alimento Seguro, da Consultoria de Qualidade, que o Sebraetec possui. Com as Consultorias de Sustentabilidade, ele conseguiu reduzir os desperdícios e diminuir os custos, proporcionando preços mais atraentes para a sua clientela. Todas essas mudanças permitiram que o André Luiz conquistasse mais clientes e aumentasse o faturamento da sua empresa. E sabe como tudo isso aconteceu? Com as consultorias do Sebraetec.

Conheça o conjunto de soluções do Sebraetec que podem levar mais tecnologia e inovação para o seu negócio.

Todas as soluções  
**SEBRAETEC**

COM ATÉ  
**80%**  
de desconto

e em 10x sem juros nos cartões  
Hipercard, Visa ou Mastercard.

Conheça o mundo  
Sebraetec!

Saiba mais pelo 0800 570 0800  
ou [www.sebrae.com.br/alagoas](http://www.sebrae.com.br/alagoas)

Especialistas em pequenos negócios | 0800 570 0800 / [www.sebrae.com.br/alagoas](http://www.sebrae.com.br/alagoas)



FEIRA DO  
EMPREENDEDOR  
18 a 21/10 2017

**SEBRAETEC**  
INOVAÇÃO • TECNOLOGIA

**SEBRAE**

Serviço de Apoio às Micro e  
Pequenas Empresas em Alagoas

# Reforma trabalhista: impactos prós e contras



Foto: olharcapital.com.br

O projeto da reforma trabalhista proposto pelo governo federal, e já aprovado pela Câmara Federal, é polêmico e divide opiniões. O novo texto altera mais de 100 artigos da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) com a proposta de modernizar e ajustar a legislação, que foi criada em 1943.

A reforma trabalhista propõe, entre os principais pontos, que as férias possam ser parceladas; horas extras serão permitidas, desde que em acordo com trabalhador; contribuição sindical será opcional; inclusão de novas modalidades de trabalho; acordo entre patrão e empregado prevalece sobre a lei.

Os mais favoráveis à reforma trabalhista defendem a ideia de que a nova legislação vai criar mais empregos formais e sem retirar os direitos dos trabalhadores. Já a corrente contrária à reforma, argumenta que a atualização é uma regressão aos direitos trabalhistas e precariza as relações de trabalho.

Para avaliar de forma mais aprofundada a necessidade e os impactos positivos da reforma trabalhista para o Brasil, a RC&MI

entrevistou o presidente da Federação do Comércio em Alagoas (Fecomércio/AL), Wilton Malta, e o presidente da Federação das Indústrias do Estado do Alagoas (Fiea), José Carlos Lyra.

E, como o acesso à justiça é uma garantia constitucional, a RC&MI também entrevistou o presidente do Tribunal Regional do Trabalho da 19ª Região (TRT/AL), desembargador Pedro Inácio da Silva, que há mais de 25 anos é membro da magistratura trabalhista e assume a presidência do TRT/AL pela terceira vez.

## Confira as entrevistas.

### Como o senhor avalia a reforma trabalhista?

**Pedro Inácio:** Avalio com grande apreensão. Vende-se a ideia de que a reforma é modernizadora, o que não é verdade. Haverá inegavelmente um retrocesso social e um retrocesso na legislação. A reforma exhibe alguns pontos que necessitariam sim de regulamentação, a exemplo do teletrabalho, do trabalho a tempo parcial, mas não da forma como está na proposta. Na permanente evolução do Direito, a adequação da legislação é uma realidade que defendemos. O problema é

a reforma a toque de caixa, em regime de urgência, com mais de cem modificações feitas na CLT sem discussão aprofundada com a sociedade, e com o nítido viés de prejudicar a maioria dos trabalhadores.

**Wilton Malta:** A Federação do Comércio é favorável a uma ampla reforma da legislação que regula o trabalho no Brasil. Há boas razões para isso. Em primeiro lugar a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) é obsoleta. Quando foi promulgada, em 1943, por volta de 70% da população brasileira vivia no campo, o mundo vivia a Segunda Guerra Mundial e o Brasil ainda dava os primeiros passos no processo de industrialização sob o governo Getúlio Vargas. A CLT foi projetada para uma realidade de trabalho que não mais existe. Apenas como exemplo, ela não dá conta de fenômenos como o trabalho doméstico

“



Vende-se a ideia de que a reforma é modernizadora, o que não é verdade. Haverá inegavelmente um retrocesso social e um retrocesso na legislação

**Desemb. Pedro Inácio**  
Presid. do TRT/AL

”

ou das jornadas intermitentes. A CLT engessa o empregador e dificulta a criação de oportunidades do empregado.

**José Carlos Lyra:** Entendemos que o projeto 6.787/2016 visa modernizar a legislação trabalhista. É uma iniciativa destinada a restaurar a confiança do mercado e dos consumidores. A legislação trabalhista atual entrava a retomada do desenvolvimento. Desatualizada, ela dificulta as relações de trabalho. É preciso flexibilizar a CLT, providência que vai ajudar gerar empregos.

### Qual o impacto da reforma trabalhista, se aprovada, na Justiça do Trabalho? O que muda?

**PI:** Se aprovada, os impactos serão profundos. A Justiça do Trabalho tem o papel de conciliar os interesses, de buscar a paz social, de reduzir os conflitos. e temos atuado firmemente nisso. Vários pontos da reforma tiram do trabalhador o direito de ação. De outro lado, a prevalência do negociado sobre o legislado, como expresso no texto que está no Senado, vulnera o disposto no art. 7º da Constituição Federal, que aponta os direitos que podem ser objeto de redução via negociação coletiva. Lei ordinária não pode ampliar a franquia constitucional.

### E na economia e no desenvolvimento do emprego e renda, qual o impacto? O que muda?

**WM:** A CLT encarece a mão de obra, dificultando a geração de emprego e renda no Brasil. É preciso que chamemos a atenção para o fato de que os pequenos empreendedores são os mais atingidos pelo custo da legislação trabalhista. Pensemos no caso de Alagoas: mais de 60% dos empregos formais do Estado vêm do comércio de bens, serviços e turismo, setor responsável por 72% do Produto Interno Bruto de Alagoas. Os que se opõem à reforma trabalhista criaram uma espécie de "fantasia" de que os empregadores são indústrias gigantes que lutam por continuar oprimindo o trabalhador indefeso; nada mais longe da realidade brasilei-

ra. A maioria dos empregadores é, na verdade, constituída de pequenos e médios comerciantes. É o proprietário de um barzinho, que ontem era empregado e que hoje precisa contratar mais um garçom, mas recua, temendo os encargos trabalhistas. É o proprietário de uma pequena oficina mecânica numa cidade pequena do interior onde são raros os empregos na iniciativa privada. Por isso é urgente uma reforma tra-



balhista para dinamizar a economia.

**JCL:** Para nós, do setor empresarial, a livre negociação é essencial para a recuperação da economia, para a retomada do desenvolvimento. Somente assim será possível reduzir os níveis de desemprego e gerar novos postos de trabalho. Na relação de trabalho, defendemos que prevaleça o que for acertado entre empregador e empregado. Isso pode ser feito acrescentando cláusulas aos acordos e convenções coletivas, que devem ser aceitas pelo Judiciário.

**O governo afirma que não haverá nenhum direito a menos para o trabalhador. Já a oposição garante que a reforma retira direitos do trabalhador. Existe alguma lesão aos direitos nesta reforma trabalhista? Se sim, qual (is) e por quê?**

**WI:** No início de junho, a Comissão de Assuntos Econômicos do Senado (CAE) aprovou o Projeto de Lei da Câmara (PLC) 38/2017. Esse projeto dá mais segurança aos acordos coletivos, que terão força de lei para regulamentar a jornada de trabalho de até 12 horas (dentro do limite

semanal), pode regular o parcelamento de férias, trabalho doméstico e outros assuntos. Ainda há temas que devem ser mais bem debatidos e nada impede que esse projeto de lei ainda sofra alterações.

**PI:** Sim, a reforma é danosa aos trabalhadores. Talvez o mais grave deles seja a possibilidade dos acordos coletivos se sobrepor ao que está na lei, podendo, por exemplo, regulamentar jornadas excessivas, desumanas. Há ainda o acordo individual para a jornada 12 por 36 horas, sem o crivo sindical, o trabalho intermitente, em que a prestação de serviços não é contínua, embora com subordinação. Também causa perplexidade a possibilidade de a mulher gestante trabalhar em ambiente insalubre. Esse mesmo Congresso votou em 2016 uma lei dizendo que a mulher gestante que trabalhe em local insalubre devem ser readaptadas para outros locais. Ou seja: ou não leram o projeto de lei de 2016, ou o que votaram agora. Outro ponto danoso ao trabalhador é o que estabelece que no início de cada ano, empresas e trabalhadores pode-

“



A proposta em discussão no Congresso não pretende mexer em direitos adquiridos, mas sim promover o crescimento econômico, garantindo emprego e renda

**José Carlos Lyra**  
Presidente do FIEA

”

rão dar uma declaração de quitação de todas as obrigações do ano anterior, com eficácia liberatória, como as empresas de cartão de crédito. Ou seja: não poderá mais ir a juízo reclamar direitos do ano anterior. Isso vulnera o direito constitucional de ação. Num ambiente de desemprego, qual o trabalhador que não vai assinar, sob pena de ser demitido, com a faca no pescoço?

**JCL:** A proposta em discussão no Congresso não pretende mexer em direitos adquiridos, mas sim promover o crescimento econômico, garantindo emprego e renda.

**Se o senhor fosse senador, votaria a favor ou contra a reforma trabalhista? Por quê?**

**JLC:** Como empresário, entendo que o Brasil tem problemas nos planos econômico e político. São questões que entravam nosso desenvolvimento como nação autossustentável, capaz de promover o bem estar de todos os cidadãos. Portanto, a sociedade e seus representantes precisam enfrentar e vencer as dificuldades que se apresentam neste difícil momento da vida nacional. Aprovar as reformas trabalhista e da Previdência é uma necessidade imperiosa!

**PI:** Votaria contra e proporia um novo estudo, com o envolvimento dos diversos setores interessados. Há seis anos, quando o Brasil estava no pleno emprego, com uma quantidade mínima de desempregados, a legislação era a mesma. As empresas estavam saudáveis e a legislação era a mesma. Lei trabalhista não modifica a economia. A CLT vem sendo atualizada, se adequando a cada ano. A área do trabalho e do emprego é dinâmica e vem se modernizando. A lei e a jurisprudência trabalhista hoje admitem a terceirização, por exemplo, em alguns setores especializados. Mas a terceirização desenfreada, que permite avançar para a atividade fim, combinada com a reforma trabalhista, eu vejo com grande preocupação, pois compromete as futuras gerações de trabalhadores no Brasil.

“



É outro preconceito que existe na cultura brasileira: de que o aumento da eficiência produtiva implica necessariamente na piora das condições de vida do trabalhador.

**Wilton Malta**  
Presid. da Fecomércio/AL

”

Os jovens estão estudando, se aperfeiçoando, para serem médicos, jornalistas, engenheiros, economistas precarizados, terceirizados, profissionais sem garantias de previsibilidade nas suas vidas.

Empresas saudáveis, lucrativas, com acesso a financiamentos é o desejável, mas na outra ponta estão os colaboradores, os empregados, que também precisam de retribuição justa pelo que fazem.

**WI:** Eu não sei como é ser senador. Só consigo pensar como alguém que está com 68 anos e que trabalhou a vida inteira na iniciativa privada. Penso como empresário, como presidente de uma Federação que defende os interesses do comércio de bens, serviços e turismo. Penso como alguém que viu de perto milhares de pais e mães de família perdendo seus empregos na recente crise econômica; que viu inúmeros colegas fechando as portas de seus negócios em Maceió, em Arapiraca e pelo Brasil afora. E sei que a atual legislação trabalhista só piora este cenário. Por isso, mesmo com algumas ressalvas ao atual projeto de lei, enxergo com bons olhos a reforma trabalhista.

**Esta reforma trabalhista fa-**

**vorece o trabalhador ou o empregado?**

**PI:** Avalio a reforma como sendo danosa ao trabalhador, por atender a interesse das grandes corporações. Empresas de pequeno e médio porte serão afetadas negativamente, já que a precarização e a redução de salários e garantias terão um efeito multiplicador na economia. Menos poder de compra significa redução no consumo das famílias, um importante indicador do PIB. Por outro lado, melhores salários implicam em maiores compras na padaria, no mercado, em material de construção, em aquisição de imóveis.

**WI:** Essa é uma falsa questão. Por que a reforma favorece um ou outro? A reforma favorece o empregado e o empregador. É outro preconceito que existe na cultura brasileira: de que o aumento da eficiência produtiva implica necessariamente na piora das condições de vida do trabalhador. Suponha o caso de um trabalhador que mora na cidade de São Paulo e gasta diariamente 6 horas por dia no transporte público entre sua casa e a empresa. Ele chegará à empresa para executar um trabalho de 8 horas que muitas vezes poderia fazer sem sair de sua casa. Mas não vai fazer isso, pois a legislação brasileira, que foi pensada num tempo onde internet não existia, não reconhece o trabalho doméstico. Quem ganha com esta mudança? Ganha o empregado, por razões óbvias, e ganha o empregador, que economiza transporte, eletricidade... etc.

**JLC:** O que posso dizer é que o projeto de reforma trabalhista, já aprovado na Câmara, permitirá ao País avançar no sentido de sua recuperação econômica, da retomada do crescimento sustentado. O eixo central da reforma é permitir que acordos entre empregador e empregados, com o aval dos sindicatos, se sobreponham às normas superadas da legislação vigente. Esse é o caminho para reversão da curva do desemprego, que hoje atinge 14 milhões de brasileiros, e para dar velocidade à nossa recuperação econômica.

# O SINDUSCON-AL tem grande importância no fortalecimento da construção civil de Alagoas

## Veja o porquê:

- O Sinduscon-AL é o responsável pelo Cálculo do CUB/m<sup>2</sup> de Alagoas. O Custo Unitário Básico por metro quadrado de Alagoas está relacionado ao cálculo do INSS e à emissão de Certidão Negativa de Débitos (CND). Por isso é tão importante para o setor
- O Índice de Velocidade de Vendas (IVV) de unidades de empreendimentos verticais na Região Metropolitana de Maceió é calculado mensalmente pelo Sinduscon-AL. Um relatório mensal é enviado às empresas sindicalizadas com a quantidade de imóveis em oferta e vendidos na Região Metropolitana de Maceió.

Portanto, forneça as informações da sua empresa para o e-mail

**[bancodedados@sinduscon-al.com.br](mailto:bancodedados@sinduscon-al.com.br)**

[f/sindusconalagoas](https://www.facebook.com/sindusconalagoas)    [i/sinduscon\\_alagoas](https://www.instagram.com/sinduscon_alagoas)  
[www.sinduscon-al.org.br](http://www.sinduscon-al.org.br)

  
**SINDUSCON**  
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO  
DO ESTADO DE ALAGOAS

# Gás canalizado em condomínio: riscos e vantagens

**C**onforto, segurança prática, conservação, economia e sustentabilidade são algumas das características do gás canalizado, que é uma tendência entre os condomínios. Mas é preciso também ficar atento aos cuidados de manutenção das instalações para evitar riscos.

Instalado em vários imóveis para uso residencial, o gás natural é versátil e pode ser utilizado para vários fins residenciais além da cozinha. Dentre as possibilidades de uso, as mais comuns são aquecimento de água de chuveiros e torneiras de banheiro e em piscinas e saunas.

Sem a preocupação pela falta repentina do gás no meio da preparação do almoço, por exemplo, o gás canalizado oferece fornecimento contínuo 24h por dia, tem custo variável de acordo com o uso e cada usuário paga posteriormente apenas pelo gás consumido.

Na Algás, distribuidora de gás natural em Alagoas, o preço do m<sup>3</sup> tem variação progressiva, ou seja, quanto maior o consumo, menor o valor do m<sup>3</sup> a ser pago. Mas, existe um consumo mínimo de 10m<sup>3</sup> mensais.

Já o preço da instalação do sistema varia de acordo com diversos fatores – projeto, material utilizado, quantidade de unidades, área construída. E, apesar de ser mais comum em prédios, também



é possível ser instalado em condomínios de casas. “Com um prévio estudo e elaboração de projeto voltado para essa finalidade”, explica David Gusmão, engenheiro de produção e gás.

Em Maceió, de acordo com a estatal, mais de 40 mil unidades residenciais já fazem a utilização desta opção. Porém, para ter fornecimento de gás natural, é preciso que a construção esteja na área de abrangência da rede de gás natural da Algás.

Outro fator positivo é a falta de necessidade de armazenamento e lugar apropriado para o botijão ou cilindro de gás. O gás natural encanado também é mais seguro, pois, por ser mais leve que o ar, tem dispersão mais rápida – evitando o acúmulo de gás

no ambiente e minimizando as possibilidades de inalação excessiva da substância.

Para o major Roberto Vanderley, da Superintendência de Atividades Técnicas do Corpo de Bombeiros de Alagoas, o gás natural é mais estável. “Por ser um gás de baixa pressão e ter um sistema com tubulação de cobre, o gás canalizado ajuda a diminuir os riscos de incêndios”, explica o oficial.

A eliminação de espaço para armazenamento do botijão ou cilindro é outra vantagem. Assim, além de otimizar o uso da área, extingue o risco de acidente no manuseio de botijão e evita a circulação de pessoas estranhas ao condomínio.

O uso do gás canalizado, às vezes, é mais caro que o gás

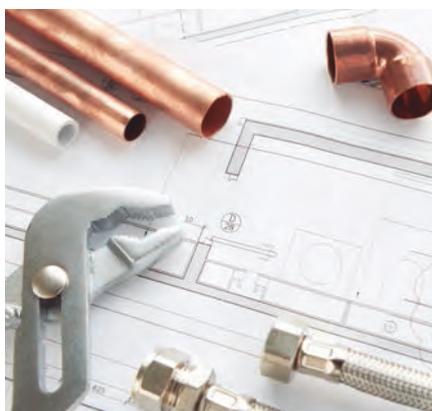
GLP, famoso 'gás de cozinha', mas, além de mais seguro, ainda é possível obter aproveitamento total, pois, ao contrário do botijão, o gás natural não deixa resíduos.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em sua NR 15.526, regulamenta que o projeto de rede e a execução da distribuição interna de gases devem ser feitos por profissional responsável, com registro no respectivo órgão de classe, acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). E o estado de Alagoas também criou um decreto (nº 1.224) para regularizar o fornecimento do gás canalizado com o objetivo de garantir a prestação do serviço com qualidade e segurança.

"Dentro do projeto de segurança contra incêndio dos edifícios é exigida também a ART da instalação do gás natural e o laudo do teste de estanqueidade. Quando o Corpo de Bombeiros faz a vistoria, é observado a ART e o laudo e inspecionada o sistema de gás e avaliar a instalação", comenta o major.

A manutenção preventiva é uma aliada na hora de evitar possíveis acidentes. Ao fazer vistorias com frequência, moradores e condomínio podem perceber pequenos problemas que, se não forem contornados, podem trazer sérios riscos ao prédio.

"É importante que haja sempre um canal de ventilação, por meio de janelas e portas sempre abertas. Além disso, recomenda-se que a manutenção dos equipamentos domésticos que usam o gás seja feita com periodicidade, para garantir o seu



“

Em caso de vazamento de gás natural deve-se abrir janelas e portas e fechar o registro do gás que fica ou na portaria ou em cada andar do prédio e ligar para a Algás ou para o Corpo de Bombeiros

Major Roberto Vanderley

”

pleno funcionamento", orienta o gerente de Marketing e Comunicação da Algás, Felipe Guimarães.

De acordo com o engenheiro de produção e gás, em uma rede canalizada o ideal é que anualmente se faça um teste de estanqueidade para verificar se a algum tipo de vazamento. "O teste é feito com ar comprimido com uma pressão de 1,5 vezes a pressão usada na rede e com reaperto de válvulas e peças conectadas a rede. Já a substituição de mangueiras e válvulas deve ser feita no tempo indicado pelo fabricante. Outra orientação é, ao viajar, fechar a válvulas

de bloqueio que há em cada apartamento. E o principal, a qualquer indício de vazamento, procurar empresas capacitada e apta para manutenção ou reparos", alerta David Gusmão.

Outra dica importante é procurar os profissionais adequados para a instalação do sistema de gás. A inexistência de ventilação é um erro comum na hora de instalar o sistema e bastante perigoso, pois o equipamento necessita de ventilação adequada para funcionar corretamente e sem riscos.

"Em caso de vazamento de gás natural deve-se abrir janelas e portas e fechar o registro do gás que fica ou na portaria ou em cada andar do prédio e ligar para a Algás ou para o Corpo de Bombeiros. Se o gás ficar preso em ambiente confinado, da mesma forma que ocorre com o GLP, no caso de centelha ou faísca, o gás preso naquele ambiente pode explodir, portanto cuidado. O cheiro do gás natural é igual ao do GLP", orienta o major.

Além dos riscos de explosão, é importante ficar atento ao funcionamento perfeito do sistema de gás canalizado. Quando funcionando em condições defeituosas, o gás natural libera como principal resíduo o monóxido de carbono, substância tóxica que, se inalada em excesso, pode causar problemas à saúde.

E, em caso de incidentes e danos, o Código Civil, no artigo 1.331, determina que é de responsabilidade coletiva a rede geral de distribuição de gás nas partes comuns do condomínio; e individual a responsabilidade em cada unidade imobiliária.



# ARRAIÁ DE PREÇOS BAIXOS



## INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Lavadoras  
Compressores  
Geradores  
Bombas  
Ar-condicionados  
Epi - Botas, Luvas, Óculos...  
Ferramentas  
Lençis de Borracha  
Mangueiras  
Abrasivos  
Carro de Mão/ de armazém  
Cordas de Segurança  
Lonas Plásticas

## CASA E CONDOMÍNIO

Jardinagem  
Lixeiras  
Escadas  
Cadeiras Plásticas  
Produtos para Limpeza  
Fitas Adesivas  
Tatames  
Colas Especiais  
Silicones  
Lubrificantes  
Bebedouros e purificadores  
Tapetes e muito mais!

Visite uma de nossas lojas e conheça ainda mais nossa variedade de produtos.



SERRA MÁRMORE  
GDC 150 TITAN 220V



APARADOR  
DE GRAMA  
700W - 220V  
TRAMONTINA

FURAC  
1/2" GSB I  
16-RE 750W



BECKER CLOREX  
LIMPEZA E HIGIENE  
EM GERAL

REMOVIC  
LIMPEZA E HIGIENE  
EM GERAL



MOTOGERADOR



LAVADORA  
DE ALTA PRESSÃO



LUVA VAQUETA  
MISTA

LUVA VAQUETA  
PETROLEIRA

 [oborrachao.com.br](http://oborrachao.com.br)

 /oborrachaomaceio

 @oborrachaomaceio

À VISTA OU BOLETO/30DIAS  
EM ATÉ 6X NOS CARTÕES

Farol:  
(82) 3336.4646

Centro:  
(82) 3336-4747

Jatiúca:  
(82) 3304-48



SERRA  
MEIA-ESQUADRIA



BETONEIRA



JRADEIRA  
GSB PROF.  
50W 220V



ROÇADEIRA LATERAL BF 33  
2T GASOL 32.6CC



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

Olympia



MANGUEIRAS  
INDUSTRIAIS  
E PARA JARDINS



CAPACHOS  
(CORES VARIADAS)



RODO FLASHMOP  
SUBSTITUI O RODO,  
VASSOURA E PANO



CAPA PVC



PRENSA  
TÉRMICA



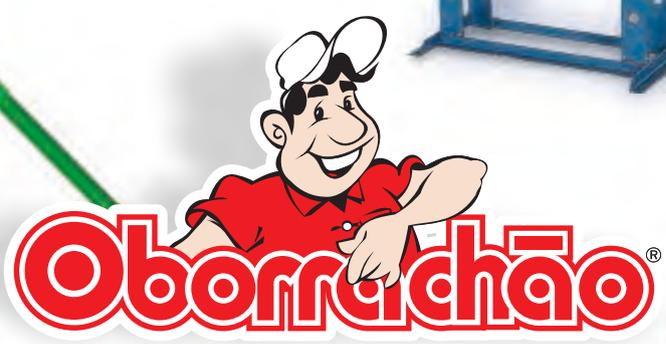
PISOS MOEDA  
50X50cm

**PASSE NA LOJA  
MAIS PRÓXIMA!**

ca:  
4-4848

Polo:  
(82) 3269-1199

Aracajú:  
(79) 3253-4242



O Nordeste compra aqui.

# Crédito imobiliário não é 'saco sem fundo'

Shirley Valentin

O risco iminente de faltar recursos financeiros para o crédito imobiliário é tema recorrente nos debates entre empreendedores e bancos. O assunto ganha maior ou menor relevância conforme o humor do mercado e da macroeconomia. Decerto que em alguns anos sobra dinheiro; em outros, falta. São nesses momentos que a busca por formas alternativas de funding ganha destaque.

Para avaliar as formas capazes de controlar esse sobe-e-desce, deve-se, antes, compreender a dinâmica do mercado imobiliário. No Brasil, existem duas grandes fontes de recursos para o financiamento habitacional: a oriunda do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), cuja destinação compulsória para o setor, de 65% dos depósitos das cadernetas de poupança, é estabelecida e regrada por Resolução do Banco Central; e aquela que vem do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), capital formado a partir do recolhimento obrigatório dos empregadores de 8% do salário dos trabalhadores formais – aqueles com registro em carteira. “Foram eles que sustentaram o crédito imobiliário nos últimos anos”, diz Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Somando-se o dinheiro disponível do SBPE com o do FGTS, forma-se o SFH (Sistema Financeiro da Habitação). Ambos financiam a produção de imóveis por incorporadores



e construtores, e a aquisição de unidades novas ou usadas pelos compradores. Cabe ainda ao Fundo alocar recursos para o mercado de moradia popular, especialmente o programa Minha Casa, Minha Vida, e para obras de saneamento e infraestrutura (rodovias, pontes etc.).

## Ladeira acima

Em dez anos, os recursos do SBPE, conforme dados da Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), cresceram substancialmente. Em 2004, foram financiadas 53.826 unidades novas, que corresponderam à aplicação de R\$ 3,0 bilhões. No ano de 2014, foram R\$ 112,8 bilhões destinados ao financiamento de 538.347 imóveis. A derrocada começou no ano seguinte, com a aplicação de R\$ 75,6 bilhões da caderneta de poupança, até chegar aos R\$ 46,6 bilhões de 2016.

“A queda deveu-se à falta de demanda”, analisa Petrucci. A declaração pode parecer óbvia, pois, se menos unidades foram lançadas,

menos pessoas tomaram financiamento junto aos bancos. Porém, tanto para quem constrói, quanto para quem compra, esse encolhimento refletiu, na verdade, a insegurança do ambiente político econômico, o desemprego, o aumento das taxas de juros e a rigidez maior dos bancos na análise de crédito.

Diferentemente da poupança, os recursos do FGTS mantiveram-se abundantes. “E assim eles permanecerão, principalmente para sustentar as operações do programa Minha Casa, Minha Vida”, aposta Petrucci.

## Pergunta no Ipiranga

Comparando o FGTS à empresa brasileira de combustíveis que usa o marketing “pergunta lá no posto Ipiranga” – com a proposta de transformá-lo em local onde é possível solucionar quase todos os problemas cotidianos –, Rodrigo Luna, vice-presidente de Habitação Econômica do Secovi-SP, lembra que os recursos do Fundo são finitos e têm destinação certa. “É o principal instrumento

para financiar moradia à baixa renda.”

De acordo com Luna, o FGTS corre dois grandes riscos: o de permitir que seus recursos sejam reaplicados em outros canais, como, por exemplo, o saque das contas inativas para a quitação de dívidas. “Serão liberados aproximadamente R\$ 30 bilhões até julho. O equívoco foi não ter colocado um limite de saques.”

O outro risco é aumentar o índice de remuneração do Fundo. “O que está errado é o alto índice dos juros, e não os 3% mais TR [Taxa Referencial] que corrigem os valores do FGTS. Esta é a principal fonte para financiar imóveis populares”, reforça Luna.

A opinião do economista-chefe do Secovi-SP é a mesma do vice-presidente. “Os saques das contas inativas não devem atrapalhar o mercado imobiliário, pelo menos agora. Mas, em médio e longo prazos, poderão prejudicar a habitação popular”, diz Celso Petrucci.

#### Ladeira abaixo

Os recursos do SBPE perderam fôlego nos anos de 2015 e 2016. O mercado foi “socorrido” pelo FGTS e as suas operações especiais para a produção de imóveis de até R\$ 400 mil, os descontos na LCI (Letra de Crédito Imobiliário) e no CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), e orçamentos para o programa pró-cotista. “Essas medidas da Caixa aliviaram a falta de recursos da poupança”, lembra Petrucci.

Os 12 milhões a menos de postos de trabalho enfraqueceram as captações do FGTS. Entretanto, não há riscos imediatos para o mercado imobiliário, e o orçamento deste ano, de R\$ 80 bilhões, está garantido. “Em 2018, porém, a redução para algo

“



Os saques das contas inativas não devem atrapalhar o mercado imobiliário, pelo menos agora. Mas, em médio e longo prazos, poderão prejudicar a habitação popular

Celso Petrucci

”

entre 55 e 60 bilhões de reais será inevitável”, prevê o economista-chefe.

#### Fontes alternativas

Quando os recursos são abundantes, os bancos concedem empréstimos com ge-

nerosidade. Contudo, nos períodos de crise, as instituições fecham as torneiras. Justamente nesses momentos é que os recursos alternativos para o crédito imobiliário voltam a chamar a atenção dos empreendedores.

Entre as inúmeras opções, estão: FII (Fundo de Investimento Imobiliário), CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), LCI (Letras de Crédito Imobiliário) e Letras Hipotecárias. Junte-se a eles a LIG (Letra Imobiliária Garantida), aprovada em 2015, mas que ainda está sendo submetida a audiências públicas para regulamentação. “No entanto, as fontes de financiamento com juros baixos e recursos abundantes continuam a ser FGTS e poupança. Os instrumentos alternativos são operações do mercado de capitais, recursos acessórios, cujo custo do dinheiro é muito alto”, pondera o economista.

Na visão de Rodrigo Luna, os financiamentos, pelo menos nos próximos dois anos, estão assegurados com os recursos do FGTS e do SBPE. “Mas não é possível ter visão mais clara das tendências



sem que haja previsibilidade dos rumos da macroeconomia do País”, assevera o vice-presidente.

E previsibilidade é justamente o que mais precisam os créditos em “papeis” com lastro imobiliário. O Secovi-SP tanto tem consciência da importância de tais recursos alternativos que criou, em meados de 2008, a Comissão Consultiva de Produtos Financeiros Imobiliários, coordenada por Luna, e composta por representantes de incorporadoras e securitizadoras, que veio preencher lacuna deixada com o fim do grupo de trabalho que tratava do tema na Bovespa (Bolsa de Valores de São Paulo), após a sua fusão com a BM&F (Bolsa de Mercadorias e Futuros).

**Juros severos** – “A mudança econômica conjuntural”, explica ele, “e as fortes oscilações financeiras tornaram o momento atual desinteressante para as operações de



FII”. E lembra que, durante as crises, os fundos de investimento caem substancialmente, porque o investidor quer a segurança de um mercado imobiliário robusto. “Por isso, não tem surgido nenhum fundo imobiliário”, lamenta.

O pensamento do investidor é pragmático: como o fundo é fechado, não é permitido o seu resgate imediato, o que só acontece com a venda da cota no pregão da Bolsa ou com a sua extinção. Essa baixa liquidez do ativo leva o investidor a migrar para outro tipo de aplicação, com boa garantia de rendimento.

“A taxa de juros elevada é o maior predador do fundo imobiliário”, constata Sérgio Belleza Filho, da empresa Fundo Imobiliário Consultoria de Investimentos. É este o motivo da paralisação dos FII voltados à incorporação e mesmo com os cortes na Selic – hoje, definida em 12,25% ao ano –, o incorporador precisa de capital de giro para atravessar a fase de obras. Com os imóveis prontos, esse empreendedor pode apurar o lucro, mas somente a partir da constituição do fundo. “E nesse momento os problemas são outros, como dificuldade de captação e alta taxa de vacância”, enumera o especialista.

Uma alternativa apontada por Belleza é o fundo estruturado pela empresa incorpo-

radora com prazo determinado, tanto para a incorporação quanto para a venda. “O mais comum, porém, é a formação de um fundo para atrair incorporadores. E para construí-lo, o CRI é o principal instrumento”, indica.

**Grande apetite** – George Verras, diretor da Brazilian Securities, explica que os investidores compram cotas de acordo com as suas capacidades de investimentos. “Eles não adquirem uma unidade, mas uma ou várias cotas. Como a securitizadora pode emitir grande quantidade de CRIs, há aqueles que compram mais ou menos ‘pedaços’ do empreendimento.”

Para ele, o CRI é uma aposta de funding em um mercado altamente ‘bancarizado’. “Os Certificados atuam em nichos nem sempre atendidos pelos bancos, como shopping centers, hotéis e built to suit”, diz, completando que os CRIs não são populares, mas podem ser segura fonte alternativa de financiamento em caso de contingenciamento dos recursos da poupança.

“Os agentes financeiros atendem, principalmente, as grandes e médias empresas de incorporação e construção, que já têm históricos de negociação e relacionamento com eles e isso facilita a oferta de vantagens para os empreendedores. As securitizadoras, por sua vez, podem atender

“



Mas não é possível ter visão mais clara das tendências sem que haja previsibilidade dos rumos da macroeconomia do País

Rodrigo Luna

”

as empresas de porte médio para pequeno”, ressalta Verras.

Os CRIs também são fonte de financiamento para as empresas de desenvolvimento urbano, mesmo apresentando escala pulverizada. Desatendidos pelos bancos, os loteadores podem securitizar seus recebíveis já no momento do plano de obra, quando ainda não está performada. “A securitização para esse segmento de mercado não é feita em larga escala, mas existe.”

#### Novo tempo

Apesar de a Brazilian Securities estar em período de silêncio (quiet period), o que impede seus diretores de detalhar as perspectivas da empresa para o ano, George Verras acredita que tudo caminha para um ambiente favorável. “O ano de 2017

“



O mais comum, porém, é a formação de um fundo para atrair incorporadores. E para construí-lo, o CRI é o principal instrumento

Sérgio Belleza Filho

”

precisa ser melhor, porque o Brasil diminuiu muito de tamanho em 2016.”

O vice-presidente do Secovi-SP, Rodrigo Luna, também acredita que a crise, agora, será passageira, e que o crédito imobiliário ganhará musculatura. “Vamos trabalhar para, neste ano, regulamentar o que for preciso no sentido de dar eficiência e desburocratizar os processos imobiliários e, assim, atrair o olhar do investidor externo.”

Ele classifica como fundamental a criação de condições para o setor atuar com regras simples, claras e menos voláteis, e deixar de ser submetido a ameaças permanentes e de constante instabilidade. A melhoria do ambiente de negócios será capaz de criar um círculo virtuoso. “Até lá, vamos viver cada dia a sua agonia”, conclui Luna.

## AÇÃO DO TEMPO.

## AÇÃO IBRATIN.



A Linha Repintura da Ibratin conta com produtos de alta performance especializados para a limpeza, conservação e reparação de superfícies com bolhas, descascamento, mofo e algas para a renovação de fachadas e ambientes internos. Confie na experiência de quem é líder nessa categoria, e surpreenda-se com cores e texturas inovadoras.



[/canalibratin](#)    [/ibratin](#)    (82) 2121-4949  
[twitter/ibratin](#)    [@ibratin](#)    (82) 3355-7441


**ibratin**<sup>®</sup>  
 Tintas e Texturas

## CONGRESSO DE SINDICATOS

O presidente do Secovi Alagoas, Nilo Zampieri Jr., participou do 33º Congresso Nacional de Sindicatos Empresariais (CNSE), em João Pessoa (PB), que debateu ética, fonte de custeio, ações administrativas e gerenciais em sindicato. Nilo Zampieri Jr. e toda a delegação de sindicatos membros da Fecomércio/AL acompanharam uma programação técnica de análise de custos e novas fontes de recursos para sustentação dos sindicatos.



## BOM EXEMPLO

A prefeitura de Palmas, no Tocantins, criou um plano de incentivos à política habitacional na cidade. A ideia é conceder benefícios fiscais para a construção de unidades habitacionais – como a isenção de alguns impostos e a dispensa de taxas.

## VIRANDO A PÁGINA

O Secovi São Paulo realiza, nos dias 26, 28 e 29 de agosto, a Convenção Secovi 2017. Em sua 14ª edição, o evento reúne lideranças e profissionais da categoria imobiliária, oferece educação, networking e propicia oportunidades de negócios em um ambiente de atualização profissional e de integração. Com o tema central *Virando a página: temos muito para construir*, a iniciativa tem por objetivo discutir temas e propostas para que todas as atividades imobiliárias encontrem o melhor caminho a seguir. ▶



## ENCONTRO DA RAL

Os empresários Nilo Zampieri Jr. e Solange de Syllos, representantes da Rede Avançada de Locação (RAL) em Alagoas, estiveram em mais um evento do grupo com o intuito de discutir sobre o mercado de alugueis e aprimorar técnicas de gestão. A RAL é formada por uma comunidade seleta de 14 imobiliárias de estados diferentes e selecionadas por sua representatividade local. Frequentemente, o grupo se reuni para estudar estratégias de mercado e criar inovações para o setor.

Há **15 ANOS** vendendo segurança, conforto e qualidade.

**Sunfilm**  
VEÍCULOS E ARQUITETURA

PELÍCULAS DE CONTROLE SOLAR

**82-3320.4343**

Av Jucá sampaio, 3.513 Barro Duro  
Maceió -Alagoas



# 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](http://www.tvmar.tv.br) | Portal: [www.gazetaweb.com](http://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)

# Síndico: Qual o perfil ideal?

**A** figura do síndico sempre foi fundamental e indispensável em um condomínio. Mas a vida moderna exige de quem exerce esta atividade um comportamento mais atual e condizente com a nova realidade.

Se engana quem pensa que para comandar um condomínio basta saber administrar. O síndico ideal precisa preencher alguns pré-requisitos que fazem toda a diferença na gestão condominial: ter noção de gestão administrativa, conhecimento jurídico, gerenciador de problemas, gestor de pessoas e promotor da convivência harmoniosa.

Reeleita para mais um mandato de um ano em um condomínio no bairro da Ponta Verde, para a professora Cléo Monteiro a função de síndico

exige destreza. “Na realidade a questão não é agradar e sim saber que exercer a tarefa de síndico exige atenção especial para assuntos tão complexos e de múltiplos interesses. É necessário manter suas ações visando cumprir estritamente os regulamentos internos, além de manter cordialidade sem esquecer que também é um condômino e, como tal, dispensar tratamentos como gostaria de ser tratado”, comenta ela.

A função de síndico pode ser desempenhada por qualquer pessoa, seja morador ou não. Com o crescimento do número de condomínios, surgiu no mercado a profissionalização da atividade e o síndico profissional já é opção de alguns condomínios.

Para o presidente do Secovi

Alagoas, Nilo Zampieri Jr., os condôminos estão mais preocupados com a administração condominial. “A mudança de comportamento da sociedade gera reflexo também na escolha do síndico. Os moradores precisam e querem que o gestor seja cada vez mais atento aos problemas do condomínio e qualificado para construir uma administração eficaz. Por isso, o síndico precisa dar o exemplo: pagar as contas em dia, cumprir a legislação e ter conduta ética”, comenta o presidente do sindicato.

Outra característica fundamental para satisfatório desempenho da atividade é ter habilidade e tolerância para mediar conflitos. Quanto maior o condomínio, maior a possibilidade de desentendimentos entre condomínios ou desacor-

**Perfil de um síndico**

**Perfil de um bom síndico**

1. Comunicativo, tolerante, compreensivo e mediador de conflitos;
2. Conhecer de regras e responsabilidades legais envolvendo síndico e condomínio;
3. Ter noções de administração e gestão de pessoas.

**Perfil de um mau síndico**

1. Autoritário e dono da verdade;
2. Insociável;
3. Leigo de conhecimentos específicos e fundamentais para desempenho da função

Infográfico por: Daniel Ribeiro

do com as regras do condomínio. Em momentos de desentendimento, é parte da função de síndico estar atento às necessidades dos moradores, entender a situação e criar a melhor solução para as partes e para o todo.

Um dos maiores desafios do síndico é equilibrar as necessidades e interesses do condomínio, minimizando as frustrações ou decepções da minoria. Por isso, o síndico precisa ter um bom relacionamento com os moradores e uma comunicação eficaz – inclusive para conter destemperos ou discussões mais acaloradas que costumam acontecer em reuniões de condomínio.

O advogado Diogo Tenório, condômino de um prédio na Ponta Verde, ressalta a importância da comunicação para harmonia do condomínio. “Fico atento ao comportamento do meu síndico, um senhor aposentado que dá conta de tudo no prédio e é muito comunicativo, zeloso e econômico (características que um bom síndico deve ter, com certeza!)”, comenta o advogado.

Além de zelar pelo patrimônio coletivo e pela gestão condominial, o síndico deve pautar suas decisões no cumprimento da convenção coletiva, do regimento interno e da legislação brasileira específica. “Não seria um bom síndico, pois não tenho esta característica de zelo”, comenta o advogado Diogo Tenório.

Em tempos de grandes escândalos de corrupção política, ter uma gestão transparente é a melhor forma de evidenciar o trabalho correto, pautada na ética e na legalidade – e principalmente com prestação de contas e serviços efetuados. Então, o síndico precisa conhecer suas responsabilidades, inclusive civil e criminal por comportamento



“  
A mudança de comportamento da sociedade gera reflexo também na escolha do síndico. Os moradores precisam e querem que o gestor seja cada vez mais atento aos problemas do condomínio e qualificado para construir uma administração eficaz.”

**Nilo Zampieri Jr.**  
Presidente do Secovi/AL

inadequado ou negligência.

Questionada sobre sua maior qualidade como síndica, Cléo Monteiro afirma que é “ser transparente nos atos e estar à disposição para atender a todos de acordo com necessidades requeridas”, acrescentando ser recriminável na conduta de um síndico “trair a confiança recebida e se apropriar indevi-

damente de oportunidades que venham causar prejuízos financeiros ou moral”.

Outro ponto que mexe na administração condominial é a inadimplência crescente em decorrência da crise econômica vivida pelo brasileiro. O síndico deve compreender o momento e, além de evitar gastos desnecessários, criar planejamento estratégico e medidas criativas para economizar sem perder a qualidade da manutenção dos serviços.

O síndico é uma escolha coletiva e não deve esquecer que sua atividade e seu comportamento, além de adequados às responsabilidades da função, devem presar pela eficácia da gestão e pelo melhor para a maioria.

“Quem cuida de um condomínio, cuida de sonhos, de patrimônios, de projetos de vida. Temos na mão um dos bens mais preciosos das pessoas, que é o seu imóvel. Há que se ter compromisso e experiência para cumprir essa responsabilidade com talento”, disse à imprensa o vice-presidente da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, Fernando Henrique.



# Piscina, lugar de lazer que merece atenção especial

**E**spaço de lazer convidativo para crianças e adultos, a piscina é um atrativo diferencial na hora de comprar ou alugar um imóvel. Mas o uso e os cuidados com a piscina costumam gerar dúvidas entre condôminos.

A piscina é o espaço preferido dos moradores (e seus convidados) principalmente em dias quentes. Segundo Ricardo Andreatta, condômino e advogado, o que precisa para evitar 'afogamentos e mágoas' é um planejamento que discipline o seu uso – seja de uma piscina pequena ou de um conjunto aquático comum aos moradores.

A maioria dos condomínios permite que o morador compartilhe seu momento de lazer com uma determinada quantidade de visitantes. De acordo com Andreatta, a restrição de somente moradores usarem a piscina só tem validade se for decidida por maioria e constando no regulamento do edifício. "Já imaginou se os moradores optassem por levar todos os seus parentes e amigos para aproveitar o sol e se refrescar? Provavelmente, seria uma balbúrdia", comentou o advogado, destacando ser importante consultar a convenção (regulamento) do condomínio e, "se houver cláusula aceitando a presença de visitas, que seja algo que não atrapalhe o lazer das outras pessoas".

Mas é preciso ficar atento a ou-

tro tipo de visitante. Piscinas em condomínios devem receber cuidados redobrados nos períodos de temperaturas mais altas, pois alguns visitantes indesejáveis podem estragar a diversão: é o caso do mosquito *Aedes aegypti*, transmissor da dengue, zika e chikungunya, que prefere depositar seus ovos nas paredes da piscina, principalmente se o tratamento da água não estiver em dia – o tratamento à base de cloro e a filtragem duram cerca de oito horas e podem ser feitos durante a noite para não atrapalhar a frequência à piscina durante o dia.

Alguns outros cuidados são fundamentais para a segurança do usuário. Em piscinas infantis o limite de profundidade é de 0,60m e é necessário que os ralos sejam cobertos por grades ou tampas e suas coberturas tenham até 10mm de largura – medida de segurança para prevenir acidentes com crianças. Outra medida utilizada em condomínio é de que crianças só podem entrar com os responsáveis.

A responsabilidade por menores de idade é dos pais ou responsáveis pela unidade condominial, sem que haja qualquer respaldo de síndicos, conselheiros ou mesmo de moradores. O advogado alerta que acidente com criança no espaço aquático é irresponsabilidade dos pais "que erraram em deixar a criança sem supervisão e acompanhamento".

Quanto à necessidade de guarda vidas nas piscinas, Ricardo Andreatta explica que em piscinas públicas há a obrigatoriedade da permanência deste profissional, mas nos condomínios a decisão de ter ou não um guarda vidas é algo do regulamento do edifício. "Se for um volume grande de moradores que justifique, a contratação do profissional deve ser considerada, mas os encargos de salário deste profissional passarão a ser rateados por todos os moradores", afirmou ele.

Piscina não rima com bagunça, alcoolismo ou excessos. O síndico pode pedir a saída de pessoas que estejam perturbando a ordem e o sossego dos demais moradores nas áreas comuns.

Portanto, se uma pessoa presente na área da piscina começar a alterar o sossegada coletividade seja por estar alcoolizada, som alto ou qualquer outro tipo de comportamento que traga desconforto ou constrangimento aos demais moradores, pode e deve ser alertada para portar-se adequadamente ou sair do ambiente. "Neste caso é importante agir com firmeza sem perder a compostura social", observou Andreatta.

Com estas dicas, moradores e visitantes (quando permitido) poderão ter momentos de lazer mais seguro, responsável e, acima de tudo, agradável para todos sem abrir mão de conforto.



MELHORAR  
 O MUNDO REQUER  
 A **ATITUDE** DE  
 IMPRIMIR MUDANÇAS

**MOURA RAMOS**  
 GRÁFICA EDITORA

Fazendo o seu papel

Capitais:  
 4007 2173

Demais cidades:  
 83 3015 4000

[www.mouraramos.com.br](http://www.mouraramos.com.br)  
[orcamento@mouraramos.com.br](mailto:orcamento@mouraramos.com.br)

# Receita Federal cria obrigatoriedade de CNPJ de subcondomínio

**G**randes condomínios costumam ter várias torres e centenas de moradores e, nem sempre, ter apenas um síndico é suficiente para atender as demandas do espaço e de convivência. Assim, para facilitar a gestão, muitos deles criam sistema de subcondomínio por torre ou setor condominial, vinculado ao condomínio principal, mas com determinada autonomia administrativa.

Para dar maior liberdade operacional a esta modalidade, a Receita Federal do Brasil recentemente passou a prever inscrição de subcondomínios no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ). A decisão foi publicada na Instrução Normativa nº 1684 e no inciso II do artigo 4º obriga 'condomínios edifícios, conceituados nos termos do art. 1.332 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e os setores condominiais na condição de filiais, desde que estes tenham sido instituídos por convenção de condomínio' a



Foto: Guilherme Syllós

bilidade de cada filial, além de especificar questões financeiras e estruturar aspectos peculiares a cada condomínio.

De acordo com especialistas jurídicos, a nova regulamentação é uma adequação social às necessidades da crescente demanda condominial e imobiliária, que passou a lançar no mercado empreendimentos cada vez maiores e variados, misturando inclusive ambiente residencial e condominial.

O subcondomínio é considerado também um desdobramento da incorporação que, ao desenvolver o empreendimento, entende ser fundamental a subdivisão de tarefas para melhorar a qualidade administrativa do condomínio.

Vale salientar que, como todos os subcondomínios são filiais e integrantes de um condomínio, existe a responsabilização coletiva pelo todo, ou seja, os débitos de um subcondomínio podem ser pagos por outro integrante da mesma matriz.

se inscrever no CNPJ.

Como determina o dispositivo legal, é preciso que a formalização de subcondomínio seja regulamentada na própria convenção de condomínio e ele será inscrito na condição de ramificação do condomínio principal, que é a matriz.

Ao incluir a regra de subcondomínio na convenção, o condomínio também precisa deixar claro como será o funcionamento deste sistema, determinando o grau de liberdade e responsa-



**NOVIDADES**  
**LIMPEZA DE FOSSA**  
**HIDROJATEAMENTO**

**82.3032.6037**  
Av. Quintino Bocaiúva, 179  
Pajuçara - Maceió - Alagoas





Higienização de Estofados  
LAVAGEM A SECO







# ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

**ZAMPIERI** IMÓVEIS **23** ANOS  
A imobiliária completa

**Barro Duro**  
Ref: SA0028

GALERIA PEDRO MENA, sala comercial, com estacionamento rotativo, em rua de grande fluxo.



**Jatiúca**  
Ref: L00018

JTR Austrália - Sala comercial c/ 35,47m<sup>2</sup> e estacionamento rotativo. Cond. beiramar, próx. a escola, restaurantes, bares, farmácias...



**Pinheiro**  
Ref: AP0316

Edf. Antares - 03 qtos, s/ 01 suíte, varanda, 01 vaga, c/ uma linda vista da Lagoa. Rua bem tranqüila, perto do s. Farol, hospital, escola... **Primeira Locação**



**Ponta Verde**  
Ref: AP0143

Edf. Sândalo - 04 qtos, s/ 02 suítes, 02 vagas, piscina, churrasq., 2º qd. da praia de Ponta Verde, próx. a colégios, farmácias, super... **Primeira Locação**



**Mangabeiras**  
Ref: AP0197

Edf. Dallas, 03 qtos s/ 01 suíte, sala de estar/jantar, coz. c/ área de serviço, varanda, 01 vaga. Próx. a colégios, banco, bares e restaurantes.



**Ponta Verde**  
Ref: AP0313

Maceió Facilitis/ Edf. Blue - 03 qts, s/ 01 suíte, 01 vaga, venha ser o 1º a morar nesse lindo apto, c/ arm. em todos os cômodos, próx. da praia de Ponta Verde, bancos...



**Centro**  
Ref: L00008

EMPRESARIAL TRADE CENTER - Sala comercial 30 M<sup>2</sup>, 01 WC, em ótima localização. Próx. ao TRT e a Santa casa misericórdia de Maceió.



**Jatiúca**  
Ref: AP0301

Edf. Tiffany - 03 qtos, coz. c/ armário, salão de festa, em ótima localização próx. a bares, restaurantes, supermercados, colégios, sorveteria.



**Farol**  
Ref: AP0194

Edf. Varandas do Vale, 03 quartos s/ 01 suíte, sala de estar/jantar, varanda, coz. c/ área de serviço e c/ armários, 02 vagas. **Primeira Locação**



**Ponta Verde**  
Ref: AP0203

Edf. José Carioly - 03 qtos, s/ 01 suíte c/ armários, coz. c/ armários, área de lazer c/ piscina, sala de ginástica, salão de festa, 02 vagas



**Jatiúca**  
Ref: CA0090

Casa bem localizada na Jatiúca, 02 qtos, s/ 01 suíte, 01 vaga, próx. ao shopping Maceió, escolas, restaurantes, bares, farmácias. **Primeira Locação**



**Ponta Verde**  
Ref: PT0014

Casa Comercial - Conj. de 10 salas, c/ salão p/ palestras ótimo p/ clínica, escritórios de advocacia, dist., estac. rotativo, em rua c/ bastante movimento.



**Ponta Verde**  
Ref: SA0043

Record Office - Sala comercial recém entregue, estac. rotativo, ótima localização, 2º qd. da praia de Ponta Verde, func. 24h. **Primeira Locação**



**Tabuleiro dos Martins**  
Ref: AP0048

Edf. Jardim Brasileiro, 02 qtos, copa/coz. c/ área de serv., 01 vaga, pisc., na principal da Sta. Lúcia, próx. a mercado, escolas, shopping Pátio Maceió.



**Ponta Verde**  
Ref: AP0283

Edf. Portal da Jatiúca - 04 qtos, s/ 01 suíte, 03 vagas, varanda c/ vista p/ o mar, piscina, 1º qd. da praia, próx. a galerias, banco, academia...



CONSULTOR  
ONLINE  
ZAMPIERI  
zampieriimoveis.com.br



www.zampieriimoveis.com.br

2121-6000



/zampieri.imov



988330070

**ZAMPIERI** IMÓVEIS **23** ANOS  
A imobiliária completa



Equipe Secovi e parceiros



Inaldo Dantas



Diretoria Mapfre

## Secovi realiza encontro de síndicos, administradores e advogados para discutir CCT

**N**o III Encontro de Síndicos e Administradoras de Condomínio, o Secovi Alagoas convidou 70 síndicos e 15 administradoras de condomínio para tratar da Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) e também apresentar a Câmara de Conciliação e Arbitragem criada pelo sindicato este ano e que já está em funcionamento.

O evento, que aconteceu no Senac Poço, proporcionou a interação entre síndicos e os palestrantes Inaldo Dantas, advogado e consultor da área condominial, Rafael Feitosa, diretor da seguradora Mapfre, que detalharam as cláusulas da CCT; e os advogados Daniel Brabo Magalhães, Paula Fázio e Kessy Teixeira que abordaram o tema mediação e arbitragem em condomínio como importante ferramenta de mecanismo alternativo de resolução dos conflitos condominiais.

Para o presidente do Secovi-AL e mediador do evento, Nilo Zampieri Jr., o encontro proporcionou

mais uma vez conhecimento para os síndicos em suas gestões. “A ideia de um encontro de síndicos é poder aproximar o diálogo e tirar as dúvidas com especialistas de diversas áreas. É importante discutir e trocar experiências para ampliar o leque de conhecimento e esclarecer as responsabilidades do síndico, que nem sempre sabe exatamente quais são elas”, afirma o presidente do sindicato.

### CCT

Primeiro palestrante, o advogado Inaldo Dantas detalhou as regras da CCT, desconhecida pela ampla maioria dos síndicos. “Dialogar com síndicos é sempre muito proveitoso, principalmente abordando este tema que foge do óbvio e está presente no cotidiano de qualquer condomínio. E, sendo um tema ligado ao direito, é algo que nem todo síndico entende, aumentando a possibilidade de erros. E estes erros podem ser traduzidos em prejuízos financeiros ao condomínio através de condenações trabalhistas”, alerta Dantas.

Segundo o advogado, a CCT é um complemento às leis trabalhistas. “A convenção coletiva tem sanado algumas lacunas existentes na CLT que surgem pela mudança de comportamento social e a pela falta de evolução do regimento”, comenta ele.

Inaldo Dantas e Rafael Feitosa da Mapfre responderam as dúvidas dos síndicos sobre seguros obrigatórios de vida e predial, funções (e desvios) de empregados, vícios do condomínio e aumento salarial. “Quem paga errado, paga duas vezes”, disse o advogado Inaldo Dantas.

Dando continuidade ao assunto, Rafael Feitosa, que é diretor da Mapfre Seguros, sinalizou e salientou a obrigatoriedade do seguro de vida para funcionários do condomínio, inclusive do síndico, prevista na CCT. “Em Alagoas existem coberturas diferenciadas, se comparado a outros estados, graças à atuação do Secovi”, registra Rafael.

Mas a grande novidade para 2017 é a ampliação da cobertura

ra da seguradora, conquistada a partir de uma negociação de iniciativa do presidente do Secovi-AL. "A pedido do Nilo, estamos incluindo a cobertura de verbas rescisórias, no limite de até R\$ 1000, em caso de falecimento do empregado. Ou seja, ampliamos a cobertura e mantivemos o mesmo custo do ano passado, R\$ 7,23 ao mês por funcionário", explica Rafael Feitosa.

Quando o assunto é seguro, uma dúvida inevitável é sobre a forma adequada de contratação do seguro predial. Também obrigatório, a apólice que versa sobre o seguro do prédio deve conter todas as exigências feitas pelo regramento legal e a negligência ou erro na contratação é responsabilidade do síndico.

### Mediação e arbitragem

Último tema abordado no encontro, os instrumentos alternativos para solucionar conflitos de mediação, conciliação e arbitragem têm o objetivo de acelerar a resolução do litígio e ainda desafogar o Poder Judiciário, que vive abarrotado de processos.

A advogada Paula Fazio frisou a necessidade de inserir na convenção de condomínio a possibilidade de uso da câmara para solucionar os problemas condominiais. "Mas nada impede que, com consentimento das partes, o acordo seja realizado através dos mecanismos alternativos", explica a advogada.

De acordo com o Código de Processo Civil, a conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

"A Câmara de Arbitragem em regra é mais ágil o trâmite processual de conciliação, mediação e arbitragem do se percorrer pela via judicial, seja porque de pronto é designada para a data mais breve a audiência conciliatória, seja porque em média de

80% dos casos envolvendo problemas condominiais são resolvidos em conciliação, seja porque a conciliação é feita por um advogado, não necessitando de um Juiz de Direito. O mecanismo utilizado pela Câmara além de mais ágil, possui custo reduzido aos condomínios que estiverem regulares com o Secovi, que em menor tempo atuará combatendo a inadimplência condominial e resolvendo outros problemas que possam ocorrer", disse o advogado Daniel Brabo, diretor da Câmara.

Ao final do encontro, os síndicos e representantes das administradoras de condomínio também receberam um Manual do Síndico desenvolvido pelo Secovi-AL para facilitar a administração e a convivência em condomínio.

Pela primeira vez no encontro, o administrador de empresas José de Araújo é síndico de um condomínio no bairro da Ponta Verde e menciona a falta de

conhecimento do síndico sobre suas funções.

"Existe uma falta de informação muito grande por parte dos síndicos sobre suas tarefas, obrigações e responsabilidades, principalmente dos iniciantes. Este encontro nos permite enriquecer conhecimento e nos guiar inclusive sobre a parte legal das atribuições", cita o síndico.

O Secovi realiza com frequência eventos desta natureza. "Um sindicato não é só para fazer negociações coletivas e proteger os empresários e síndicos, mas é, principalmente, para trazer conhecimento aos representados e proporcionar uma melhor atuação em suas áreas de trabalho. As parcerias feitas pela gestão sindical e as oportunidades de melhorias efetivas na gestão empresarial e condominial têm mesmo nível de importância", ressalta o presidente do Secovi-AL, Nilo Zampieri Jr.

**SERVIÇOS EM ALTURA**  
*Uma necessidade é nossa responsabilidade*

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

**Solicite um orçamento:**  
**82 99334-2268 | 3327-9672**  
 email: hl\_servicos@hotmail.com

**FINANCIAMOS SUA OBRA  
 EM ATÉ 36 PARCELAS**

ANTES  
 DURANTE

**S**índico de um condomínio de 30 unidades na Ponta Verde há um ano, o administrador Gracindo Lopes Alcântara decidiu atuar na gestão condominial por acreditar que iria ajudar a melhorar a administração do condomínio e a qualidade de convivência entre os moradores.

“Minha formação profissional ajuda bastante na administração do condomínio, mas é preciso ter conhecimento em diversas outras áreas. Saber um pouquinho de tudo – engenharia, contabilidade e até psicologia. Além de ter uma equipe competente para auxiliar na gestão. Isso faz toda a diferença”, comenta Gracindo Alcântara.

Na prática, a rotina do síndico é bem dinâmica. Todos os dias, Gracindo faz uma vistoria no prédio para averiguar as instalações e observar a limpeza das dependências coletivas. O síndico também conversa com os funcionários para atestar a normalidade do condomínio ou verificar se houve alguma ocorrência e, quando necessário, tomar as providências cabíveis. Sem esquecer toda a parte administrativa e burocrática de gerência das obrigações do condomínio.

E em momentos de crise econômica, é impossível não sofrer com a inadimplência de taxa condominial. “Um condomínio sem receita, não paga suas próprias contas. É fundamental que todos os moradores cumpram sua obrigação para manter o bom funcionamento do condomínio. Nós temos uma assessoria de cobrança e jurídica que atua fortemente na tentativa de minimizar a inadimplência para que possamos evitar a via judicial, mas quando não há acordo, recorremos à Justiça sim”.

O prédio de Gracindo tem aproximadamente 16 anos e sua composição inicial era feita, principalmente, por idosos ou pessoas sem crianças. “Mas, há uns três anos houve uma mudança significativa na composição do prédio. Muitas famílias com filhos peque-

nos passaram a residir no condomínio e nós não tínhamos um espaço adequado para as crianças”.

Para que pais e crianças pudessem brincar e socializar dentro de um ambiente de lazer no próprio condomínio, a gestão de Gracindo proporcionou a criação um parquinho.

“A ideia surgiu na gestão anterior, mas imediatamente foram colocadas objeções e barreiras para inviabilizar o projeto. A cada reunião fomos mostrando aos condôminos a necessidade de um espaço específico para crianças e conseguimos aprovar a criação do parquinho. Com ajuste de contas do próprio condomínio, conseguimos montar o parquinho sem a necessidade de taxa extra”.

A escolha do espaço destinado aos pequenos foi coletiva. Vários moradores participaram e optaram por lugar ocioso, onde foi construído um parquinho para crianças. “E o próximo passo é fazer a cobertura do parquinho para que as crianças fiquem mais protegidas do sol e da chuva e



mais adaptado para que os pais levem seus filhos”.

Gracindo também frisa a importância de ter funcionários qualificados no condomínio. “Através da parceria entre Secovi e Senac, nossos porteiros podem fazer cursos de capacitação para melhorar o desempenho da função e prestar um bom serviço a cada dia”.

Ser escolhido como síndico é ter a tarefa de representar legalmente o condomínio e ser responsável por gerir o nosso patrimônio e o alheio. Aquele síndico interessado que entende que a boa gestão do condomínio valoriza o imóvel, acaba promovendo a boa convivência entre os moradores e qualidade de vida no local.

“Não é fácil, não é simples. Mas não é impossível. O síndico interessado estuda, pergunta, pesquisa. Vai a cursos, palestras, eventos. Participa de grupo de síndicos nas redes sociais e sai de casa em plena terça-feira à noite para assistir uma palestra sobre algum aspecto condominial”.

Na visão de Gracindo, o síndico também tem a função de agregador. “Recentemente fizemos uma pequena mudança de decoração na recepção do condomínio que envolveu diversas moradoras. E hoje, fico muito feliz quando encontro algum morador que elogia, agradece, comenta sobre a nova decoração. Porque a recepção é a porta de entrada do prédio, ficou mais agradável e ainda com a participação de todos”.

**Participe você também da Coluna do Síndico. Compartilhe experiências e divida suas dúvidas conosco!**

“



Minha formação profissional ajuda bastante na administração do condomínio, mas é preciso ter conhecimento em diversas outras áreas

**Gracindo Lopes Alcântara**  
Síndico e Administrador

”

# “ Nem todo anúncio dá resultado ”

Nada melhor do que começar uma relação falando a verdade. Por isso mesmo, vamos dizer outra: quem não anuncia não vai pra frente. E mais uma: nós cuidamos de cada detalhe da sua comunicação e isso aumenta muito a chance de sucesso. Pelo menos, é o que tem acontecido com nossos clientes há 29 anos. Agora que você já sabe tantas verdades sobre a publicidade, ligue para (82) 3338-1666 e conheça o resultado de anunciar de verdade.

[facebook.com/sixpropaganda](https://www.facebook.com/sixpropaganda)

<https://www.youtube.com/sixpropaganda/videos>



Uma agência  
de verdades.



UMA HISTÓRIA  
DE LUTAS E UM FUTURO  
DE CONQUISTAS  
COMEÇANDO!

As belezas naturais e a coragem do povo são marcas históricas de Alagoas. Somos uma terra que sempre enfrentou desafios e se fez reconhecida por grandes conquistas. Porque o alagoano é bravo, resistente e determinado. Merece sonhar e, acima de tudo, realizar. É assim que a gente vai continuar honrando a nossa rica história de lutas: com muito trabalho, para garantir o futuro de conquistas que já estamos começando a viver.

