

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas • Ano III • Nº 18  
Outubro de 2017

**SECOVI-AL**  
SINDICATO DA HABITAÇÃO

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



## Decoração natalina: beleza mesmo na crise

*pág. 06*

TRIBUTO

**Inadimplência de IPTU  
pode gerar perda de imóvel**

*pág. 16*

SECOVI-AL

**Presidente do Sindicato  
da Habitação é reeleito**

*pág. 30*

Tudo sobre condomínios e o mercado imobiliário  
na melhor localização: onde você estiver.



**Painel Urbano**



Quando você  
pensa em alugar  
com segurança  
é isso que vem  
na sua cabeça?

# Então está na hora de conhecer o novo ambiente digital da Zampieri Imóveis e atualizar suas definições de segurança e modernidade.

A Zampieri Imóveis é a primeira imobiliária de Alagoas a entrar na era digital da locação imobiliária. O locatário fornece seu CPF e, mediante aprovação, pode alugar o imóvel sem fiador. O contrato é assinado em ambiente digital, sem ir ao cartório reconhecer firma, com total segurança e em poucas horas. Mas, se o cliente preferir, pode manter a forma tradicional. Venha conhecer essa nova era de conforto e praticidade que a Zampieri traz para você. Na hora de alugar seu imóvel, não arrisque. Zampieri Imóveis. A experiência e a modernidade de quem está há 24 anos no mercado imobiliário alagoano, agora também em ambiente digital.





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

### 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.

[zampieriimoveis.com.br](http://zampieriimoveis.com.br) [/zampieri.imov](https://www.facebook.com/zampieri.imov) [/zampieriimoveis](https://www.instagram.com/zampieriimoveis)  
 82. 2121-6000 VENDAS 82. 99623-0400 LOCAÇÃO 82. 99182-7777



A imobiliária completa



## O mercado imobiliário e a vida nas cidades ganharam um novo terreno

O Portal Painel Urbano traz notícias, matérias e entrevistas exclusivas sobre o mercado imobiliário, administração condominial e vida urbana. Quem se liga nesses temas vai se conectar.



Painel Urbano

[www.painelurbano.com](http://www.painelurbano.com)

O Natal está chegando e, mesmo em tempos de crise econômica, todos se encantam com a decoração de Natal. Esta edição da RC&MI traz uma reportagem especial sobre o assunto para orientar síndicos de como ornamentar o condomínio de forma econômica, mas sem perder a magia da data.

A inadimplência também é tema de matérias da revista, pois é uma das consequências diretas da recessão econômica. A cidade de Maceió, capital de Alagoas, sofre com o não pagamento do IPTU de mais de 100 mil imóveis. Mas não é só a administração pública que sente o reflexo da não quitação das dívidas. Muitos condomínios têm a inadimplência como vilã da administração. E é preciso ficar atento para não penalizar o vizinho não pagador duas vezes.

Para quem está preocupado com as altas taxas cobradas pelos bancos para financiamentos, a boa notícia é que a queda da taxa Selic também reduz os juros para financiamentos imobiliários. A revista traz uma reportagem sobre a queda dos juros e a possibilidade de crescimento do setor imobiliário.

Também nesta edição, você vai encontrar uma reportagem sobre incêndio e sua frequente causa em condomínio: o curto-circuito. E um texto sobre home office, uma modalidade de trabalho antiga, que agora ganhou destaque e virou motivo de conflito em condomínio.

Boa leitura.

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

Decoração de Natal

### 10 Profissionalização do síndico

### 12 Condomínio

Incêndio predial

### 14 Social

Ação AVC realiza campanha preventiva

### 16 Maceió sofre com inadimplência de IPTU

### 20 Condomínio

Inadimplência a vilã da administração

### 24 Fundos Imobiliários

### 28 Economia

Mercado Imobiliário

### 30 Rápidas

### 32 Home office em condomínio

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 3 - Nº 18 - Outubro - 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  
(82) 3342-6000

#### JORNALISTA

Gabriela Moreira

Textos e reportagens

Reg.: MTB - 1826/AL

jornalismo@revistacondominio-al.com.br

#### ESTAGIÁRIO

Breno Leal

#### 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  
(82) 3342-6000  
(82) 99664-0006



# QUEM FAZ CURSO TÉCNICO SENAI FAZ MUITO MAIS!

+ de **30** Opções  
PRESENCIAIS E EAD



## DIFERENCIAIS CURSOS TÉCNICOS EAD



LIVROS



PODCASTS



VIDEOAULAS



WEBCONFERÊNCIAS



REALIDADE AUMENTADA



20% DE AULAS PRESENCIAIS



APP SENAI

## CURSOS TÉCNICOS PRESENCIAIS

O SENAI habilita você para uma formação mais objetiva e prática, por meio de uma infraestrutura única no Estado.

VOCÊ + PRÓXIMO  
DO MERCADO  
DE TRABALHO

DESCONTOS ESPECIAIS  
para industriários e ex-alunos do SENAI

Consulte-nos sobre as formas de pagamento:



Valor mínimo de R\$ 60,00 por parcela e sem juros.

acesse  
[www.al.senai.br](http://www.al.senai.br)





## Decoração de Natal em condomínio: Beleza mesmo na crise

**N**atal é tempo de luz e de luzes. Afinal, quem não se encanta com a decoração colorida e iluminada dos festejos natalinos? Mas em momentos de crise econômica e consciência sustentável, o desafio do síndico é investir na ornamentação do condomínio sem onerar os custos para os condôminos.

Ao cair da noite, formas, cores e luzes entram em cena. A magia do Natal invade o condomínio e alegra crianças e adultos com uma decoração propícia. E mesmo que o orçamento seja limitado, o desejo coletivo é um só: a decoração natalina mais bonita e luminosa do bairro.

A solução é usar a criatividade e ter muito jogo de cintura para agradar a maioria

sem estourar o limite permitido.

"É muito difícil alguém discordar da decoração ou dos preços estipulados, pois uma comissão já averiguou o que é melhor para todos. Sendo assim, todo e qualquer custo é repartido", explica à imprensa Márcia Romão, gerente de relacionamento da Lello Condomínios.

O período também é pertinente para aproximar vizinhos que, muitas vezes, nem se conhecem. A rotina da vida urbana torna rara a convivência e a cordialidade entre moradores. Por isso, o momento natalino é naturalmente propício a unir as pessoas.

Tradicional e charmosa, a guirlanda é o enfeite ideal para exercitar a imaginação – flores, fitas, pinhas, luzes, arames, bolas, brinquedos, crochê, material



reciclável e mais o que a criatividade permitir. O adorno pode ser uma ótima opção a ser confeccionada pelos moradores. Além de diminuir os custos, pode evitar polêmicas e ainda envolve e aproxima pessoas, o que futuramente pode somar na harmonia do condomínio.

"Não é o momento de ostentar. Além da crise econômica, também vivemos um momento de consciência consumista.

Já fizemos decorações mais pomposas e caras, mas hoje optamos por uma decoração dentro da realidade sem perder a beleza. Porque é inegável que o Natal é um momento especial para todo mundo e a decoração é também uma forma de espalhar alegria no ambiente", comenta a contadora Maria Melo, síndica de um condomínio no bairro do Paraíso, na cidade de São Paulo.

### Mão nos enfeites

Outra ideia é envolver as crianças. Dezembro é tempo de férias escolares e uma boa atividade coletiva pode ser a confecção de enfeites (sempre supervisionado por adultos!).

Há decorações para todos os gostos e bolsos. Desde as mais simples, com árvore de Natal, pisca-piscas e bolas até produções elaboradas que compreendem as sacadas, a fachada e toda a área coletiva do prédio.

Em muitos condomínios, os moradores se unem para formar uma comissão para planejar a decoração de Natal – há inclusive condomínios que se preparam para competições existentes na cidade.

Competindo ou não, o que todos querem é se emocionar com o cenário luminoso de Natal. E a pauta é peculiar, ou seja, cada condomínio tem sua forma específica de organização. Alguns incluem os custos dos adornos já na previsão de orçamento anual, desta forma, parte da taxa de condomínio paga mensalmente é destinada a isto. Em outros casos, é decidido em assembleia quais os desejos dos moradores e a limitação de gastos para desenvolver a atividade.

Vale destacar que a decoração na porta da unidade é individual e de escolha do morador. Mas em muitos condomínios existem regras para a decoração do hall e das sacadas para evitar que a decoração harmônica do Natal não seja confundida com

alegorias carnavalescas.

"As varandas e portas de apartamentos podem ter decoração a escolha do condômino, como guirlandas e lâmpadas. No entanto, nas sacadas é preciso estipular as cores para que não fique nada muito colorido", frisa a gerente.

E não é porque o prédio é novo ou não há planejamento prévio que o condomínio vai deixar o lugar sem adeços. "Ainda dá tempo para o síndico marcar uma assembleia, arrecadar dinheiro e fazer um belo enfeite. O síndico passa o ano todo pagando contas, cuidando das pessoas. Agora é hora de celebrar", comenta o especialista em condomínios Marcio Rachkorsky.

Para quem quer economizar, a dica é optar por materiais clássicos e de boa



Ainda dá tempo para o síndico marcar uma assembleia, arrecadar dinheiro e fazer um belo enfeite. O síndico passa o ano todo pagando contas, cuidando das pessoas. Agora é hora de celebrar

**Marcio Rachkorsky**  
Especialista em  
Condomínio

qualidade para que, nos anos posteriores, seja feita apenas a complementação. Ou seja, os produtos podem até custar um pouco mais caro, mas a escolha por clássicos permite que o condomínio possa usar aqueles objetos por mais natsais, apenas comprando pouco para dar uma cara nova à festa natalina.

Outra dica é variar cores e texturas dos enfeites. "Caprichar nos laços pode fazer toda a diferença. Mudar cores e tecidos das fitas é uma opção mais acessível e pomposa. Reorganizar os enfeites também deixa a decoração com cara de nova", recomenda a empresária Laís Cavalcante, arquiteta e especialista em decoração personalizada.

### De olho na conta

Inevitavelmente, as luzes acesas elevam a conta de energia do condomínio – que em dezembro sofrem também com as tradicionais confraternizações e as férias escolares.

As reuniões, sejam na unidade ou no salão de festas, provocam o maior uso de lâmpadas acesas e maior circulação do elevador. Já as crianças, não param e além de gastar energia corpórea, utilizam mais frequentemente as dependências comuns do condomínio.

Não é apenas o consumo de lâmpadas e elevador que pode impactar a conta de energia. Na época do Natal, o pisca-pisca é símbolo e haja cordão de led e incandescente, mangueiras luminosas, cascatas, redes de luzes a até tubos de luz que imitam o efeito de neve caindo e chuva de meteoro. Mas como iluminar sem onerar a conta de energia?

"O importante para o consumidor é observar dois pontos: um é a segurança e o outro é a economia. A diferença entre o LED e a lâmpada incandescente para o pisca-pisca é a potência. O LED vai ser muito mais econômico, além de ter uma du-



Foto reprodução Uol

tabilidade maior”, explicou à imprensa o físico Hebert Alexandre.

De acordo com o especialista, o LED pode chegar a ser 10 vezes mais econômico que a lâmpada tradicional, além de ser um produto tecnologicamente mais seguro.

#### Plano B

Outra opção, principalmente usada em condomínios comerciais (shoppings e empresariais, por exemplo), é a contratação de uma empresa especializada em produção de decoração natalina.

Quem escolher esta alternativa terá menor preocupação, pois é a empresa é responsável por toda a prestação do serviço escolhido – material, montagem e desmontagem do cenário, organização de luzes.

De acordo com Laís Cavalcante, sócia da Nino e Nina, a procura do serviço é maior por

“O importante para o consumidor é observar dois pontos: um é a segurança e o outro é a economia. A diferença entre o LED e a lâmpada incandescente para o pisca-pisca é a potência

**Hebert Alexandre**  
Físico

moradores.

“O condomínio geralmente tem orçamento limitado e não é comum a busca pelo serviço. A maioria de nossos clientes são moradores que buscam beleza e praticidade – nem sempre as pessoas têm tempo para organizar a decoração natalina, mas todos querem algo encantador”.

O serviço da empresa é de consultoria e montagem, ao custo mínimo de R\$ 180,00, e, segundo a arquiteta, é fundamental ter cuidado na desmontagem.

“Nem todo mundo sabe como guardar o enfeite para o ano seguinte. E conservação de alguns produtos depende da forma de como é guardado. Não adiante apenas investir em bons produtos. É preciso saber guardá-los também”, alerta Laís Cavalcante.



## 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**

# Senado discute profissionalização do síndico

**A** ideia é regulamentar a atividade de síndico e criar uma lei específica para melhorar a administração de condomínios, mas falta consenso. Este é o resultado da última reunião debatida por senadores, especialistas e entidades ligadas à área na Comissão de Assuntos Sociais (CAS).

Já há no Código Civil Brasileiro alguns parâmetros sobre administração de condomínio e direitos e deveres do síndico. Mas o senador eleito pelo Espírito Santo Hélio José pretende apresentar um projeto de lei com os reflexos da discussão.

“O objetivo aqui é exatamente ouvir todos os setores para a gente construir uma proposição que venha para colaborar e permitir que esta importante figura do síndico tenha seu valor devido e que o condomínio possa funcionar da forma mais adequada possível”, disse o senador durante a audiência pública.

De acordo com o presidente da Associação Brasileira de Síndicos, Paulo Melo, a qualificação da categoria é fundamental para os cerca de 420 mil síndicos possam lidar corretamente com mais de R\$ 165 bilhões movimentados por ano.

“Nós queremos uma fórmula, uma regulamentação mais efetiva, uma vez que o síndico profissional ele realmente é generalista. Ele tem que entender sobre engenharia, administração, contabilidade, a valorização dos imóveis e assim por diante”, afirmou Melo.

Presidente da comissão que discute o papel do síndico no processo, Hélio José salienta a importância de debater o assunto.

“É preciso qualidade na gestão



Foto: Agência Senado

para que os objetivos comuns sejam alcançados com o menor custo possível e nesse processo, o papel do síndico acaba se transformando em algo que requer a combinação de liderança e representação dos anseios dos condôminos”, comentou o senador.

Outra exigência feita por quem defende a profissionalização do síndico é a formação adequada inclusive com nível superior. O que, segundo o senador capixaba, já foi instituído em Brasília. A Universidade do Distrito Federal (UDF) criou o curso de tecnólogo em gestão de condomínios.

Mas nem todos concordam com a profissionalização da atividade. Para Alexandre Correa, vice-presidente de assuntos condominiais do Secovi Rio, a lei pode restringir interesses coletivos. “Quer dizer, estou retirando dos condomínios, aquilo que lhe é mais precioso, escolha e eleição do síndico se dá no interesse dos próprios condôminos”, frisou o representante do sindicato sobre a contratação de síndicos profissionais.

Em reunião anterior sobre o assunto, consultora de gestão condominial, Landejaine Maccori defendeu a possibilidade do síndico se autorrepresentar.

“O síndico deve optar por trabalhar representando a si próprio. Atuando na qualidade de legítimo representante do condomínio. Não queremos empresas gestoras terceirizando síndicos, este é um trabalho que precisa defender os interesses dos condôminos”, avaliou Landejaine.

Diana Motta, diretora de Planejamento Urbano do Ministério das Cidades ressaltou a nova lei de regularização fundiária urbana que traz inovações como o reconhecimento das ocupações em condomínios horizontais.

Com mais de 440 mil condomínios espalhados pelo Brasil, o governo federal sancionou este ano uma lei que também traz inovações para a organização de espaços urbanos – como o reconhecimento das ocupações em condomínios horizontais.

“O Ministério das Cidades está muito centrado em aperfeiçoar todo o trabalho social nesses empreendimentos no sentido de melhorar a sociabilidade, como também a capacitação e a informação a essas famílias. Inclusive até como utilizar elevadores, a que muitas pessoas não tinham acesso”, informou a diretora de Planejamento Urbano do Ministério das Cidades, Diana Motta.

Agora você tem a informação  
imediate em apenas

*um toque*

Se liga!  
Baixe o  
aplicativo do  
Sesc Alagoas



ACESSE



Play Store

E BAIXE

sesc alagoas



# Curto-circuito: frequente causa de incêndio em condomínio



imagem meramente ilustrativa

o seguro de edificação contra risco de incêndio ou destruição.

O artigo 1346 do Código Civil Brasileiro diz que 'é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial'.

Já a Lei 4591 escreve, em seu artigo 13, que 'proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio'.

Assim, a apólice de segura adquirida pelo prédio cobriu todos os danos causados pelo incêndio à unidade e às áreas comuns. "Graças ao seguro, meu apartamento foi totalmente recuperado. Se não fosse o seguro, estaria amargando um prejuízo de um patrimônio que levou tempo para construir", frisa Santa Ritta sobre a importância do seguro.

Todavia, o seguro predial do edifício não cobria perdas patrimoniais particulares da unidade. "Diante do fato e da enorme perda que o vizinho teve, resolvemos acrescentar no nosso seguro também proteção ao patrimônio particular. Agora, também estamos cobertos com o valor de R\$ 50 mil por unidade. E o custo para este utilidade foi de apenas mil reais para todo o condomínio", explica o síndico Patterson Gustavo Cabral.

## Causa comum

Um caso semelhante ao do Residencial Miramar aconteceu em um prédio na Jatiúca, quando o quarto de um apartamento ficou completamente destruído. Na época, o Corpo de Bombeiros informou que o fogo pode ter sido causado por um curto-circuito em uma tomada, na qual estava ligada a um ventilador.

Para escapar das chamas, um

Quando o aposentado Francisco Santa Ritta saiu do seu apartamento para levar a esposa para encontrar a irmã jamais imaginou que aquela seria a última vez que viria sua casa daquele jeito. Pouco depois, ao voltar para sua residência, o que encontrou foi o lugar em chamas.

O incêndio se alastrou rapidamente na unidade imobiliária do Residencial Miramar, no bairro de Mangabeiras, e deixou todos os moradores das outras 151 unidades também em pânico.

Mas a percepção de que se tratava de incêndio só aconteceu quando Francisco entrou em casa.

"Ao chegar ao hall do prédio, senti um cheiro estranho de algo queimado. Só percebi que era na minha casa quando vi uma chama muito forte saindo de um dos quartos. Me aproximei e vi o ventilador em chamas e um caminho de fogo percorrendo os fios. No desespero, meu primeiro impulso foi tentar conter o incêndio", relatou o aposentado.

Porém, é preciso ficar atento à forma adequada de combate ou contenção do fogo. De acordo com a cartilha do Corpo de Bom-

beiros de São Paulo, materiais combustíveis têm características diferentes e, portanto, queimam de modos diferentes.

"Importante: não jogue água em fogo de material elétrico energizado, porque a água é boa condutora de eletricidade", alerta a instituição.

O laudo do Corpo de Bombeiros de Alagoas concluiu que a causa do incêndio da unidade do Residencial Miramar foi um curto-circuito.

Além dos danos causados ao imóvel, "perda total", segundo o proprietário, também houve prejuízos a áreas comuns do condomínio.

O ordenamento jurídico brasileiro estabelece como obrigatório



Foto: Agência O Globo

morador que residia no apartamento ao lado acabou machucando o pulso após pular do segundo andar do prédio.

Em Maceió, os incêndios não causaram mortes. Diferente do que aconteceu em Londres, também este ano, quando um incêndio de grandes proporções destruiu o prédio residencial de 24 andares Grenfell Tower, deixando ao menos 79 pessoas mortas e mais de 78 feridas.

O fogo começou na madrugada, quando grande parte dos moradores dos 120 apartamentos dormia. A investigação apontou que o fogo começou em um frezeiro.

## Melhor seguro

De acordo com o diretor da corretora de seguros da Totumseg, Bruno Novaes, não existe valor padrão para apólice de seguros.

"O primeiro passo é procurar um especialista no assunto. Determinar o valor a ser segurado fazendo uma análise que leve em

consideração a área construída, materiais empregados e riscos envolvidos. Os condomínios possuem características diferentes uns dos outros e, conseqüentemente, o seguro que serve para um pode não ser adequado para outro", comenta Novaes.

Para Renata Guedes, diretora comercial da Totumseg, optar por uma corretora de seguros especializada faz toda a diferen-

ça em situações como esta.

"O corretor de seguros é o diferencial principalmente em casos de sinistro. Sem ele, o síndico, na maioria das vezes, fica sem saber como proceder. E o corretor é este intermediário entre o segurado e a seguradora que dá toda a assistência e acompanha todo o processo até que o caso seja resolvido", explica a diretora.

1. Não ligue mais de um aparelho elétrico na mesma tomada. Se a corrente elétrica está acima do que a fiação suporta, ocorre um superaquecimento dos fios. Aí pode começar o incêndio.
4. Não faça ligações provisórias. A fiação deve estar sempre embutida em eletrodutos. Os quadros de distribuição devem ter disjun-

5. Caso note aquecimento dos fios, desarmamento de disjuntores, queima de fusíveis, chame um técnico qualificado para fazer uma revisão.
6. Toda instalação elétrica tem de estar de acordo com a NBR-5410 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). simples curto-circuito pode causar uma grande tragédia.

INFORMAÇÕES RETIRADAS DA CARTILHA DE ORIENTAÇÕES BÁSICAS NOÇÕES DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

# Ação AVC promove campanha de prevenção à doença em Alagoas

Outubro é o mês que marca no calendário a Campanha Mundial de Combate ao Acidente Vascular Cerebral (AVC). O que a maioria da população desconhece é que o AVC não tem idade e é a principal causa de incapacidade no mundo. Pensando em usar a experiência familiar para disseminar a importância da conscientização e prevenção da doença, a imobiliária Zampieri Imóveis fundou a Associação Ação AVC.

O AVC é uma doença que tende a acontecer principalmente entre idosos. Mas se engana quem pensa que é uma exclusividade deste grupo. O AVC pode ser caracterizado como uma lesão no fluxo sanguíneo arterial cerebral que causa um déficit neurológico súbito e pode acontecer com qualquer pessoa independentemente da idade – uma grávida de 32 anos ou um jovem saudável de 25 anos, por exemplo.

Assim, durante todo o mês de outubro, a Associação Ação AVC e núcleos de diversas universidades, hospitais e instituições parceiras realizaram uma pro-



Foto: Guilherme de Syllos

gramação especial de alerta e prevenção à doença.

Entre as atividades, a associação promoveu o 'circuito AVC', no dia 29, Dia Mundial de Combate ao AVC, na orla de Maceió para orientar a sociedade sobre as precauções com a doença que é responsável pela morte de 6,5 milhões de pessoas, anualmente, pelo mundo.

No domingo, o público de Alagoas conheceu a paródia 'Dez Passitos', em referência a música 'Despacito', que tem o vídeo mais visto do YouTube. A canção, criada Rede Brasil AVC do Rio Grande do Sul, foi cantada pela médica alagoana Ra-

faela Tenório, tem coreografia especial, e é uma forma lúdica de despertar a atenção para a precaução da doença.

Sabendo da relevância da tecnologia no mundo moderno, a associação aproveitou a oportunidade para incentivar as pessoas a baixarem o aplicativo Riscômetro, desenvolvido por pesquisadores na Nova Zelândia e que permite o armazenamento de dados do paciente para que o médico faça um melhor acompanhamento de seu estado clínico ao longo do tempo.

Quando uma pessoa apresenta sintomas de possível AVC, cada minuto faz diferença. O reconhecimento de sintomas e agilidade no atendimento pode salvar a vida da vítima.

Outro fator fundamental é a prevenção. Um estudo feito pela Universidade McMaster, no Canadá, chegou a conclusão de que 90% dos casos analisados teriam sido evitados apenas com medidas preventivas de controle (hipertensão, sedentarismo, diabetes, colesterol, tabagismo, alcoolismo, etc.).

## Como reconhecer os sinais de alerta do AVC (derrame)?

A Fala



Peça para repetir uma frase

Perda de força



Peça para levantar o braço

Boca Torta



Peça para sorrir



@acaoavc - http://www.facebook.com/acaoavc - falecom@acaoavc.org.br

**Chame a emergência. Tempo perdido é cérebro perdido.**

As ilustrações foram desenvolvidas por um designer reabilitado de AVC



ASSOCIAÇÃO AÇÃO AVC



A Associação Ação AVC é um projeto criado para divulgar e prevenir o AVC (Acidente Vascular Cerebral, popularmente conhecido como "derrame"). Queremos ajudar a prevenir a doença e apoiar familiares e pacientes acometidos pelo AVC. Somos membros da WSO (World Stroke Organization) e parceiros da Rede Brasil AVC.

### NOSSOS PROJETOS

- Campanha do Dia mundial do AVC (desde 2010)
- Projeto Rodas Amigas
- Palestras
- Grupo de Apoio
- Participação em eventos
- Campanhas educativas

### VOCÊ PODE FAZER PARTE

- Voluntário
- Doador de recursos financeiros
- Prestador de serviço na sua área de atuação

www.acaoavc.org.br  
f/acaoavc @acaoavc

#### Endereço:

Rua João Camerino, 200 D, Pajuçara, Maceió – AL, 57022-185. Tel.: +55 82 99691.2231 | acao.avc@uol.com.br | falecom@acaoavc.org.br

#### Contato:

#### Mantenedores:



#### Patrocínio:



#### Apoio:



# Prefeitura de Maceió sofre com inadimplência de IPTU

**N**a hora de pagar os tributos fiscais, o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) está fora da lista de prioridades de metade dos proprietários de imóveis na cidade de Maceió.

Com uma inadimplência que representa mais de 100 mil donos de imóveis devedores da tributação, a Prefeitura de Maceió criou uma nova regra de parcelamento de débito. O objetivo do regramento é criar condições para que os contribuintes maceioenses superem a maior crise econômica da história do Brasil e possam cumprir com suas obrigações fiscais.

"A gestão municipal tem criado mecanismos que oportunizam a regularização dos débitos, visando facilitar a vida daquele contribuinte que está em débito e quer negociar, mas por algum motivo tem dificuldade", disse o secretário municipal de Economia Felipe Mamede.

Através de negociação virtual ou presencial, o contribuinte terá em todas as negociações descontos de até 60% nas multas e juros.

"Nós queremos recuperar o que é devido e fazer justiça fiscal e para isso estamos criando o cenário favorável de negociação para todos. Se por um lado, a Prefeitura precisa investir, por outro o contribuinte precisa entender que a maior parte da receita do município advém da sua parcela de contribuição quando cumpre com suas obrigações fiscais. Por isso, o trabalho de desenvolvimento local é um trabalho em parceria entre gestão pública, iniciativas pri-



imagem meramente ilustrativa

vadas e sociedade", explicou o secretário.

Apesar dos indicadores de crescimento econômico, a forte recessão financeira e alto índice de desemprego ainda são os motivos mais influentes no não pagamento do IPTU.

O IPTU é a segunda maior receita do município, em termos de arrecadação de arrecadação própria. De acordo com a Lei de Responsabilidade Fiscal, é obrigação dos prefeitos cobrar o tributo aos inadimplentes e, caso não o faça, pode ser responsabilizado por renúncia de receita.

Outra informação de destaque é a inadimplência do tributo pode gerar a perda do imóvel. Primeiro, as prefeituras cobram o tributo por via administrativa, notificando o devedor para que sua situação seja regularizada. Outra medi-

da tomada é negativar o dono do imóvel com IPTU atrasado no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e Serasa – alternativa que impede o proprietário de realizar algumas negociações.

O último passo e mais perigoso é a ação judicial, através da qual a administração municipal recorre ao Poder Judiciário para obter a receita tributária e o mau pagador pode ter seu bem penhorado. Vale frisar que o processo pode durar anos.

E apesar de o artigo primeiro da Lei 8.009 garantir que 'o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que



"Nós queremos recuperar o que é devido e fazer justiça fiscal"

**Felipe Mamede**  
Sec. Municipal de Economia

sejam seus proprietários e neles residam salvo nas hipóteses previstas nesta lei', dívidas de IPTU e taxa de condomínio são exceções à regra.

"O contribuinte inadimplente corre o risco de execução fiscal com consequências como bloqueio na conta bancária e penhora do imóvel", alerta Mamede.

Quando o assunto é IPTU, também existe a dúvida sobre quem é o responsável pelo pagamento do tributo, proprietário ou locatário. A legislação tributária nacional estabelece que o responsável pela contribuição é o proprietário do imóvel. Mas a Lei do Inquilinato permite que o contrato firmado entre as partes transfira a responsabilidade ao inquilino.

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) negou o recurso de um proprietário que discutia a co-

brança de IPTU pelo município de Florianópolis, relativa a período em que a própria prefeitura foi locatária do seu imóvel e deixou de pagar o imposto.

O município alugou o imóvel do particular por mais de 15 anos e, quando desocupou o prédio, deixou em aberto dívida equivalente a dois anos de IPTU. Pelo contrato, cabia à locatária arcar com o custo do tributo, mas a obrigação não foi cumprida. Depois de entregar o imóvel, a prefeitura executou o dono do prédio pelo não pagamento do IPTU.

O relator do recurso, ministro Gurgel de Faria, afirmou que, em razão da natureza contratual da locação firmada entre o particular e a administração pública, deve ser observado o artigo 123 do Código Tributário Nacional (CTN), "ainda que se

revele contrário à boa prática da moralidade o não cumprimento da obrigação contratual pela municipalidade e sua posterior exigência do particular, em execução fiscal".

De acordo com o artigo 123 do CTN, mesmo havendo previsão contratual expressa que transfira ao locatário a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, o proprietário do imóvel não pode invocar essa cláusula para se eximir de sua obrigação legal perante o fisco.

Gurgel de Faria disse que não é possível transferir por contrato a responsabilidade tributária estabelecida no artigo 34 do CTN, segundo o qual o contribuinte do IPTU é "o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título".



**SERVIÇOS EM ALTURA**  
*"Sua necessidade é nossa responsabilidade"*

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

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

**FINANCIAMOS SUA OBRA EM ATÉ 36 PARCELAS**








# Inadimplência no condomínio, a vilã da administração



Imagem meramente ilustrativa

**A** inadimplência é uma situação recorrente na administração de condomínio. Mas, em tempos de crise, o assunto ganha ainda mais destaque e o aumento da quantidade de condôminos com boleto atrasado vira motivo de preocupação para o síndico.

A cota condominial é uma taxa mensal com valor estipulado em assembleia geral destinado ao pagamento de despesas ordinárias – que servem para manutenção do funcionamento do condomínio.

Por ter taxas de juros inferiores a dos cartões de crédito ou de financiamentos bancários, a cota condominial é geralmente preterida em re-

lação ao pagamento destas contas.

"Com o advento do Código Civil (Lei 10.406/02), a multa aplicada aos débitos condominiais foi reduzida de 20% para 2%, elevando a inadimplência. Isso porque, muitos condôminos preferiam quitar compromissos que impõem encargos maiores, deixando para pagar o condomínio somente no limite do acordo amigável ou mesmo ao final de um longo processo de cobrança judicial", comenta Hubert Gebara, vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP.

Vale ressaltar que é considerada inadimplência o descumprimento de um contrato ou de qualquer obrigação.

Costuma-se iniciar qualquer tipo de cobrança, judicial ou extrajudicial, após 30 dias de atraso, mas depende do que foi estabelecido pela convenção condominial.

"Hoje em dia condomínio tem que ter uma estratégia para fazer cobrança efetiva e plantão amigável para fazer acordos. E tem que ter um jurídico bem forte que não deixa, por exemplo, uma pessoa ficar devendo 90 dias para receber a primeira cobrança", comenta o advogado especialista em condomínios Márcio Rachkorsky.

A inadimplência é uma situação que atinge indistintamente todo tipo de condomínio, independentemente da classe social dos condôminos.

"De rico, de pobre, de milionário, todo condomínio sofre com a inadimplência. O segredo é manter esta situação sob controle, que é de até 10%. Acima disso, já começa a complicar a gestão do condomínio", afirma Rachkorsky.

A convivência cotidiana entre vizinhos torna a cobrança delicada e nem sempre é confortável ao síndico cobrar a dívida do condômino que mora ao lado. Para minimizar o constrangimento, a solução é a contratação de escritórios advocatícios especializadas na cobrança extrajudicial – serviço que vem se popularizando diante nos níveis elevados de inadimplentes e da necessidade dos condomínios de suprir a falta de recursos financeiros.

Uma outra maneira para driblar a inadimplência é criar medidas de incentivo ao pagamento da taxa de condomínio. No prédio no bairro da Ponta Verde, onde Fabiano Hollanda é síndico há mais de quatro anos, o condomínio inventou um meio vantajoso para os adimplentes: dando desconto aos condôminos que efetuarem o pagamento da taxa de condomínio no prazo determinado anterior a data de vencimento do boleto.

É comum que síndicos, na tentativa de equilibrar as contas do condomínio, ofereçam descontos aos condôminos com contas em débito. Mas a advogada do Secovi Alagoas, Kessy G. Teixeira, orienta que este desconto seja decidido em assembleia para evitar que o síndico seja responsabilizado por tal ato.

"Descontos excessivos que venham a causar danos ao condomínio poderão ser imputados como de responsa-



Imagem meramente ilustrativa

## Lei nova

E se o condomínio não conseguir acordo, o novo Código de Processo Civil (CPC) possibilita a ajuizamento de ação de execução para reaver o débito condominial de forma ágil e efetiva. De acordo com o artigo 784 do CPC, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documental-mente comprovadas é considerado um título de execução extrajudicial.

Na prática do processo judicial, o condômino devedor pode ser citado para o pagamento da dívida em três dias, assegurado a ele o prazo de 15 dias para defesa. Caso não aja quitação das cotas em aberto, o réu está exposto às medidas de execução de patrimônio, como penhora de imóveis ou interferência nas contas bancárias.

bilidade do síndico. No inciso VII, art. 1348, do CC, diz que 'compete ao síndico cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas'. Esta determinação impede que os demais condôminos sejam prejudicados por pagarem suas contas condominiais em dia. Recomenda-se que, qualquer tipo de desconto, seja levado ao conhecimento da Assembleia Geral, com pauta específica, utilizando-se do quórum para a aprovação da previsão orçamentária (2/3), tirando a responsabilidade do síndico, e transferindo-a para a Assembleia Geral, ficando assim, respaldado juridicamente, já que a decisão fora tomada pela maioria da massa condominial", comenta a advogada.

"As custas processuais são, inicialmente, de responsabilidade do condomínio, que é o legitimado para propor a demanda, podendo ser solicitado ao juiz que o executado pague as custas do processo, isso em caso de ingresso na justiça comum e sem o benefício da justiça gratuita", explica Kessy G. Teixeira.

De acordo com entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o condomínio deve usar os meios legais de cobrança de dívida condominial. Ou seja, a jurisprudência do STJ considera que o Código Civil (CC) é taxativo quando estabelece sanções pecuniárias para o caso de inadimplemento de despesas condominiais – impedindo o condomínio da utilização de medidas não pecuniárias para

punir condômino devedor.

Em recente julgamento de recurso, STJ decidiu que o prazo prescricional a ser aplicado para a cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, nos casos regidos pelo Código Civil de 2002.

E, acompanhado por unanimidade pelos demais ministros, o relator do caso, ministro Luis Felipe Salomão sustentou sua tese argumentando que “na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edilício (horizontal ou vertical) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação”.

#### Medida alternativa

Outra alternativa para fugir da morosidade da Justiça é a utilização dos mecanismos alternativos de conciliação, mediação e arbitragem com solução ágil e características peculiares.

“Rápido, é possível solucionar a lide já na primeira audiência de conciliação, caso não seja possível, será proferida sentença arbitral em no máximo seis meses, mas a média é de três meses. Eficaz, por primar pela preservação das relações, no caso dos condomínios, isso é muito importante. A mediação utiliza métodos que auxiliam as partes a firmarem o acordo, não havendo a imposição de um terceiro, ele se traduz de forma mais justa, sem prejuízos para um lado, não prevalecendo à máxima de que para um ganhar outro tem de perder. Lembrando que o acordo firmado entre as partes possui o mesmo valor jurídico



imagem meramente ilustrativa

de um acordo firmado na esfera judicial. Baixo custo, o valor das custas é irrisório diante dos benefícios alcançados pela conciliação, mediação ou arbitragem em relação a forma judicial. Sigilo, todo o procedimento tramita de forma sigilosa, não havendo divulgação de qualquer forma dos dados e termos do processo”, orienta a advogada do Secovi.

#### Condômino inadimplente

E, mesmo que em alguns casos, o condômino se sinta lesado por achar que o seu vizinho não pagador estar se

beneficiando do seu dinheiro e queira entrar com ação judicial particular, o advogado Marcio Rachkorsky não aconselha.

“A ideia de entrar com uma ação particular contra o vizinho é muito mais um ato de vingança do que qualquer outra coisa e a tendência é perder a ação. A lei de condomínio já estabelece penalidade para quem atrasa o condomínio”, comentou o advogado.

Outra dúvida comum é se apartamentos com taxa de condomínio atrasada podem ser alugados. “A medida é ilegal. E um tiro no pé, às vezes. Pois se a unidade está vazia e sem pagamento de taxa, alugado há a possibilidade de voltar a pagar a cota condominial. E o mais importante que as pessoas precisam entender é que o fato de atrasar o condomínio não tira do inadimplente o direito de proprietário e como possuidor do imóvel, ele pode alugar, emprestar”, explica Rachkorsky.

Mas as restrições à unidade inadimplente, de acordo com o advogado, passam para o inquilino. O condômino inadimplente também não tem direito a voto em assembleia.

“O segredo é manter esta situação sob controle, que é de até 10%. Acima disso, já começa a complicar a gestão do condomínio

**Marcio Rachkorsky**  
Advogado

Vai esperar  
o fiscal  
chegar ?



As consultorias  
do Sebrae  
evitam multas

Se a sua empresa precisa de consultorias em Saúde e Segurança no Trabalho, licenciamento ambiental e outras melhorias, obrigatórias ou não, procure o Sebrae. Você adequa sua empresa à legislação investindo apenas 20% do valor da consultoria. É o máximo em qualidade com o mínimo investimento.

Invista 20% que o Sebrae banca os outros 80%  
Consultorias em até 10x sem juros, em todos os cartões



ACESSE NOSSO CANAL  
NO YOUTUBE E VEJA  
OS CASOS DE SUCESSO  
DO SEBRAETEC EM  
ALAGOAS



Em 2018, o E-Social será obrigatório para todas as empresas. Antecipe-se com o:

**SEBRAETEC**  
INOVAÇÃO · TECNOLOGIA

**SEBRAE**

Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas em Alagoas

# Fundos imobiliários: investimento seguro?

Com o maior número desde 2013, os fundos imobiliários voltaram a atingir o patamar de mais de 100 mil investidores. De acordo com a B3 (novo nome da BM&FBovespa, mais importante bolsa de valores brasileira), este mercado investidor é composto em maioria absoluta, 85%, por pessoas físicas.

Investir em imóveis é a opção predileta de muitos brasileiros que usam os bens para locação e a geração de renda. Mas nem todos têm capital suficiente para adquirir um imóvel 'extra'. Neste sentido, o fundo imobiliário é um mecanismo de renda variável através do investimento em imóveis que proporciona a diversificação de capital ao comprar diversos imóveis de uma vez só e investindo em um único fundo.

"Os fundos imobiliários têm diferentes segmentos e é necessário entender o objetivo do investidor. Para escolher onde quer investir é importante que conhecer o imóvel, suas características, perspectivas de rendimento e rendimento passado e taxa de ocupação do imóvel", disse o analista financeiro da Eleven Financial Raul Lemos [confira abaixo a íntegra da entrevista].

Através da venda de cotas, os fundos de investimentos imobiliários captam recursos que podem ser aplicados em imóveis na área rural ou urbana, comercial ou residencial ou na aquisição de títulos mobiliários ligados ao setor imobiliário.

Cada fundo possui regulamento e política específica e seus rendimentos são distribuídos periodicamente entre os cotistas. Outra característica desta modalidade de investimento é a baixa liquidez – capacidade (ou facilidade) de ser convertido em dinheiro.



Imagem meramente ilustrativa

A maioria dos fundos imobiliários tem regimento fechado e o investidor não pode resgatá-lo antes do prazo determinado. Caso tenha interesse em se desfazer do investimento, a saída é vender as cotas no mercado secundário.

A Bovespa oferece a possibilidade investimento em 139 fundos diferentes com capital inicial a partir de R\$ 1mil. Para adquirir cotas, o investidor pode comprar diretamente com o emissor do fundo ou no mercado secundário, através de terceiros. A vantagem de adquirir na distribuição pública do fundo está a possibilidade de maior valorização das cotas. Em compensação, ao comprar desta forma, o investidor conta com a imprevisibilidade do negócio, pois não existe histórico e segurança de continuidade.

Entre as vantagens do fundo imobiliário está a possibilidade de isenção de imposto de renda para os rendimentos de pessoas físicas em casos específicos. Os não isentos pagam uma alíquota de 20% do rendimento e do ganho capital.

"O investimento em fundo imobiliário tem como vantagem a isenção de Imposto de Renda so-

bre os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física, desde que sejam respeitadas três condições: o investidor tenha menos de 10% das cotas do fundo, o FII tenha no mínimo 50 cotistas e se as cotas forem negociadas exclusivamente na bolsa de valores ou em mercado de balcão. Outra vantagem é que além dos dividendos recebidos, os cotistas podem ganhar dinheiro através da valorização das cotas que são negociadas no mercado secundário como ações, as vendendo por um preço mais alto que o de compra", explica o analista, que é especialista nos setores de alimentos e bebidas, construção civil e fundos imobiliários.

Porém, é preciso ficar atento aos riscos deste produto. Ao contrário do que pensa a maioria, o fundo imobiliário não é renda fixa. Por isso, conhecer o investimento mais detalhadamente é prerrogativa para minimizar perdas financeiras.

"Um dos erros é o de investir em um fundo que não tenha boas perspectivas acreditando que, por estarmos em um momento de baixa, todos se valorizarão igualmente no momento de reaquecimento da economia", acrescenta Lemos.

Graduado em Administração de Empresas pelo Insper, Raul Grego Lemos acredita que a expectativa é de valorização dos fundos imobiliários com a taxa de juros estabilizada e a recuperação econômica já a partir de 2018.

## Confira a entrevista!

### Como escolher um fundo imobiliário?

**Raul Lemos:** Os fundos imobiliários têm diferentes segmentos e é necessário entender o objetivo do investidor. Existem fundos imobiliários de agências bancárias, edifícios comerciais, shopping centers, galpões logísticos, educacionais, hotéis, hospitais, entre outros. Para escolher onde você quer investir é importante que conheça o imóvel, suas características, perspectivas de rendimento e rendimento passado e taxa de ocupação do imóvel. Você, como investidor, precisa saber no que está investindo e qual o potencial de retorno e riscos envolvidos. A principal questão é se os imóveis que o fundo imobiliário possui têm perspectivas de melhora com o reaquecimento da economia. Além disso, com base no histórico do fundo, entender se o gestor tem uma posição ativa.

### Qual a maior dúvida e o maior erro de quem escolhe um fundo imobiliário?

Um dos erros é o de investir em um fundo que não tenha boas perspectivas acreditando que, por estarmos em um momento de baixa, todos se valorizarão igualmente no momento de reaquecimento da economia. Devido ao momento econômico e do mercado imobiliário temos diversas oportunidades de investimento em fundos imobiliários. Porém, é necessária uma análise dos ativos através dos quais o fundo obtém receita que será revertida em dividendos distribuídos aos cotistas. É importante entender que o tipo dos imóveis, sua localização e qualidade são essenciais para saber os que realmente são



Raul Grego Lemos  
Analista Financeiro

oportunidades. Um exemplo é o da diferença nas expectativas para aumento da taxa de ocupação dos imóveis comerciais para as cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo. Apesar de qualidade e taxa de ocupação semelhante dos ativos de dois fundos que cobrimos, um com imóveis no Rio de Janeiro e outro em São Paulo, temos recomendações diferentes por entendermos que a situação econômica das cidades não é a mesma.

### Quais as vantagens de escolher um fundo imobiliário para investir?

O investimento em fundo imobiliário tem como vantagem a isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física, desde que sejam respeitadas três condições: o investidor tenha menos de 10% das cotas do fundo, o FII tenha no mínimo 50 cotistas e se as cotas forem negociadas exclusivamente na bolsa de valores ou em mercado de balcão. Outra vantagem é que além dos dividendos recebidos, os cotistas podem ganhar dinheiro através da valorização das cotas que são negociadas no mercado secundário como ações, as vendendo por um preço mais alto que o de compra.

### Qual o conselho/orientação para quem vai adquirir um fundo imobiliário pela primeira vez? O que o investidor precisa saber?

O investidor precisa conhecer o fundo em que deseja investir. Os fundos são divididos em setores de acordo com o tipo de seus ativos e cada um deles apresenta particularidades que podem se encaixar melhor em estratégias de investimento diferentes. Entendendo isso e tendo em mente o seu objetivo com o investimento, quem vai adquirir um fundo imobiliário pela primeira vez estará mais preparado para realizar uma escolha. Além disso, é importante conhecer o gestor do fundo, que é o responsável pelas decisões de investimento ou desinvestimento em ativos, cabendo a ele escolhas que impactarão no desempenho do fundo.

### Com a recessão econômica, os fundos imobiliários também amargaram prejuízos e desvalorizações neste período. Qual a expectativa para os próximos anos?

Os fundos imobiliários sofreram com a redução da taxa de ocupação, preço por m<sup>2</sup> e taxa de juros muito elevadas, o que



tirou a atratividade dos fundos imobiliários. A relação da queda da taxa de juros com recuperação da atividade econômica combina um fator para que fundos imobiliários com bons ativos e bem localizados se beneficiem. Entendo que com a taxa de juros, atualmente, em 8,25%, os fundos imobiliários se beneficiem com a distribuição de rendimentos isentas de impostos de renda. A expectativa é de valorização dos fundos imobiliários com a taxa de juros estabilizada e a recuperação econômica já a partir de 2018.

**Existe um perfil de investidor para fundos imobiliários ou qualquer um pode investir nesta modalidade?**

Na verdade, não existe um perfil, mas o investidor precisa ter consciência de que o fundo imobiliário é um investimento em renda variável. O valor da



cota do fundo pode oscilar para cima ou para baixo a depender do momento do fundo. Entendo que o rendimento mensal, possa atrair o investidor fazendo uma comparação com renda fixa. Entretanto, a oscilação da cota pode assustar os investidores mais conservadores que não entendem exatamente como funciona o mercado de fundos imobiliários.

**Como a crise política influencia a oscilação dos fundos imobiliários?**

A crise política influencia a decisão de investimento tanto do lado da pessoa que toma a decisão de comprar cotas de fundos imobiliários quanto para o gestor que toma a decisão de investimento do fundo podendo adiar para um outro momento de mais calma.

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

www.ibratin.com.br

Confie na experiência de quem é líder nessa categoria, e surpreenda-se com cores e texturas inovadoras. Presente nas maiores obras, com garantia de qualidade, ótimo rendimento e um excelente acabamento

Fábrica (82) 2121-4949

Facebook: /ibratin | Twitter: @ibratin | Instagram: /ibratin | YouTube: /canalibratin

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

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

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

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



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

# Medidas econômicas influenciam o mercado imobiliário



imagem meramente ilustrativa

Comprar um imóvel é um desejo de muita gente, seja para realizar o sonho da casa própria ou como investimento para uma renda extra. Mas para alcançar este objetivo, quem recorre ao banco para solicitar um empréstimo ou fazer um financiamento, se depara com a Taxa Selic e sua influência sobre a taxa de juros do crédito imobiliário. Pouco mesmo é o entendimento prático do seu significado.

O Banco Central do Brasil define Selic como a Taxa Selic como a custo médio ajustado dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais. Assim, é a taxa básica de juros da economia brasileira e serve de base para calcular outras taxas de juros e também para compensação remuneratória de investimentos.

“A relação que ocorre entre a Taxa Selic e o crédito imobiliário vem pela disputa promovida pelos recursos dos investidores. À medida que o Banco Central aumenta a Selic, os investidores

de caderneta de poupança tendem a migrar de investimento, saindo da caderneta de poupança e indo para investimentos que possuem a Selic como indexador, ocasionando assim falta de fundos para as operações de crédito imobiliário”, comentou o especialista em finanças Carlos Rodnei Felipe.

As consecutivas reduções da taxa Selic têm efeito direto na taxa de juros aplicada ao financiamento imobiliário. Isso porque alguns bancos privados também anunciaram a redução das taxas cobradas para financiamento imobiliário.

“Com a queda da taxa Selic, com certeza vai aumentar o apetite do mercado para o financiamento imobiliário, que tende a liderar o crescimento do crédito da pessoa física no país”, disse em entrevista ao G1 o diretor da área de crédito imobiliário do Banco do Brasil, Edson Cardozo.

Dessa forma, taxas menores fortalecem o crescimento do mercado imobiliário. A redução aumenta o poder da construtora de obter melhores custos finan-

ceiros para construir empreendimentos e a possibilidade de compra de unidades pelo consumidor.

De acordo com o BC, na modalidade financiamento imobiliário com taxas de mercado para pessoa física, o Banco do Brasil apresentou a melhor taxa de juros ao mês com o percentual de 0,73%, no mês de setembro.

## Limitando o crédito

Maior detentora dos financiamentos imobiliários, cerca de 70% de todo o volume deste crédito no país, a Caixa Econômica Federal reduziu limite para financiamento de imóvel usado. Desde setembro, o banco passou a financiar no máximo 50% do bem. A Caixa anteriormente já havia reduzido também os limites financiáveis para aquisição imóveis novos.

As medidas tomadas pelo banco são reflexos da intensa recessão econômica vivida nos últimos anos e a redução dos limites ajusta o capital disponível da instituição financeira às condições do setor.

Segundo informações da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), houve uma redução de quase 16% no número de imóveis financiados no período de agosto de 2016 a julho de 2017, se comparado com os 12 meses anteriores.

A consequência imediata é o estoque de unidades nas construtoras. De acordo com o Secovi-SP, o estoque de unidades na cidade de São Paulo é superior a 25 mil. “Depois de queimar esse estoque, vamos sair dessa situação de ‘mercado outlet’ e passaremos a uma nova realidade de preços e de tipos de imóveis, que podem vir menores para se adaptar à capacidade de compra da população”, diz o professor da Poli-USP, João da Rocha Lima, à Exame.



## 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  
@tvmarcanal25



### Expoagro: sucesso de negócios e de público

A 67ª edição da Exposição Agropecuária de Produtos e Derivados de Alagoas (Expoagro/AL) foi um sucesso e movimentou mais de R\$ 7 milhões apenas com a venda de animais – além de registrar um crescimento de 20% nos arremates dos leilões, em comparação ao ano anterior.

Também com crescimento do fluxo de público que circulou pelo Parque da Pecuária, cerca de 10%, as famílias desfrutaram de uma programação especial, a Expoagrinho, voltada para as crianças com parque de diversões e passeios de pônei e charretes.

Para os adultos, a diversão ficou por conta da Arena Expoagro com shows de bandas nacionais e locais e um público de mais de 20 mil pessoas por noite.

### Trade imobiliário reunido no Conami

As principais empresas do mercado imobiliário nacional participaram do Congresso Nacional do Mercado Imobiliário (Conami), evento que, a cada dois anos, reúne todo o trade do setor.

Este ano, organizado pelo SECOVI-BA, o 19º CONAMI reuniu mais de 500 participantes na capital baiana, com o objetivo de promover um debate aprofundado sobre os principais temas que norteiam o segmento no país com a presença de palestrantes renomados.

Durante todo o congresso se criou um ambiente de discussão acerca de acontecimentos, pesquisas e realidades que impactam diretamente nas ações e resultados do setor, a fim de fortalecer toda a cadeia econômica, enriquecendo o conhecimento dos profissionais, para que possam atuar de forma assertiva, facilitadora e criativa na busca de soluções.



### Construtora de carros fantasmas

O promotor de Justiça Luiz Tenório, do Ministério Público de Alagoas, revelou durante coletiva de imprensa um esquema de corrupção no sertão alagoano onde, segundo ele, a construtora Nativa, com sede em Jacaré dos Homens, teria lucrado, ilicitamente, somente em três municípios da região, mais de R\$ 7 milhões.

A empresa participava de várias licitações para prestar serviços diversificados, sem oferecer o produto. Um dos exemplos é a questão da locação de veículos, sem que a empresa tivesse sequer um carro à disposição. Para este caso, as investigações continuam.

"O esquema era que as prefeituras locavam os serviços da empresa, mas sem precisar, pois já tinham os funcionários e equipamentos necessários para as obras", afirmou o promotor Luiz Tenório.

### Nilo Zampieri Jr. é reeleito presidente do Secovi

O empresário Nilo Zampieri Jr. foi reeleito para mais quatro anos à frente do Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL). Em eleição de chapa única, denominada de 'Continuidade', o empresário foi reconduzido ao cargo durante assembleia ocorrida na sede da entidade. O presidente e toda a diretoria serão empossados em janeiro de 2018.

"Os desafios do mercado imobiliário

são grandiosos. A atualização da gestão nas empresas e condomínios e os novos preceitos do consumo trazem um ambiente competitivo muito desafiador para os empresários. E com uma entidade sindical patronal fortalecida garantimos aos nossos associados a segurança nas relações entre sindicato patronal e o sindicato laboral", afirma o presidente do Secovi-AL.



# ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

Jatiúca  
Ref: 651

Edf. Santiago de Compostela - 03 quartos, s/ 01 suite, varanda, 02 vagas. Próx. ao corredor Vera Arruda, bares, restaurantes, super...



Ponta Verde  
Ref: 680

Edf. New Orleans - Morar c/ comodidade é a escolha certa. Venha viver neste incrível apto totalmente mobiliado. 03 qtos, s/ 01 suite.



Jaraguá  
Ref:

EDF. PIER 640 - 03 qtos, s/ 01 suite, sala de estar/jantar, coz. c/ área de serviço, 01 vaga, área de lazer c/ churrasqueira, playground, piscina.



Jatiúca  
Ref: 600

JTR Austrália - Apto quarto e sala com decoração diferenciada a beira mar da praia de Jatiúca. Cond. beira-mar, próx. a escola, restaurantes, bares, farmácias...



Pajuçara  
Ref: 153

Edf. Canoá - Você merece morar à beira mar da Pajuçara. Amplo apto c/ vista deslumbrante das piscinas naturais, 03 qtos, s/ uma suite e muito mais.



Ponta Verde  
Ref: 651

Edf. Breezes - Morar próx. a super mercados, a minutos da praia e ter uma área de lazer incrível... Parece um sonho né? Mas pode ser mais que isso!...



Ponta Verde  
Ref: 479

EDF. MARANELLO - Apto duplex, qto/sala, mobiliado, piscina, academia, 02 vagas. Localizada na área nobre da Ponta Verde. **Primeira Locação**



Centro  
Ref: 110

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



Ponta Verde  
Ref: 145

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: 504

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



Cruz das Almas  
Ref: 112

DF. SETAI - Qto/sala, 01 vaga, copa/coz., piscina, salão de festas. 2ª quadra da praia de Cruz das Almas, próx. ao Parque Shopping Maceió.



Trapiche da Barra  
Ref: 456

Edf. Via Costeira Resid. - Condomínio beira-mar, 02 quartos, piscina, playground, quadra poliesportiva.



Ponta Verde  
Ref: 318

Edf. Niyama - Imagine morar à uma quadra da praia de Ponta Verde e aproveitar das maravilhas que nossa orla oferece, 03 qtos, s/ 02 suites..



Ponta Verde  
Ref: 259

Edf. Monte Volpine - Sua felicidade só depende da simplicidade. More neste incrível qto e sala muito bem localizado a minutos da praia.



Mangabeiras  
Ref: 174

Edf. Premium Office - Sala comercial, apróx. 51 m². Próx. a diversos centros comerciais, Maceió shopping, supermercado Extra.



www.zampieriimoveis.com.br  
2121-6000 /zampieri.imov 988330070



# Home office em condomínio incomoda vizinhos

**M**esmo antes do rótulo de 'home office', trabalhar em casa já era uma realidade de muitos brasileiros. É o professor que ensinar particular, a cabeleireira que arruma os cabelos das clientes em casa, o psicólogo que faz da sua residência o consultório, ou a dona de casa que resolve empreender e fazer quentinhas para vender. Seja qual for a atividade, trabalhar em casa é motivo de conflito em muitos condomínios.

Diante da intensa recessão econômica e da facilidade proporcionada pela tecnologia, o home office virou mais que tendência. Virou uma realidade que incomoda alguns vizinhos.

Seja por escolha própria ou alternativa proposta pela empresa, trabalhar em casa é uma opção confortável e inegavelmente traz algumas vantagens – poupar custos com deslocamentos e a rotina estressante do trânsito; o conforto de estar em casa e, em algumas situações, trabalhar na hora mais conveniente; gastos com alimentação externa; e, às vezes, a contratação de uma babá para cuidar das crianças, por exemplo.

Mas trabalhar em casa altera a rotina não apenas de quem faz a opção de transferir as atividades profissionais para dentro de casa, a nova modalidade é percebida por todo o condomínio.

Os profissionais que lidam com o público costumam receber seus clientes (ou pacientes) em casa, o que aumenta o fluxo de pessoas circulando pelas estruturas condominiais e, conseqüentemente, diminui a segurança do lugar.

Por isso, é preciso ficar atento às regras do condomínio para saber o que o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio es-



Imagens: meiramente/illustrativas

tabelecem sobre a livre circulação de pessoas estranhas ao condomínio para quem usa a unidade habitacional de estabelecimento comercial.

“A convenção do condomínio é o principal instrumento legal para isso. Geralmente ela já proíbe a utilização da unidade (apartamento) para fins diversos do previsto (uso residencial). Diante disso, o que o síndico deve fazer é fiscalizar e ao descobrir, impedir, com aplicação das penalidades previstas. E ainda, para abertura de escritórios, consultórios, etc., se faz necessária emissão de alvará pela prefeitura, a qual só emite com a autorização do condomínio. Assim, não havendo alvará, a atividade é clandestina e deve ser combatida”, explica o advogado especialista em condomínios Inaldo Dantas.

No Edifício Pátmos, à beira-mar de Maceió, não há regras para o home office, há apenas para restrições ao recebimento visitantes.

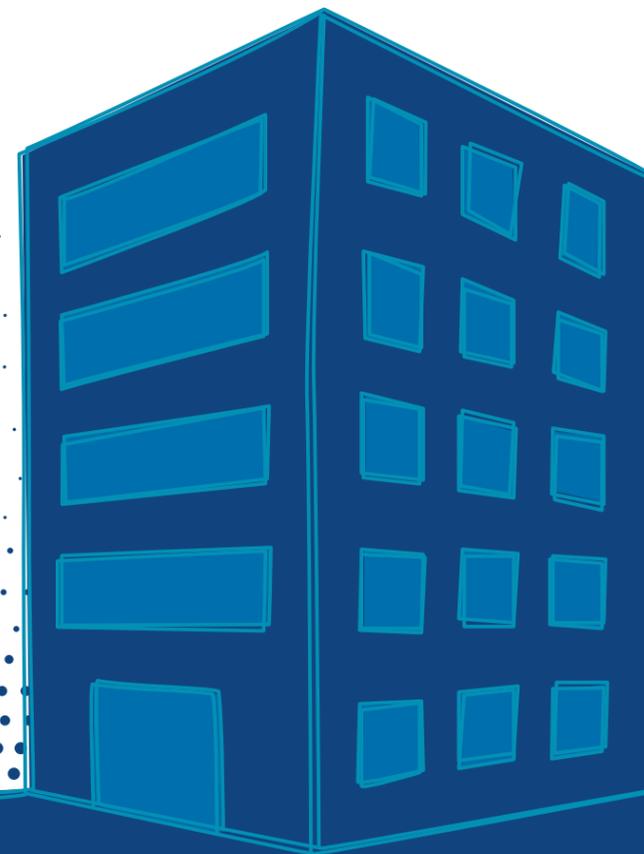
“O condomínio não possui regras específicas para home office. Ou seja, o morador pode usar a unidade residencial tranquilamente para trabalhar, mas as regras do Regimento Interno do condomínio não permitem a circulação de clientes ou pacientes para quem trabalha em casa”, explicou o síndico Múcio Almeida.

Mas a queixa existe não apenas com relação à circulação de visitantes no ambiente. Outra reclamação corriqueira acontece sobre moradores que utilizam água e gás do condomínio para uso profissional – o que acontece em lugares onde não há medição individualizada.

De acordo com Inaldo Dantas, é possível exigir que este condômino pague uma taxa diferenciada. “Desde que a atividade venha a ser permitida e que possa medir o consumo de água e gás, não só podem como devem”, disse o advogado.

Para evitar desgastes desnecessários e situações constrangedoras, Inaldo Dantas orienta que o síndico se posicione e os moradores manifestem seus anseios com bom senso.

“Os condôminos contrários à modalidade devem exigir do síndico que tome as providências no sentido de inibir a prática de atividades comerciais (proibidas pela Convenção de Condomínio) e que ainda interferem na rotina do condomínio estritamente residencial. Já os moradores a favor da modalidade deverão demonstrar claramente que a prática comercial não irá interferir na rotina condominial e conseguindo, levar o caso à decisão da assembleia”, instrui Dantas.



## TOTUMSEG SEGURO CERTO PARA O SEU CONDOMÍNIO



A TOTUMSEG faz parte do exclusivo Programa de Corretores **MAIS** da MAPFRE Seguros.

O programa tem presença marcante em diversos países e é reconhecido pelos benefícios diferenciados que proporciona, tanto para o segurado quanto para a corretora.

Ser um Corretor **MAIS** significa:  
atendimento **MAIS** qualificado,  
**MAIS** ágil,  
**MAIS** direto,  
**MAIS** confiável  
e com valores muito **MAIS** atrativos.



### VENHA NOS VISITAR!

A TOTUMSEG dispõe de um atendimento dentro do Secovi-AL para tirar dúvidas, efetivar seguros, dar entrada em sinistros, entre outros serviços.

Rua Rua Batista Acioly, 37  
Jaraguá | Maceió | AL

SEGURO CONTEÚDO ■ SEGURO CONDOMÍNIO ■ SEGURO DE VIDA PARA FUNCIONÁRIOS



82 3029 9239 | [totumseg.com.br](http://totumseg.com.br) | [seguros\\_al@totumseg.com.br](mailto:seguros_al@totumseg.com.br)

81 3217 2662 | 11 4063 4884 | 21 4063 6116 | 19 4062 8757 | 27 4062 9901  
31 4063 9611 | 41 4063 9239 | 47 4054 9432 | 48 4052 9453 | 51 4063 8939  
54 4062 9205 | 61 4063 8682 | 62 4053 9570 | 66 4063 9525



MELHORAR  
O MUNDO REQUER  
A ATITUDE DE  
IMPRIMIR MUDANÇAS



Capitais:  
4007 2173  
Demais cidades:  
83 3015 4000

www.mouramos.com.br  
orcamento@mouramos.com.br

“ Talvez sua  
empresa não  
precise anunciar.”

Se a sua empresa não tem concorrentes, todo mundo já conhece seu produto e a procura é tão grande que ela mal consegue suprir a demanda, você pode ficar tranquilo por um tempo.

Caso contrário, pode contar com a Six Propaganda. Há 29 anos, a Six posiciona marcas, produtos e serviços em um mercado competitivo. Além das mídias tradicionais e digitais, oferece gestão de redes sociais e ações promocionais, com a PromoSix. Agora que você já conhece mais essa verdade sobre a publicidade, conheça o resultado de anunciar de verdade, com uma agência de verdade.

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

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



Uma agência  
de verdades.

# A MUDANÇA PARA MELHOR ESTÁ FICANDO MAIOR.

O Governo de Alagoas segue dando passos importantes em Maceió para transformar a realidade de quem vive nas grotas. Uma parceria firmada entre o governo e a ONU fez nascer o programa Vida Nova nas Grotas. Além de novos acessos, escadarias e corrimãos, que já vinham sendo construídos, agora a ação estadual investe forte na inclusão social, com serviços nas áreas de saúde, educação, cultura, esporte e lazer. Já são 26 grotas atendidas e o trabalho vai chegar a todas da nossa capital.

