

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas • Ano IV • Nº 21  
Abril de 2018



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

SUBSÍNDICO

## O segundo da administração em foco.

pág. 6

Desembargador Sylvio Capanema: Novos tempos e contratos imobiliários \_\_\_\_\_pág. 15

Reforma trabalhista: negociado prevalece ao legislado \_\_\_\_\_pág.12

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.

Na gestão de um condomínio, ter com quem contar pode facilitar o mandato de qualquer síndico. Uma figura não obrigatória, mas importante, é o subsíndico. Quer saber mais? O assunto é tema da matéria de capa da 21ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário.

A partir das alterações na Consolidação das Leis Trabalhista (CLT), é possível que decisões estabelecidas em convenção ou acordo coletivo prevaleçam à lei. Mas como empresário (e condomínio) devem agir? Esta edição da Revista C&MI traz uma matéria especial com algumas informações sobre estas mudanças na reforma trabalhista.

O condomínio é a forma mais procurada de habitação, mas por permitir maior ocupação de pessoas no mesmo espaço, exige que haja organização e regras para manter a harmonia do ambiente. Para ajudar moradores e síndicos, preparamos um ABC com o significado de várias expressões essenciais ao convívio.

Outra matéria relevante é sobre o limite da nudez em apartamento, visto que preservar a intimidade é um desafio atualmente. Com o inchaço da população mundial, o número de empreendimentos verticais cresceu e, inevitavelmente, a privacidade pode acabar sendo compartilhada com estranhos.

Para os síndicos, uma coisa que pode render dores de cabeça é o reajuste da taxa condominial. Mexer no bolso do condômino sempre gera incômodo. Por isso, entender bem o processo que define o novo valor da mensalidade é imprescindível e preparamos uma matéria com dicas do que deve ser levado em consideração na hora do cálculo.

Boa leitura e até a próxima!

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**  
Quem ajuda o síndico?
- 12 Reforma Trabalhista**  
Negociado prevalece ao legislado
- 15 Artigo**  
Sylvio Capanema escreve sobre contratos imobiliários
- 16 Condomínio**  
Comunicação instantânea
- 20 ABC do Condomínio**
- 26 Rápidas**  
Taxa de corretagem livre
- 28 Condomínio**  
Como reajustar a taxa?
- 30 Condomínio**  
Nudez em apartamento
- 32 Imobiliárias brasileiras discutem inovações para setor**

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 3 - Nº 21 - Abril - 2018

#### EDITOR

**Nilo Zampieri Jr.**  
MTE - 1718 - AL

#### SECOVI-AL

**Nilo Zampieri Jr.** - Presidente

#### COMERCIAL

[comercial@revistacondominio-al.com.br](mailto:comercial@revistacondominio-al.com.br)  
(82) 98873-0107

#### COLABORAÇÃO

**Gabriela Moreira**  
MTE - 1826/AL

#### Breno Leal

MTE - 1911/AL

#### 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, condotéis 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) 98873-0107  
(82) 99664-0006

Sesc apresenta



# Sonora Brasil

**Concerto comemorativo aos 20 anos do Projeto**

**Grupo Musical Quadro Cervantes | 02 MAIO 2018 | 20h**

**Local: Teatro Deodoro | entrada franca**

**Ingressos serão distribuídos 1h antes do concerto**





# Quem ajuda o síndico?

O subsíndico e o conselho fiscal são figuras que nem sempre existem dentro dos condomínios, mas que desempenham papéis importantes para garantir que os moradores fiscalizem a legalidade dos processos condominiais e para impedir que o

condomínio fique sem um líder em caso de imprevistos com o síndico.

O subsíndico é o substituto oficial em ocasiões que o síndico precisar ou, inesperadamente, tenha que se ausentar. Apesar disso, qualquer decisão, antes de ser tomada, deve ser conversada

com o síndico.

“Os subsíndicos possuem papel complementar na administração do empreendimento, apoiando o síndico, respondendo em seu lugar e substituindo-o temporariamente. Já os conselheiros exercem um papel de fiscalização da gestão do condomínio. Eles de-

Existem algumas funções que são designadas para os subsíndicos com mais frequência na convenção do condomínio. Veja ao lado alguns exemplos:

- Ser responsável pela eleição de síndico, fiscalizando o limite de mandato, permissão de eleição e periodicidade;
- Assumir a posição do síndico em ausências de curto prazo, tendo o síndico que informar o subsíndico sobre assuntos administrativos;
- Assumir a posição do síndico em caso de renúncia ou morte. É recomendado que o subsíndico convoque assembleia para uma nova eleição.



# “Ter sido subsíndico antes de síndico foi muito importante para conhecer e entender o dia a dia da administração de um condomínio

**Leonardo Simões**  
Síndico

vem esclarecer dúvidas, analisar a prestação de contas e aprová-las ou não. Os conselheiros também podem atuar de forma consultiva, assessorando o síndico na tomada de decisões”, define Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios, maior administradora de condomínios da América do Sul.

Normalmente, os subsíndicos são eleitos conjuntamente com os síndicos, visto que os dois precisam ser parceiros no dia a dia no condomínio e o subsíndico tendo a missão de representar o síndico, o que significa ser a imagem, o símbolo do outro. Um sub que é a oposição ao líder do condomínio na tomada de decisões pode acabar sendo um problema.

“É um cargo que deve ser ocupado por uma pessoa de confiança do síndico, até porque a responsabilidade pela administração é toda dele. Quando não

existe essa harmonia entre as partes, surgem as dificuldades na execução da administração”, acredita o síndico Leonardo Simões de Almeida.

Simões sabe bem o que é ser subsíndico e a importância do cargo para a execução bem sucedida da gestão condominial.

“Ter sido subsíndico antes de síndico foi muito importante para conhecer e entender o dia a dia da administração de um condomínio. Apesar de residir há mais de 15 anos em um condomínio, nunca prestei muito a atenção nas atividades, só frequentava as reuniões, fazia as cobranças, reclamações, etc. Ao passar a fazer parte da administração como subsíndico, percebi o quanto é valiosa a confiança e a harmonia é muito importante entre as partes”, conclui ele, que atuou na função por cinco anos.

Para Angélica Arbex não é recomendável que o síndico atue isoladamente na gestão do condo-

mínio. “O ideal é que as decisões sejam tomadas de forma colegiada, e é preciso lembrar também que há diversas questões que precisam obrigatoriamente passar por votação na assembleia de condôminos. É fundamental, ainda, que o síndico se valha do assessoramento profissional de uma administradora de condomínios, uma vez que a gestão de edifícios residenciais é complexa, similar à de grandes empresas”, comenta ela.

No edifício Brilhance, em Macaí, onde o engenheiro civil Ricardo Véras é síndico há 18 meses, existe subsíndico e, segundo ele, essa figura é muito importante.

“Ajuda na divisão das atividades do edifício. Inclusive, aqui no Brilhance, a subsíndica já foi síndica, então sabe da importância da função”, comenta o engenheiro.

Mas a legislação não fala nada em relação às funções do subsín-

dico. Assim sendo, além do papel de substituto oficial, outras atividades que o escolhido para o cargo pode exercer devem ser definidas na Convenção do Condomínio – cabendo aos moradores identificarem as necessidades que podem ser atendidas para melhorar a vida em condomínio.

A principal virtude para participar do corpo diretivo do condomínio, no entendimento da gerente da Lello Condomínios, é espírito de equipe.

“Síndico, subsíndico e conselheiros devem atuar de forma harmoniosa, sempre zelando pela boa gestão e pelo cumprimento do regimento interno. Claro que é desejável que eles também tenham alguma noção de administração e da legislação vigente”, afirma Angélica Arbex.

Assim como o síndico, seu auxiliar precisa ter conhecimento sobre as regras em condomínio. Em um ambiente com, no mínimo, dezenas de pessoas habitando e vários empregados trabalhando, entender de contabilidade, normativa jurídica e fiscal e relacionamentos interpessoais direcionados a condomínios é imprescindível para uma administração competente.

O corpo gestor do condomínio deve ter consciência de que, mesmo que atue na área profissional afim, o comando da copropriedade exige atenção especial por possuir características peculiares.

O síndico Ricardo Véras explica que no condomínio em que mora a subsíndica fica responsável pela limpeza, salão de festas, jardim e pela zeladora, mas, quando necessário, auxilia em outras atividades.

“Além disso, já precisei me ausentar por 20 dias e ela assumiu meu posto durante esse período”, conta ele.



Algo comum em condomínios grandes, com várias torres, é que seja designado um subsíndico para cada torre, ajudando o síndico na administração condominial. Mesmo nestes casos, qualquer decisão deve ser informada previamente ao síndico.

O subsíndico acaba sendo uma segurança para os síndicos. Um braço direito. Uma figura que representa que o condomínio não ficará sem um líder caso ocorra algum imprevisto com o síndico.

Na prática, o subsíndico deve ter um campo de visão de mesma (ou maior) abrangência que o líder do condomínio para garantir maior eficiência de trabalho.

“Aqui no meu condomínio, sei que posso contar com a subsíndica em qualquer situação”, comemora Véras, afirmando que “subsíndico participativo só agrega para o condomínio”.

O dentista Carlos Aberto Macedo, síndico do condomínio Port Ville III, em Maceió, comemora a

sorte de ter um bom companheiro de administração.

“O subsíndico do meu prédio me ajuda bastante. Ele fica responsável por fiscalizar o cumprimento do regimento interno, que é a parte mais espinhosa da gestão”, revela o dentista.

Carlos está falando do empresário Vandebildo Sarmiento Magalhães, que defende que a figura do subsíndico no condomínio é essencial.

“No caso do nosso prédio são mais de 100 unidades. Para duas pessoas já é muito trabalho, imagine para uma”, comenta o empresário, explicando que, desde o início, as tarefas foram definidas.

“Carlos [o síndico] é responsável pela parte administrativa junto à administradora, e eu tomo conta do operacional, que é fiscalizar se está tudo em ordem”, informa o empresário.

Para Vandebildo, a sintonia e parceria do trabalho coletivo traz

ganho ao condomínio.

“O nosso condomínio é muito complicado de administrar porque são 136 unidades, das quais 120 são de uso rotativo, ou seja, tem gente que aluga por temporada para passar alguns dias. Essas pessoas não se importam em zelar pelo condomínio e cumprir o regimento interno”, desabafa o subsíndico, que há quatro anos está na função.

Mas o ponto chave do sucesso da administração, na opinião de Vandebilto, é a firmeza na parceria síndico-subsíndico para a realização de bom trabalho apesar das dificuldades.

#### **Administradora de condomínio**

Tão importante ou mais, a administradora de condomínio é peça fundamental neste quebra-cabeça que é gerir um condomínio. A empresa terceirizada é responsável por assessorar o condomínio em todas as atividades contratadas pelo síndico.

“O papel das administradoras, tradicionalmente, é exercer as tarefas que são delegadas pelo síndico, tais como arrecadar as cotas mensais de condomínio, cuidar do pagamento das despesas, controlar a inadimplência, recolher taxas e impostos e gerenciar a folha de funcionários, entre outras”, disse Angélica Arbex, gerente da Lello Condomínios.

A mudança no perfil do consumidor fez com que as administradoras de condomínio se adaptassem às tendências do mercado. “No caso de nossa empresa, estamos automatizando os processos e permitindo que, além da administração, passemos a oferecer soluções para organizar, orientar e otimizar a vida em condomínios, com foco em sustentabilidade e valorização patrimonial dos empreendimentos”, exemplifica Angélica.



## “São vários os riscos, inclusive de gestão fraudulenta que lese o patrimônio do condomínio

**Angélica Arbex**  
Gerente da  
Lello Condomínios

Vale ressaltar que o assessoramento da empresa terceirizada na gestão condominial não isenta as responsabilidades, inclusive civil e criminal, do síndico.

“O fato de o condomínio ser assessorado por uma administradora não retira, de forma alguma, a relevância e a importância da atuação do síndico. Ele é o responsável legal pelo condomínio e, por isso, deve se preocupar todos os dias com a gestão do empreendimento”, complementa a representante da administradora de condomínios.

A escolha da administradora de condomínio faz toda a diferença.

Economizar não é a melhor opção. Muito menos se ancorar na empresa contratada. O equilíbrio e pesquisa são essenciais para decidir qual a administradora se encaixa no perfil do condomínio.

“O primeiro passo é fazer uma boa pesquisa de mercado, conhecer as empresas e pedir referências delas a síndicos de outros condomínios. Consultar entidades de classe como Secovi também é importante”, orienta ela.

A contratação errada pode afetar propriedade e recursos coletivos. “São vários os riscos, inclusive de gestão fraudulenta que lese o patrimônio do condomínio, como, por exemplo, o não recolhimento de impostos e de encargos trabalhistas e/ou falsificação de documentos fiscais. Por isso, é necessário cuidado redobrado na hora de escolher a administradora”, frisa Angélica Arbex.

Mas nem todos os condomínios recorrem a este serviço terceirizado. No prédio onde vive Leonardo Simões, as tarefas são divididas entre os entes da administração condominial e há dois subsíndicos.

“Anos atrás foi solicitado em assembleia, pelo próprio síndico, a existência de dois subsíndicos, em que um ficaria com o controle e organização da documentação

diária, contas a receber e a pagar, acompanhamento de folha de pagamento e movimentação de pessoal; o outro assumiria o controle de emissão de boleto e movimentação bancária, etc. Já o conselho fiscal é encarregado de comandar a parte contábil e aprovação das contas com acompanhamento mensal. E o síndico segue no controle geral e conhecimento de tudo que acontece no cotidiano, além responder pela área jurídica e autorização de compras, assinaturas de cheques e as áreas governamentais da administração pública”, explica Simões.

### Conselho Fiscal

O conselho fiscal tem a função de conferir todas as contas do condomínio e emitir parecer sobre elas para aprovação ou não em assembleia geral. O artigo 1.356 do Código Civil diz que ‘poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico’.

Isso quer dizer que a existência do conselho não é uma obrigação perante a lei, e sim uma opção que deve ser discutida e decidida pela convenção do condomínio.

As contas são conferidas pelo conselho fiscal mensalmente, geralmente a partir das pastas enviadas pela administradora do condomínio. É o conselho quem tem grande influência na aprovação ou não das contas na assembleia, visto que, na maioria das vezes, até para economizar tempo e por confiar na formação do conselho, os moradores acatam a opinião do grupo.

O conselho fiscal pode auditar e fiscalizar as contas do condomínio; atentar o síndico sobre eventuais irregularidades; dar pareceres, questionando, apro-



Foto: Freepik

## “Subsíncico participativo só agrega para o condomínio

Ricardo Vêras  
Síndico

vando ou reprovando as contas do síndico. Esses pareceres devem ser encaminhados à assembleia geral. Também podem eleger o presidente conselho, escolher com o síndico a agência bancária do condomínio e a empresa seguradora do condomínio.

Para o síndico Ricardo Vêras, o conselho fiscal é de extrema importância, principalmente para avaliação e controle dos balanços e fiscalização. “Toda ajuda que otimize as decisões e auxilie o síndico será sempre importante e somará forças para uma boa administração”, pontua Vêras.

Entretanto, não é recomendado ter entre seus membros, moradores que não sejam proprietários. O conselho também não pode fazer compras ou contrair dívidas em nome do condomínio nem tomar decisões administrativas em nome do condomínio, sem a autorização do síndico.

✦ ✦ ✦ ✦ ✦ ✦ ✦ ✦ ✦  
**Dá pra fazer  
quase tudo no**

# SENAI

^^  
^^  
^^  
^^  
^^  
**só não dá pra  
ficar parado!**



**O SENAI  
QUALIFICA VOCÊ  
PARA O MERCADO  
DE TRABALHO**

**+** de **100**  
opções de  
cursos

**+** de **20**  
áreas de  
atuação

**(82) 3223.2200**

**www.al.senai.br**



# É lei: negociado prevalece a

**R**eforma Trabalhista alterou mais de cem artigos da Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT). A partir de agora, condições estabelecidas em convenção ou acordo coletivo prevalecem à lei. Mas o período transitório do 'negociado sobre o legislado' ainda gera dúvidas. Qual a diferença entre estes acertos?

"A nova lei trabalhista afeta todos os envolvidos no processo produtivo. É importante mostrar ao empresário o que é permitido ou não com as mudanças na legislação, que representam um grande avanço nas relações com os colaboradores, criando um ambiente trabalhista mais transparente e amigável", acredita o vice-presidente da Federação das Indústrias do Estado de Alagoas (Fiea), José da Silva Nogueira Filho.

Para a gerente executiva de Relações de Trabalho da Confederação Nacional da Indústria (CNI), Sylvia Lorena Teixeira de Sousa, a nova lei não retira direitos dos trabalhadores e a predominância do acordo à lei "é a espinha dorsal da reforma trabalhista, pois fortalece o diálogo entre a empresa e o colaborador".

Segundo a CLT, a Convenção Coletiva de Trabalho é o acordo de caráter normativo, pelo qual dois ou mais sindicatos representativos de categorias econômicas e profissionais estipulam condições de trabalho aplicáveis, no âmbito das respectivas representações, às relações individuais de trabalho.

"A Convenção Coletiva de Trabalho é para o trabalhador

e para o empregador um acordo de caráter normativo realizado para ajustar os seus interesses objetivando superar divergências entre patrões e empregados. Trata-se de um negócio jurídico cuja importância é normatizar as expressões de vontade das partes na negociação, ou seja,

"A nova lei trabalhista afeta todos os envolvidos no processo produtivo. É importante mostrar ao empresário o que é permitido ou não com as mudanças na legislação"

José da Silva  
Nogueira Filho  
Vice-presid. da Fiea

normatiza as relações entre capital e trabalho", explica Geraldo Pimentel, advogado e assessor jurídico da Fecomércio de Alagoas.

Já os acordos coletivos conduzem as relações trabalhistas de um setor. Ou seja, são

pactos celebrados entre sindicatos representativos de categorias profissionais com uma ou mais empresas da correspondente categoria econômica, que estipulem condições de trabalho, aplicáveis no âmbito da empresa ou das acordantes respectivas relações de trabalho.

"Vale destacar que os empresários devem tomar certas precauções ao decidir pela celebração do acordo coletivo e contar com uma assessoria jurídica experiente em direito coletivo do trabalho. Nesse sentido, ainda é recomendável que os empresários procurem a assistência do sindicato patronal, que estará apto a orientá-los e assim evitar eventuais demandas trabalhistas", aconselha Geraldo Pimentel.

## Hierarquia

O dispositivo legal também impõe que as condições estabelecidas em acordo coletivo

Imagem: Freepik



# o legislado

de trabalho sempre prevalecerão sobre as estipuladas em convenção coletiva de trabalho.

Se antes existia uma hierarquia normativa flexível entre acordo e convenção coletiva, de forma que, havendo conflito normativo, em regra, prevalecia a norma com maior grau de proteção social. A atual redação da CLT prevê expressamente a prevalência do conteúdo do acordo coletivo sobre o conteúdo da convenção coletiva sempre que houver conflito entre estas normas, independentemente de qualquer outra condição.

“Nesse aspecto, a alteração legislativa foi orientada pelo critério da especificidade, que significa que o acordo coletivo de trabalho, em razão de ser mais específico, traduziria

“O acordo coletivo de trabalho, em razão de ser mais específico, traduziria com mais fidelidade e adequação a realidade da relação entre o trabalhador e a empresa”

**Sérgio Queiroz**

Juiz do Trabalho

com mais fidelidade e adequação a realidade da relação entre o trabalhador e a empresa”, explica o juiz do Trabalho e presidente da Associação dos Magistrados da Justiça do Trabalho Sérgio Queiroz.

A nova legislação dispõe também que a convenção coletiva e o acordo coletivo de trabalho têm prevalência sobre a lei quando, entre outros, dispuserem sobre jornada de trabalho, banco de horas, intervalo intrajornada, plano de cargos e carreiras, salários, teletrabalho, etc.

“É curioso como

esses doutores e ‘especialistas’ em relações de trabalho adoram bradar sobre a dignidade humana e do trabalhador, mas não há nada mais aviltante para a dignidade de um ser humano, penso eu, do que tratá-lo como um mentecapto, um incapaz imbecilizado que não tem condições de discernir o que é melhor para si”, escreveu em artigo o advogado Nadir Mazloum.

A partir do vigor da atualização da lei, empresas e sindicatos devem seguir um procedimento formal para validade do acordo – é preciso convocar uma assembleia; decidir e pactuar o acordo; dar ciência do conteúdo aos empregados e protocolar o documento no Ministério do Trabalho.

“Toda a mudança, a princípio, gera impacto, desconforto. No entanto, há que se ter em mente que a partir do momento em que o legislador passou a dar autonomia às partes no sentido de que o negociado prevalece sobre o legislado, tal situação traz certo conforto àqueles integrantes da relação de emprego, notadamente porque ambos (empregador e empregado), sem as amarras da Consolidação das Leis do Trabalho, poderão flexibilizar determinadas obrigações e deveres, sempre amoldando a situação vivenciada aos interesses comuns”, argumenta o advogado especialista em Direito Trabalhista Felipe de Pádua.

Vale salientar que, pela lei, em quinze itens específicos os acordos se sobrepõem à CLT. Existe, porém, uma lista de 30 pontos em que a lei é soberana e respeita os limites constitucionais.

### **Contribuição sindical**

Outra norma modificada que tem relação direta com a



Imagem: Freepik

quenos sindicatos não vão sobreviver. A nota pode ser usada para as entidades embasarem o entendimento de que a assembleia é soberana”, argumentou o secretário.

Em decisão contrária ao entendimento de Carlos Lacerda, o presidente do Tribunal Superior do Trabalho (TST), ministro João Batista Pereira, em decisão provisória, respeitando o novo regramento, proibiu o pagamento obrigatório do tributo sindical de trabalhadores portuários de Santos.

Diante das queixas dos funcionários, as empresas envolvidas recorreram ao TST e, em nota, alegaram que ‘após a Reforma Trabalhista, o recolhimento passou a ser uma opção’.

Segundo o juiz Sérgio Queiroz, já tramitam no Superior Tribunal Federal 15 Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADIs), ajuizadas por diversas federações e confederações questionando a constitucionalidade dessa alteração legislativa.

“Pessoalmente, sempre fui contrário à obrigatoriedade dessa contribuição, por entender que tal medida em nada contribui para o desenvolvimento de uma cultura sindical que privilegie uma atuação efetiva e eficiente na defesa dos reais interesses da categoria. Penso que qualquer alteração nessa matéria deveria ser resultado de amplo debate social, num contexto mais abrangente de revisão do próprio modelo de organização sindical, envolvendo discussão sobre a unicidade sindical e o aprimoramento das regras sobre liberdade sindical, entre outros aspectos. Por isso, penso que andou mal o legislador ao suprimir, neste momento, a contribuição sindical obrigatória”, avalia o juiz do Trabalho.

convenção coletiva é a contribuição sindical. Afinal, o pacto assinado entre sindicatos sempre inclui a cláusula de cobrança do tributo.

Regulamentada na Constituição Federal, a contribuição sindical é uma cota de natureza tributária feita a empregadores e empregados para custear, juntamente com outras receitas, as despesas do ente sindical.

A novidade no novo texto legal é a cobrança voluntária da contribuição sindical. De acordo com os artigos 578 e 579 da CLT, o desconto da contribuição sindical está condicionado à autorização prévia.

“Tal situação trouxe uma modificação profunda na receita dos sindicatos, independentemente de ser ele laboral ou patronal, ao ponto de alguns deles, ante a estrutura posta à disposição de seus associados, terem que reduzir, drasticamente, os custos operacionais, ficando claro que a partir do momento em que a contribuição sindical deixou de ser compulsória, trouxe prejuízos e abalos financeiros”, analisa

A contribuição sindical é uma cota de natureza tributária feita a empregadores e empregados para custear, juntamente com outras receitas, as despesas do ente sindical

Felipe de Pádua.

Mas o secretário de Relações do Trabalho, do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), Carlos Cavalcante Lacerda, assinou Nota Técnica favorável à cobrança do imposto sindical. O documento dispõe que, após a aprovação em assembleia, o pagamento do tributo seja feito por todos os trabalhadores de uma determinada categoria.

“Sem a contribuição, pe-



# Novos tempos e contratos imobiliários

**N**o Estado Liberal clássico, emanado das cinzas fumegantes da Revolução Francesa, eram quase absolutos os princípios da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos, considerados os pilares de sustentação da teoria geral dos negócios jurídicos.

A partir do final do século XIX, entretanto, foram sendo eles mitigados, não só em razão dos abusos cometidos, como pelo advento das chamadas teorias revisionistas e da função social do direito, aplicadas ao mundo oceânico dos contratos.

A Constituição de 1988 provocou um redirecionamento do eixo filosófico da ordem jurídica brasileira, para se adotar um direito principiológico, oxigenado por valores fundamentais, e, entre eles, o da boa-fé objetiva, da solidariedade social e da preservação da dignidade humana.

Surgiram, então, os deveres anexos ao da boa fé, passando-se a exigir o equilíbrio da equação econômica dos contratos, a se manter em todo o curso de suas vidas, além dos princípios da confiança, informação e cooperação.

O impacto maior destes novos tempos operou-se nos contratos imobiliários, em razão de sua elevada densidade social e econômica, a repercutir diretamente na vida de enorme parcela da população brasileira, que persegue o seu mais acalentado sonho que é a aquisição da casa própria.

Tanto a doutrina, quanto a jurisprudência dominantes têm se inclinado no sentido de reforçar a proteção do adquirente de

unidades imobiliárias, o que se percebe facilmente no caso dos chamados "distratos", que tanto prejuízo vêm causando ao mercado e às incorporadoras.

A condenação a devolver, de uma só vez, a quase totalidade das quantias já pagas, em pleno curso do empreendimento, em razão da desistência do adquirente ou de sua impossibilidade de cumprir as obrigações assumidas, coloca em risco não apenas as incorporadoras, mas, principalmente, os demais adquirentes, diante da possibilidade de se interromper a construção, pelo estancamento do fluxo das receitas previstas.

Daí a necessidade de se procurar um ponto de equilíbrio, distinguindo-se aquele que adquire a unidade para ali estabelecer sua residência e de sua família, do investidor, que compra muitas vezes várias unidades, e que, no curso da construção, não satisfeito com os rumos do mercado, quer receber tudo o que pagou, acrescido de correção monetária e juros, o que se transforma em injusto enriquecimento indevido, às custas dos demais.

Não devem os juízes decidir o conflito sem atentar para o equilíbrio econômico do empreendimento, o que também significa preservar os princípios da função social e da boa-fé.

Impõe-se fazer a ponderação dos interesses contrapostos, sob pena de se ameaçar a sobrevivência de um mercado tão relevante para toda a sociedade, e não apenas para os contratantes, já que gera empregos e tributos, atendendo à função social do direito.



"A condenação a devolver, de uma só vez, a quase totalidade das quantias já pagas [...], coloca em risco não apenas as incorporadoras, mas, principalmente, os demais adquirentes

**Sylvio Capanema**  
Desembargador aposentado do TJ/RJ e advogado

# Mensagens instantâneas na comunicação condominial

**T**olerância e bom senso são os maiores aliados para a boa convivência em condomínio. Algumas ferramentas tecnológicas surgem e ganham força com o propósito de promover a interação instantânea e minimizar os desentendimentos.

O assunto é polêmico e gera controvérsias. O argumento bastante utilizado é de que o uso de aplicativos de mensagens instantâneas, como WhatsApp, no suporte de gerenciamento podem danificar a comunicação e, em muitos casos, desvirtuar o real motivo dos grupos formados.

Quem é a favor da praticidade digital argumenta que sites, circulares e até o livro de ocorrência não têm a mesma eficácia do imediatismo dos aplicativos. Isto porque a interação digital é incontestável e o número de usuários, independentemente da idade, só multiplica – desta maneira, a conexão pode agilizar alguns assuntos.

Como comandante do condomínio, o síndico também precisa ter firmeza para conduzir a interação digital. O ideal é que existam regras de convivência também nos grupos online e que os participantes, além do respeito ao regimento, tenham bom senso para evitar tumultos desnecessários – e até mesmo processos judiciais.

Para o advogado especialista em condomínios Marcio Rachkorsky, apesar de favorável ao meio de comunicação, é conveniente que a participação ou não do síndico seja uma decisão dos demais moradores.

“É um meio eficaz devido à agilidade, mas o síndico só deve participar se ele for convidado pelos moradores”, comentou à imprensa o especialista.

O administrador do grupo tem a função de fato para gerir o ambiente online com apaziguamento

de ânimos, alerta constante sobre o objetivo principal do grupo e, principalmente, tornar o lugar mais um espaço do condomínio com a divulgação de informações e a discussão de temas que possam melhorar a convivência.

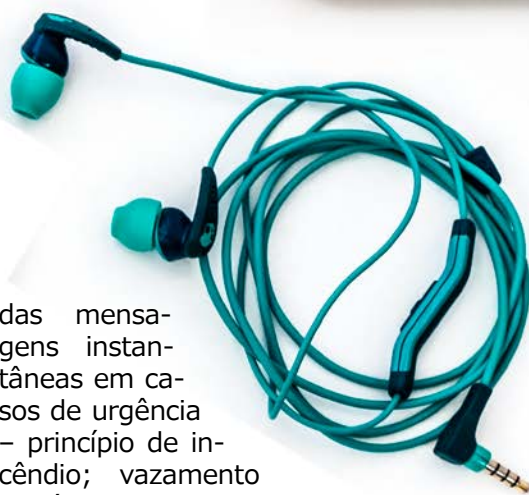
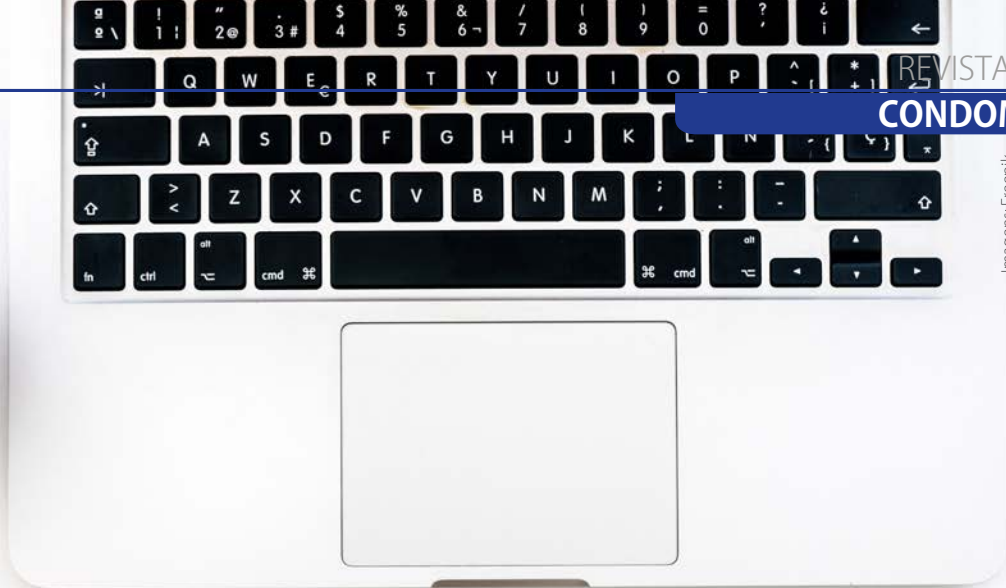
Síndico de um condomínio na Jatiúca, o engenheiro civil Márcio Fabian Evangelista Silva, faz uma avaliação positiva da ferramenta.

“O uso do grupo como mais um meio de comunicação vale a pena e tem eficiência. Há integração dos que participam, mas nem todos se manifestam”, comenta ele.

A queixa mais comum de quem participa dos grupos condominiais é a desvirtuação do assunto. É frequente o volume de mensagens de ‘bom dia’ ou a transmissão de notas e imagens com conteúdo avesso ao interesse daquela comunidade.

“As pessoas têm dificuldade de entender o real objetivo da criação do grupo. Tantos assuntos interessantes para abordarmos e o que acontece? O grupo do meu condomínio bombardeia de mensagens de transmissão. Mas, eventualmente, alguém abre um assunto interessante como a barganha de preços em uma detetização coletiva ou incidentes de cocô de cachorro na calçada do vizinho”, comenta a dentista Socorro Silva, moradora de um condomínio horizontal. É inegável a eficiência





das mensagens instantâneas em casos de urgência – princípio de incêndio; vazamento hidráulico ou problemas elétricos; eventual falta de energia.

Os especialistas em etiqueta também recomendam evitar conteúdo polêmico como religião, política e futebol. Outra dica é perguntar previamente ao condômino se ele tem interesse em participar do grupo.

"Grupos de WhatsApp podem funcionar como uma faca de dois gumes, pois, da mesma forma que permitem uma rápida comunicação e integração, são propícios a discussões de assuntos que não dizem respeito ao condomínio, como política por exemplo, o que poderá causar mal-estar entre os membros e acarretar até mesmo discussões e brigas mais sérias", comenta a advogada Tatiana Tomzhinsky.

É exatamente o que acontece no condomínio de Márcio Evangelista. "Nem sempre o foco é o condomínio, tem sempre variação de assuntos. Já houve alguns pequenos atritos, porém a grande parte por questões po-

líticas, que não tinham nada a ver com o condomínio, brigas ainda não", lembra o síndico.

Mas o que é de interesse condominial? Sugestões de melhoria na harmonia ou estrutura do prédio, ideias que agreguem valor ao lugar, notícias sobre sustentabilidade, energia e água, situações ocorridas (desde que não julguem ou constringam o morador), debates sobre

assuntos específicos da vida daquele condomínio (cocô de cachorro, barulho, garagem, etc.).

Fotos e informações banais são completamente descartáveis. O grupo do condomínio é um território exclusivo para interesse coletivo. E cada morador deve escrever apenas quando tiver algo a acrescentar – esta dica pode evitar desentendimentos ou aborrecimentos desnecessários.

**HL**  
**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**

**ANTES**

**DURANTE**

# INDÚSTRIA DA CON QUEM PROCURA



**MOTO-GERADORES**



**LAVADORAS DE ALTA PRESSÃO**



**SERRA MÁRMORE**



**ASPIRADOR PÓ E ÁGUA**



**CAPA P/MOTO 100% FORRADA**



**ESCADAS EM ALUMÍNIO**



**CARRO FUNCIONAL**



**BOMBAS DIVERSAS**



**CONES DE SINALIZAÇÃO**



**LIXEIRAS C/PEDAL**

**CONI  
VARIED**

**AQUI VOCÊ TEM PREÇO JUSTO E QUALIDADE!**

Centro: (82) 3336.4747 | Farol: (82) 3336.4646 | Jatiúca: (82) 3304-4848 Polo: (82) 32

# ISTRUÇÃO CIVIL, CASA E CONDOMÍNIO. A QUALIDADE ENCONTRA AQUI!

Olympia Dg&E 82 99693.3777



**FIRA NOSSA**  
MADE DE PRODUTOS

**PASSE NA LOJA**  
MAIS PRÓXIMA



**Oborrachão**  
O nordeste compra aqui!

**32**  
Anos

59-1199 | Aracajú/SE: (79) 3253-4242 [www.oborrachao.com.br](http://www.oborrachao.com.br)  
f/oborrachao.ne | insta: @oborrachaomaceio

# ABC DO CONDOMÍNIO

Viver nos centros urbanos é a realidade da maioria dos brasileiros e o condomínio é a forma mais procurada de habitação. Os prédios permitem uma maior ocupação de pessoas em um mesmo espaço. Mas esta comunidade de pessoas exige que haja organização e regras para manter a harmonia do ambiente.

Cada morador tem seus conceitos e comportamentos e dividir espaço com estranhos não é uma tarefa fácil. Os condôminos nem sempre têm a consciência de que seus hábitos infringem as regras condominiais ou sabem o que significa a vida em condomínio.

Por isso, a **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário** traz o significado de várias expressões essenciais ao condomínio, principalmente ao síndico.

## A

### Animais

São um dos maiores motivos de conflito entre moradores e entre moradores e síndicos. No entanto, quem define as regras a respeito da presença do animal dentro do condomínio é o Regimento Interno votado em assembleia.

### Assembleia

Todas as decisões no condomínio são tomadas pelos condôminos em uma reunião chamada Assembleia Geral. Nessa reunião são conven-

cionadas as normas que regerão o condomínio, a aprovação das despesas, valor das contribuições dos condôminos, prestação de contas e escolha do síndico.

### Administradora de Condomínio

É uma empresa contratada para administrar o condomínio em parceria com o síndico. Ao escolher a administradora, o condomínio terceiriza serviços para melhorar a gestão e garantir uma maior profissionalização do atendimento prestado.

A administradora costuma gerir atividades de cunho legal, trabalhista, contábil e fiscal. Mas vale salientar que o síndico também é responsável pelo condomínio e por acompanhar a empresa contratada.

### Acessibilidade

A acessibilidade que deve ser oferecida aos deficientes é garantida por lei, através do decreto federal nº 5296, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade, inclusive em condomínios.

### Auditoria

Trata-se de um exame das atividades desenvolvidas no condomínio, que tem o objetivo de averiguar se elas estão de acordo com as disposições planejadas e estabelecidas previamente em assembleia.

A auditoria examina planilhas, contas, notas fiscais e, a partir delas, detecta possíveis fraudes ou condutas questionáveis na gestão condominial.

## B

### Barulho

Um dos campeões de conflitos em condomínio é, sem dúvida, o barulho. De um lado, muitas vezes, existe um condômino que julga não estar incomodando o vizinho. Do outro, um morador que não consegue relaxar por causa de ruídos da unidade alheia.

A solução para o problema é, geralmente, o bom senso e cabe ao síndico tentar administrar o conflito. Se a Convenção ou o Regimento Interno se posicionarem a respeito do problema, fica mais fácil resolver a situação, mas, mesmo se forem omissos quanto a esse tema, há leis que abordam o assunto.

O artigo 1.336 do Código Civil diz que "são deveres do condômino não utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes".

Existe também a lei federal de número 3.688, que determina em seu capítulo IV ser proibido perturbar o sossego alheio ou o trabalho.

## C Condomínio

Ao pé da letra, condomínio é o termo utilizado quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem.

E assim, o condomínio é um espaço privado, residencial ou comercial, onde várias pessoas dividem uma área coletiva, na qual existem regras a serem obedecidas e custos a serem reatados por todos.

### Contas

Semelhante a uma empresa ou residência, o condomínio tem gastos com gestão e manutenção que geram contas mensais – água, energia, folha de funcionários, etc. – e estes custos são divididos entre os condôminos. Sendo assim, ao optar morar em condomínio deve-se saber que a taxa condominial é uma conta fixa.

### Convenção

Trata-se de um documento obrigatório, que é a instituição do condomínio, previsto no artigo 1.333 do Código Civil. Nele, se estabelecem quais áreas pertencem a quem, quem tem direito de uso, o que acontece caso um dia se decida pela extinção do condomínio, quais as áreas

privativas, como será feita a administração (se por síndico eleito entre os condôminos ou administradora terceirizada).

### Criança

As crianças são um dos principais motivos que levam uma família a optar morar em um condomínio. Porém, são quase sempre geradoras dos problemas de barulho e os pais ou responsáveis precisam ter atenção e não deixar a criança sozinha nas áreas comuns, principalmente as menores de 10 anos, por ser perigoso.

O Regimento Interno é quem dita a postura dos pequenos no condomínio e o síndico é responsável por cobrar o cumprimento das regras.

Qualquer acidente com a criança é de responsabilidade dos pais e o porteiro (ou zelador) não tem a função de ‘ficar de olho’ nela.

### Drogas

O assunto é delicado e não pode ser ignorado por síndicos e administradoras, visto que pode causar grandes transtornos. A proibição do consumo e tráfico não precisa constar na convenção, levando em consideração que é proibido em qualquer esfera. A recomen-

dação é que a convenção especifique penalidades para descumprimento de leis estaduais e federais.

O morador que faça uso ou comercialização de substâncias ilícitas deve ser denunciado para que a polícia tome as providências cabíveis.

### Elevador

Em prédios verticais com muitos andares, o elevador é essencial para facilitar a vida dos moradores. Para o síndico, eles às vezes são motivo de dor de cabeça, mas a atenção é de extrema importância, já que, em edifícios residenciais, o elevador pode durar 30 anos ou mais se tiver manutenção frequente e atualização tecnológica.

O elevador serve também como forma de comunicação, pois o síndico pode fixar avisos dentro dos elevadores e, por ser um lugar onde todos passam diariamente, garante que a mensagem seja entregue a todo prédio. Cabe também aos moradores zelar pelo aparelho.

O elevador também é responsável por elevar a conta de energia. Por isso, o uso racional faz toda a diferença. E evitar crianças brincando na plataforma, apertando em diversos andares sem necessidade (forçando o uso de energia para parar), minimiza o consumo.

### Energia

A conta de energia do prédio é daqueles gastos que não é possível cortar, mas sim reduzir, a depender de ações inteligentes do síndico e da ajuda dos moradores.

Uma dica simples é: na hora de pegar o elevador, tenha mais paciência e chame apenas um, afinal, a cada subida e descida há gasto de energia.

Outra ideia é usar sensores de



Imagem: FreePik

presença para lâmpadas em áreas comuns do prédio, como garagem e halls de entrada.

E, se a infraestrutura do condomínio permitir, existe também a possibilidade de utilizar placas solares para gerar energia.

### **Eleição**

Síndico, subsíndico e conselho devem ser escolhidos através de votação da assembleia para legitimar a escolha. O artigo 1.347 do Código Civil diz que a assembleia escolherá um síndico que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual pode renovar-se.

### **Encanamento**

Problemas com encanamento são comuns. Se for na coluna central, decorrente do tempo de uso ou má manutenção, por exemplo, a responsabilidade é do condomínio e se faz necessária uma assembleia para informar o problema e avaliar a possibilidade de rateio para cobrir os custos da obra. Agora se o problema for isolado de uma unidade, pode-se realizar uma perícia e, se comprovado o mau uso do condômino, ele é responsável pelo conserto.

Para evitar gastos, uma boa dica é a manutenção preventiva das instalações hidráulicas.

### **Fitness**

Cada dia as pessoas buscam manter um estilo de vida mais saudável e, na correria do dia a dia, contar com um espaço fitness dentro do condomínio é de grande ajuda.

Atenta a isto, a construção civil tem investido em empreendimentos com espaço fitness e os prédios antigos também tentam readaptar áreas para se adequar as demandas dos moradores.

Cabe aos moradores, que têm esse privilégio, respeitar as regras de uso do espaço e zelar os equipamentos. As normas e penalidades devem ser estipuladas em assembleia.

### **Fachada**

Fazer alterações na fachada ou não? Esse é um embate comum, principalmente porque essas mudanças geram custos ao condomínio. Porém, a reforma da fachada moderniza e valoriza o prédio em até 20%. Cabe ao síndico, junto aos moradores definirem se essa é uma prioridade.

### **Funcionários**

Toda empresa precisa de empregados para funcionar. Os funcionários de um condomínio precisam ser escolhidos com muita cautela, visto que passam a fazer parte da vida dos moradores e a conhecer o cotidiano deles.

Um processo seletivo cuidadoso é o segredo para a segurança dos condôminos. No caso de empresas terceirizadas, deve-se verificar se a segurança é uma prioridade e se o pagamento dos funcionários está sendo feito corretamente, a fim de evitar futuros problemas judiciais.

### **Garagem**

A garagem é um dos maiores motivos de discórdia e conflito entre moradores, a principal razão disso é a falta de conhecimento das regras do condomínio. Apesar de cada um ter seu espaço, ele está em uma área comum, onde regras devem ser cumpridas. Em caso de conflitos, o síndico deve ser informado para lidar com situação com base na lei e no Regimento Interno do condomínio.

### **Gás**

Gás canalizado é um dos serviços que podem ser oferecidos pelo condomínio.

Esse serviço é um dos queridinhos, pois evita imprevistos, como a falta de gás no meio do preparo de um almoço de domingo. No caso de quem utiliza o botijão de gás, é necessário fazer o pedido de um novo botijão, esperar a entrega, e tudo isso é atraso. Com o gás canalizado isso não acontece! Contudo, o síndico deve ser responsável e garantir manutenção a fim de evitar graves problemas.

O gás canalizado costuma ser individualizado e cada morador paga de acordo com o uso.

### **Home office**

Uma prática que tem crescido, principalmente com o desejo das pessoas de economizar com aluguel, é trabalhar em casa, no chamado home office. Entretanto, a prática pode ser proibida pelo Regimento Interno

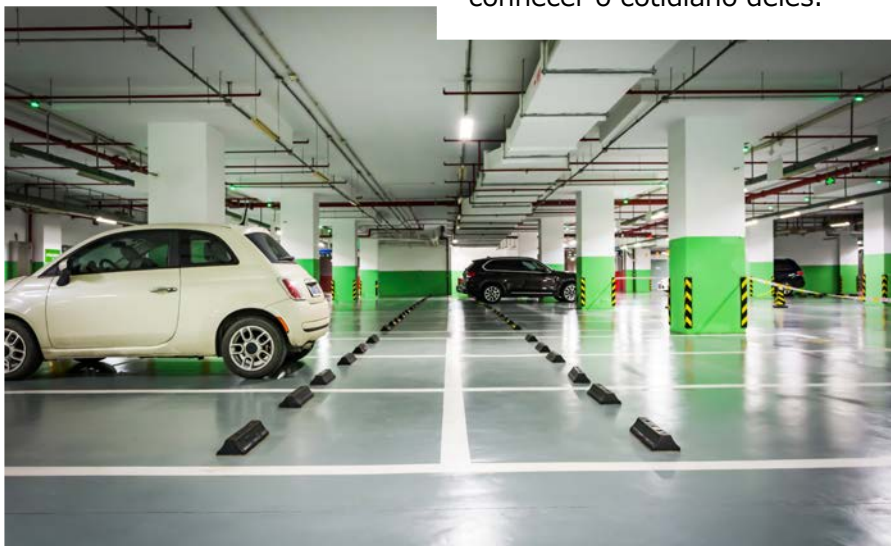


Imagem: Freepik



do condomínio, principalmente no caso de receber clientes. Por isso, antes de tomar qualquer decisão é importante estar por dentro das regras do condomínio.

### **Inadimplência**

A inadimplência é um assunto recorrente em condomínios e essa falta de pagamento da taxa condominial pode acabar resultando em processos judiciais.

O síndico não pode abonar a cobrança de multas e juros sem autorização dos demais condôminos. É preciso também ficar atento as novas regras legais, que dispõem como consequência pelo não pagamento da taxa condominial até a perda do imóvel.

### **Idosos**

A população brasileira vive cada vez mais, e bem como no caso das pessoas com deficiência física, é preciso que o condomínio seja preparado com acessibilidade.

Os condomínios construídos antes de 2004 não foram planejados de acordo com as regras de acessibilidade. Porém, o que vem ganhando força é que as edificações que não tenham áreas comuns acessíveis passem por reformas e adaptações para que todos os moradores possam usufruir delas. Leve essa ideia para o seu condomínio!

### **Inquilino**

Ter inquilinos no condomínio pode trazer dificuldades, afinal, a pessoa não pode votar em algumas assembleias e em alguns casos, por não ser proprietário, causa problemas não seguindo as regras do regimento. O inquilino tem direito de fazer uso de todas as áreas comuns do condomínio, bem como seguir as regras. Mas, caso haja problemas, o proprietário será acionado.



### **Jardim**

Flores e plantas agradam ao olhar de qualquer um e ambientes assim deixam o espaço mais simpático. Com a tendência sustentável, muitos prédios já adotaram uma horta orgânica ou reservaram cantinhos para criar um jardim.

### **Livro de ocorrências**

É a ferramenta de comunicação utilizada para registrar diversas situações da vida condominial – reclamações, recados, sugestões, comunicados.

### **Multas**

Viver em condomínio significa também respeitar as regras do lugar. E quando as normas condominiais não são cumpridas, o condômino, a depender da gravidade da situação, é penalizado com multa, que é aplicada com o fim de reparar um ato considerado repreensível.

### **Mudança**

As pessoas estão em constante mudança – de comportamento, de emprego e de moradia. Para transferir os móveis e todos os outros objetos de uma habitação para outra é preciso observar as regras do condomínio e os horários permitidos.

### **Normas de segurança**

Estar seguro também depende de conhecimento. Para que haja uma proteção mais eficiente, utilizar normas de segurança faz toda a diferença em um condomínio. As regras são variáveis e adaptáveis de acordo com o tipo de condomínio. Os mecanismos físicos devem estar em sintonia com o comportamento humano.

### **Obras**

Preventivas, emergenciais ou de valorização, as obras são ações constantes em um condomínio. O serviço é regulamentado pela Norma ABNT 16.280, que cuida da segurança e da estrutura das edificações brasileiras.

### **Orçamento**

Tudo que é feito no condomínio tem um custo e, para que haja uma avaliação de melhor custo/benefício, síndicos solicitam vários orçamentos do serviço (ou produto) para expor em assembleia aos condôminos.

### **Piscina**

A área preferida das crianças e também motivo de bastante dor de cabeça para os síndi-

cos. Todo mundo adora um banho de piscina para refrescar e curtir com os amigos, mas as regras geralmente limitam a alegria dos moradores.

#### **Porteiro**

Funcionário responsável pela portaria de um edifício, que controla a entrada e saída de pessoas, recebe e distribui correspondência e outros serviços pertinentes ao cargo.

#### **Playground**

O lugar da criançada. É o espaço destinado à recreação infantil.

**Q**

#### **Quadro de avisos**

Lugarzinho estrategicamente posicionado para ser visto (e lido!) por todos os moradores do condomínio. É uma espécie de lembrete de responsabilidades dos condôminos e também serve de apresentação de documentos.

**R**

#### **Regimento Interno**

Regimento ou Regulamento Interno é o conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos condôminos,

seus locatários, usuários, serventes ou aqueles de uma forma ou de outra usam o condomínio.

**S**

#### **Síndico**

Todo condomínio é formado por um conjunto de habitantes e regras. Por isso, ter um gestor para fiscalizar e comandar este ambiente é fundamental. E este representante é chamado de síndico: o indivíduo eleito pelos condôminos, em empreendimento residencial ou comercial, para administrar o edifício.

#### **Subsíndico**

Braço direito do síndico, o subsíndico é responsável por auxiliar toda a atividade administrativa do condomínio e é também o substituto oficial em ocasiões que o síndico esteja ausente.

**T**

#### **Taxa extra**

Indesejada, a taxa extra é a cobrança eventual para realizar determinado serviço no condomínio. A quantia costuma ser necessária para obras emergenciais, reformas preventivas e em intervenções que valorizem a estrutura do edifício.

#### **Temporada**

O aluguel por temporada é definido pela curta duração. Para se enquadrar na categoria, o tempo de aluguel não pode exceder 90 dias. Entretanto, na maioria das vezes, esse tipo de locação tem duração bem mais inferior e causa muitos problemas ao condomínio.

**V**

#### **Vizinho**

Ao morar em condomínio, é impossível viver sozinho. Ao lado, cada morador vive e convive com outras pessoas, os vizinhos.

#### **Visitante**

Amigos, parentes, profissionais para fazer determinado serviço, qualquer que seja e esteja na unidade habitacional do morador é, para o condomínio, um visitante. Vale frisar que o comportamento do visitante é de responsabilidade do condômino.

**Z**

#### **Zelador**

Como o próprio nome já sugere, o zelador é o indivíduo encarregado por zelar pelo ambiente e por tomar conta de prédio.



**VOCÊ ESTÁ PRONTO PARA  
FAZER A DIFERENÇA?**

**SEJA UM  
CONSULTOR  
SEBRAE**



INSCRIÇÕES  
NO SITE

[www.egaion.com.br](http://www.egaion.com.br)

**SEBRAE**  
Serviço de Apoio às Micro e  
Pequenas Empresas em Alagoas

MAIS  
INFORMAÇÕES

**0800 570 0800**



Imagem: Freepik

## Eleições Creci

Estranhamente, em diversos estados brasileiros onde haveria disputa democrática pela presidência do Conselho Regional de Corretores de Imóveis houve impugnação da chapa de oposição.

Em recente manifestação no Congresso Nacional, o deputado federal pela Bahia Jorge Solla expressou sua indignação com esta situação.

“O sistema de conselhos regionais de corretores de imóveis está passando por um grande golpe. Acredite ou não, a verdade é que todas as chapas de oposição em todos os estados foram impugnadas. [...] É ditadura civil, estado de exceção, estimulando atos de exceção em todas as áreas, inclusive em autarquias federais”, afirmou Solla em discurso.

Além da impugnação de chapas de oposição em 16 estados do país, lugares como Alagoas, São Paulo e Mato Grosso do Sul tiveram mais de uma chapa opositora indeferidas. Nos outros nove estados, a eleição é de chapa única.

## Sem desperdício

A nova Lei Federal 13.647 estabelece a obrigatoriedade da instalação de equipamentos para evitar o desperdício de água em banheiros destinados ao público.

O regramento legal dispõe que todos os banheiros destinados ao público, localizados em prédios públicos ou privados, que forem construídos a partir da data de publicação desta lei deverão conter equipamentos mecânicos ou eletrônicos para evitar o desperdício de água.

Já em vigor, a lei também determina que as edificações novas não obterão o habite-se sem os equipamentos citados e que a fiscalização do cumprimento deste disposto legal será exercida pelos órgãos competentes no âmbito de cada município brasileiro

# Taxa de corretagem tem nova regra

O Conselho Administrativo de Defesa Econômica determinou a proibição de tabelas que previam valores máximos e mínimos para as atividades de intermediação e administração imobiliária. Ou seja, a partir do acordo firmado, as taxas de corretagem (variáveis entre 5% e 12%) incididas sobre venda de imóveis, aluguéis e administração predial estão livres.

A decisão foi tomada para evitar que as investigações feitas pela autarquia sobre o uso de tabelas únicas em todo Brasil fossem a julgamento. Assim, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci) e os conselhos regionais (Crecis) firmaram pacto com o Cade.

Pela tabela praticada no território nacional, o corretor de imóveis tinha que praticar a taxa de 10% para a venda de um imóvel. A partir do novo acor-

do, o profissional fica livre para negociar sem correr o risco de sofrer a punição a partir de um processo administrativo.

O Termo de Compromisso de Cessação de Conduta (TCC) foi homologado em sessão do Tribunal Administrativo e prevê, ainda, o pagamento, por parte do Cofeci, de contribuição pecuniária de R\$ 75 mil.

De acordo com os termos do TCC, as entidades também estão obrigadas a arquivar todos os processos administrativos em tramitação nos Crecis que investiguem corretores por supostamente não cumprir os percentuais de comissão previstos nas tabelas de honorários.

Além disso, o Cofeci deverá implementar, em até dois anos, um programa interno de Compliance Concorrencial, com a confecção de um manual, de maneira a estimular uma cultura concorrencial positiva na organização.



## Secovi-AL participa de reunião do setor na CNC

O presidente do Secovi Alagoas, Nilo Zampieri Jr., participou da primeira reunião de 2018 da Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários (CBCSI) da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), em Brasília.

O encontro conta com a participação de representantes dos sindicatos de Habitação (Secovis) de todo o Brasil e principais entidades do mercado imobiliário nacional para avaliar o atual cenário da contribuição sindical, convenção

coletiva e outros assuntos relacionados ao mercado imobiliário nacional.

“A cada reunião, compartilhamos experiências e possibilidades de soluções para fortalecer ainda mais o setor”, comenta Nilo Zampieri Jr.



Imagem: Freepik

## Cobrança ilegal

Atenção, síndicos! Há sindicatos laborais enviando indevidamente comunicados e guias de recolhimento de contribuição sindical urbana a condomínios de Maceió. O recolhimento compulsório da contribuição sindical de seus funcionários, sem que haja prévia manifestação de vontade, é ilegal.

Vale destacar que o novo texto legal da Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT) dispõe, em seu artigo 578, que ‘as contribuições devidas aos sindicatos pelos participantes das categorias econômicas ou profissionais ou das profissões liberais representadas pelas referidas entidades serão, sob a denominação de contribuição sindical, pagas, recolhidas, desde que prévia e expressamente autorizadas’.

Em outras palavras, o trabalhador que se sentir lesado pelo desconto compulsório poderá entrar com processo na Justiça do Trabalho e, além da restituição em dobro, poderá ser indenizado por danos morais.

Também é importante lembrar aos síndicos e administradoras de condomínio que não há mais obrigatoriedade de homologação de rescisões contratuais nos sindicatos laborais.

A nova regra, em seu artigo 477-A, determina que ‘as dispensas imotivadas individuais, plúrimas ou coletivas equiparam-se para todos os fins, não havendo necessidade de autorização prévia de entidade sindical ou de celebração de convenção coletiva ou acordo coletivo de trabalho para sua efetivação’.

## De olho nos bens

Para combater a sonegação de impostos, a Receita Federal cria, a cada ano, novos mecanismos e filtros de dados para que os contribuintes possam

informar sempre mais em suas declarações anuais de rendas.

Na declaração de bens de Pessoa Física 2018 foram criados campos específicos para informações complementares relacionadas a alguns tipos de bens. No caso de imóveis, o governo federal quer saber a data de aquisição, endereço, Inscrição Municipal (IPTU), área do imóvel.

Por enquanto, é opcional. A Receita permite ao contribuinte a escolha de divulgar ou não a informação solicitada. Mas, a partir de 2019, estas informações serão de declaração obrigatória.

“Nesse ano será opcional, mas é importante que o contribuinte faça isso [dê as informações], ou agora, ou até qualquer momento durante o ano, porque no ano que vem a maioria desses campos será [de preenchimento] obrigatório”, disse o supervisor nacional do IR do Fisco, Joaquim Adir. O Leão está de olho!

# Reajuste da taxa condominial

O reajuste da taxa condominial é um dos motivos que mais gera embates entre moradores e síndicos em condomínios, afinal, tudo que mexe no bolso do inquilino acaba sendo um incômodo. Mas, um bom cálculo resulta em uma taxa de condomínio justa.

O processo que define o novo valor da mensalidade deve ser detalhadamente explicado aos moradores, a fim de evitar problemas. Número de unidades, inadimplência, consumo de água, manutenções, serviços oferecidos pelo condomínio, como gás e academia são alguns dos fatores que influenciam no valor do condomínio.

Para a contabilista e administradora especializada em gestão predial, Rosely Schwartz, a previsão deve ser feita com bastante atenção, para que realmente reflita as necessidades do condomínio no próximo período.

"Deve-se verificar as médias das despesas do ano anterior, os reajustes previstos e as manutenções e reparos que serão realizados no próximo período", detalha à imprensa.

A periodicidade do reajuste estabelecida em lei federal é de no máximo um ano e precisa ser aprovada em assembleia no primeiro trimestre, apesar disso, caso haja necessidade de alteração do valor, para mais ou para menos, o cálculo poderá ser revisado em qualquer outra oportunidade.

Para quem mora em condomínio, a taxa condominial é um compromisso 'eterno', pois a mensalidade é a garantia da estrutura e dos serviços em pleno funcionamento.



O dentista Carlos Alberto Macedo é síndico há 20 anos. Atualmente administra os dois condomínios que mora: o Port Ville III, em Maceió e o Arquipélago do Sol, na Barra de São Miguel.

"Para decidir o reajuste da taxa condominial eu apresento as contas anuais do condomínio e divido pelo número de condôminos. Nessa conta entra energia, elevador, água, gás, segurança, a administradora e material de limpeza, por exemplo, bem como despesas que não são mensais mas que são necessárias todo ano, como detetização", explica Macedo.

A soma dessas despesas mensais e anuais é dividida pelo número de unidades que o condomínio tem e depois pelos 12 meses do ano.

Além disso, sempre se inclui

no valor do condomínio um fundo de reserva, para caso de imprevistos, que representa 10% da soma das despesas mensais e anuais.

"A reserva é colocada na taxa mensal para cobrir alguma despesa de um condômino que não pague. Entretanto, o condomínio precisa de uma equipe jurídica eficiente para que a inadimplência não cresça muito, senão chega o momento que vai ser necessário aumentar o valor do condomínio porque, devido a inadimplência, não está sendo possível quitar as contas", pontua o síndico Carlos.

Ou seja, a inadimplência pode ser um fator decisivo para o aumento da taxa do condomínio. Em um caso como esse, onde a inadimplência causa o reajuste, todos os condôminos acabam pagando o preço da irresponsa-

bilidade do outro.

O número de unidades de determinado condomínio pode ter influência direta no valor da taxa - o que inclui aqueles compostos por várias torres. Isso porque, quando o rateio é dividido entre mais moradores, o montante será proporcionalmente menor. Nesse quesito, edifícios com poucos apartamentos muitas vezes possuem o mesmo número de funcionários de outros maiores, o que costuma pesar em até 70% das despesas.

Sobre a resistência dos moradores ao reajuste, o síndico Carlos Alberto Macedo diz que sempre tem um ou outro que acha que não há necessidade de reajuste, porém, a assembleia soberana sempre reconhece que não tem como fugir do aumento. "É como uma mesa de bar, o que comeu tem pagar, agora se todos vão pagar é outra história. No caso do não pagamento o compromisso é cobrado judicialmente", revela.

#### Sem apertos

A inadimplência em condomínio, infelizmente, é algo comum. Muitos síndicos acabam enfrentando problemas em suas administrações pela falta de pagamento do condomínio. Essa situação pode acabar prejudicando todos os moradores, que têm que arcar com as consequências através de aumento no valor da taxa condominial para que o síndico consiga pagar todas as contas.

Para o educador financeiro Érlon Barros, o motivo dessa inadimplência é a falta de planejamento. "As pessoas não se organizam em relação ao que tem de entrada e o que tem de saída, deixando o condomínio como segunda, terceira ou quarta opção por falta de um planejamento maior. Se a pessoa se planejar, provavelmente vai conseguir pagar e priorizar o condomínio", destaca Érlon.

Uma boa estratégia utilizada

por condomínios é dar desconto quando o pagamento é feito até o vencimento. "Nesses casos, como o pagamento após o vencimento vai gerar juros, acredito que a inadimplência vai ser menor, afinal, as pessoas geralmente priorizam as contas que tem juros maior".

Agora se você já está com meses do pagamento do condomínio em atraso e não sabe como sair dessa situação, calma, não precisa se desesperar! O caminho para a solução do problema é o diálogo. Érlon Barros atenta para a im-

portância de conversar com o condomínio e tentar parcelar a dívida em vários meses para conseguir pagar.

"Vamos supor que o condomínio custa R\$ 500 e a pessoa está devedora 5 mil reais. O ideal é começar a pagar os R\$ 500 todo mês e tentar negociar para conseguir pagar esses 5 mil atrasados em 20 prestações de R\$ 250, por exemplo", explica Érlon chamando atenção para a importância de ter planejamento para conseguir resolver o problema e não correr o risco de no final das contas não ter esses R\$ 250 todo mês.

## O que levar em conta na hora do cálculo?

**Histórico das despesas:** Analisar as despesas do ano anterior para avaliar o que precisa ser ajustado. Cada item deve ser observado separadamente (a demanda de alguns pode aumentar, enquanto a de outros pode diminuir);

**Funcionários:** Os gastos com funcionários chegam a 70% das despesas do condomínio, por isso é preciso atenção nesse quesito. Não se esqueça de acrescentar o 13º salário e as férias, como exemplo, para que os últimos meses do ano não fiquem sobrecarregados;

**Contas de rotina:** No cálculo das contas de luz e água, é indicado considerar possíveis reajustes em relação aos gastos do ano anterior, podendo-se utilizar o IGP-M;

**Manutenções:** As manutenções são necessárias para evitar gastos maiores com reparos, por isso devem-se analisar estruturas e equipamentos que deverão passar por esse processo no próximo período;

**Inadimplência:** Ela existe e precisa ser considerada na hora do cálculo. Para isso, analise o histórico de inadimplentes e dilua a porcentagem devedora média na taxa. Isso garante que os serviços essenciais continuem funcionando.



# Qual o limite da nudez em apartamento?

**P**reservar a intimidade é um desafio moderno. O inchaço da população urbana e a necessidade de prédios para atender à demanda consumidora criam uma atmosfera cada vez maior de empreendimentos verticais. Inevitavelmente, um morador se depara com um momento de privacidade do vizinho.

A intimidade acaba sendo compartilhada com estranhos – noites solitárias de insônia, jantares românticos, trocas de roupa e até cenas mais particulares de sexo.

Recentemente, o ator Cauã Reymond foi flagrado meditando supostamente nu dentro de seu apartamento com a janela aberta. A situação é mais comum do que se imagina e muitos vizinhos se deparam com momentos semelhantes.

Questionado pela imprensa, o

galã global informou por nota da assessoria que “as fotos configuram um flagrante ato de invasão de privacidade, o autor do material já foi identificado e será acionado judicialmente, bem como os veículos que o compartilharam”.

Quem também costuma andar sem roupas pelo próprio apartamento é a design de interiores, que ganhou fama ao adesivar os seios durante manifestações na cidade de São Paulo, Juliana Isen.

A socialite vive em um apartamento de luxo na Zona Sul paulista e, ao contrário de Cauã Reymond, não se incomoda de ser vista nua pelos vizinhos.

“Eu só gosto de andar nua na minha casa. Pra completar, a cortina da varanda está com problema (risos). A Maria (emprega doméstica de Juliana) fica doida comigo, mas eu não gosto de roupa. Tenho esse problema

de calor. Os vizinhos ficam com binóculo olhando, mas eu quero ficar à vontade”, comentou em entrevista ao Ego.

Este assunto é polêmico e motivou o questionamento de um leitor ao jornal norte-americano The New York Times. O novaiorquino enviou uma mensagem para a seção imobiliária do jornal e narrou toda a sua insatisfação com o incomodo do morador do prédio vizinho que reclamou por vê-lo nu.

Em resposta, o The New York Times informa que existem regras de decência na cidade e que há limite de comportamento, mas circular pelado na própria residência não configura infração à lei. A menos que, intencionalmente, o morador exponha seu corpo nu à comunidade.

Para alguns especialistas em Direito Imobiliário, a ‘falta’ de



liberdade é algo bastante compreensível diante do crescimento populacional urbano, mas é preciso bom senso para evitar problemas maiores.

### Bons costumes

O Código Civil brasileiro dispõe ao morador da unidade habitacional a obrigação de preservar os bons costumes. De acordo com o artigo 1.336, inciso IV, é dever do condômino 'dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes'.

O mesmo artigo também prevê penalidade para o infrator das regras. Segundo a legislação, 'o condômino pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa'.

Um empresário que vive na cidade de Campinas, eventualmente, circula pela sua cobertura sem roupa. "Acabei de me mudar e as cortinas ainda não chegaram. Tentei me policiar, mas eventualmente esqueço e passo na sala pelado", comenta o empresário, que preferiu não se identificar, e mora cercado de prédios.

Para o advogado especialista em condomínio Inaldo Dantas, a permissão ou não de nudez depende do que ela pode provocar.

"Se o comportamento do morador (ao andar pelado) estiver provocando algum problema, ele deve se readequar. Ninguém pode dispor de sua propriedade (mesmo que seja sua residência) de forma prejudicial à vizinhança. Este tipo de prática atenta à moral e aos bons costumes. Porém, para que se caracterize o

ilícito, é necessário que os prejudicados se pronunciem", explica o advogado.

Já a funcionária pública que mora um prédio no bairro da Ponta Verde relatou ter uma amiga que troca de roupa sem pudor ou preocupação com a janela.

"Ela é assim. Nunca se preocupou em ser vista ou não por vizinhos, inclusive de outros prédios. Já pedi várias vezes para que ela tomasse cuidado, mas parece não adiantar", disse a moradora, que preferiu não se identificar para não expor a amiga.

Mas o morador do apartamento é o responsável pelo comportamento de seus visitantes.

"Quem quer que seja que esteja dentro do condomínio, inclusive da unidade habitacional, ali está devido à autorização e responsabilidade do morador da residência. Portanto e conseqüentemente, assume toda a responsabilidade pelos atos de suas visitas", afirma Inaldo Dantas.

Além do pagamento de multa, a exposição do corpo pode ser considerada comportamento antissocial e gerar até, em casos extremos, a expulsão do morador.

Antes que decisões drásticas sejam tomadas, o advogado Inaldo Dantas sugere que o síndico tenha bom senso para mediar a situação.

"Diálogo sempre foi o remédio mais eficiente. Porém, o síndico só deve se dirigir ao infrator após reclamações por escrito dos demais moradores. Se o diálogo não resolver, que se aplique a lei e as penalidades nela previstas – inicialmente com as multas e, caso não seja solucionado, com a expulsão do condômino por comportamento antissocial", disse Dantas.

Em alguns casos, a nudez é externa ao condomínio. Ou seja, o dono de uma propriedade ao lado do prédio circula frequentemente pelado por sua casa, mas seu compor-

tamento pode ser visto pela janela de várias unidades habitacionais do condomínio.

Neste caso, Inaldo Dantas instrui que os incomodados com as circunstâncias procurem a polícia.

"A atitude adequada é denunciar o caso na delegacia de Polícia Civil mais próxima e requerer ao delegado que instaure inquérito policial com o devido encaminhamento do caso à justiça criminal", explica ele.



# Imobiliárias brasileiras discutem inovações para o segmento

O mercado imobiliário voltou a apresentar sinais de retomada. Mantendo a agenda de encontros anuais, os empresários de 15 imobiliárias brasileiras se reuniram, em março, para analisar o cenário econômico e planejar as atividades do setor para 2018.

Os gestores fazem parte da Rede Avançada de Locação (RAL), um seleto grupo formado por representantes do setor de locações de imóveis em 15 estados do país, e se encontraram em São Paulo também para compartilhar as tendências do mercado e alinhar o desempenho, criando um padrão coletivo.

“É fundamental compartilhar experiências com representantes



imobiliárias espalhadas em quatro regiões do país – Nordeste (Maceió, Recife, Fortaleza, Salvador, Natal), Sudeste (São Paulo, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, Vitória), Sul (Porto Alegre, Curitiba, Florianópolis) e Centro-Oeste (Brasília, Goiânia, Campo Grande).

A rede também possibilita aos clientes uma interação com as mais conceituadas imobiliárias do país. Ou seja, oferece a oportunidade de alugar um imóvel em outro estado sem a necessidade de efetivo deslocamento do cliente. Assim, o cliente que vive em Curitiba e quer alugar um imóvel em Maceió, ao buscar a imobiliária paranaense associada, terá melhor atendimento e maior facilidade de achar o imóvel na capital alagoana, por exemplo.

**"As empresas estão preocupadas em atender melhor, com mais agilidade aos clientes, com mais soluções digitais, mas sem abrir mão de toda segurança"**

**Roseli Hernandez,**  
da Lello Imóveis

de outros estados, principalmente nesse momento de retomada do mercado imobiliário, onde é importante expor a realidade de cada lugar e alinhar metas de trabalho, utilizando as melhores técnicas de processos para oferecer aos nossos clientes sempre a melhor experiência", disse Nilo Zampieri Jr., da Zampieri Imóveis.

A reunião é parte de um planejamento anual que promove encontros constantes, a cada quatro meses, para compartilhar experiências e discutir os desafios do setor de locação e vendas de imóveis, novos e usados, nos estados e no Brasil.

"As empresas estão preocupadas em atender melhor, com mais agilidade aos clientes, com mais soluções digitais, mas sem abrir mão de toda segurança que o negócio exige, tanto para inquilinos quanto para proprietários", diz Roseli Hernandez, diretora de Locação da Lello Imóveis.

A RAL é composta por imo-

**"É fundamental compartilhar experiências com representantes de outros estados, principalmente nesse momento de retomada do mercado imobiliário"**

**Nilo Zampieri Jr.,**  
da Zampieri Imóveis



# ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

## Ponta Verde Ref: 649

Edf. James Thorp - 03 qtos, s/ 01 suite, 01 varanda, coz. c/ área de serviço, 02 vagas. Apto c/ localização ideal p/ quem procura morar próx. à faculdade, escolas, supermerca...



## Ponta Verde Ref: 529

Edf. Domus Residence - Lindo apto na Ponta Verde, próx. à escolas e supermercados, c/ todo conforto e praticidade que sua família merece. 03 qtos, s/ 02 suite, 02...



## Serraria Ref: 833

Edf. Ilhas Vivence - Seja o 1º a morar nesse lindo apto, c/ vista p/ área de lazer c/ jardim, 02 qtos, s/ 01 suite, pisc., academia, salão de festas...

Primeira Locação



## Mangabeiras Ref: 578

Edf. Norcon Empresarial - Grande oportunidade de sala comercial em localização estratégica e de fácil acesso à vários bairros da cidade, em frente ao Shopping Maceió, em uma rua bastante movimentada, que garantirá



## Jatiúca Ref: 794

Edf. Aruba - 03 qtos, s/ 01 suite, 02 qtos c/ armários, cozinha c/ área de serviço, sala de estar e jantar, dispensa, varanda e 02 vagas.



## Ponta Verde Ref: 600

Edf. JTR Austrália - Apto qto/sala c/ decoração diferenciada a beira mar da praia de Jatiúca. Edf. c/ área comercial no térreo e ampla área de lazer...



## Ponta Verde Ref: 800

Edf. Thasos - 03 qtos, s/ 01 suite, coz. c/ área de serviço, sala para 02 ambientes, 01 vaga. Próx ao Palato, escolas, farmácias.



## Jatiúca Ref: 471

Edf. PortVille - 03 qtos, 02 vagas, mobiliado, varanda, 2ª quadras da praia, próx. a praça Vera Arruda, a colégios, shoppings, rest. e supermercado. Cond. c/ piscina, salão de festas, churrasqu...



## Pajuçara Ref: 277

Edf. Ilha de Limnos - 03 qtos, s/ 01 suite, coz. e área de serviço, varanda, 02 vagas, mobiliado. Apto beira mar, c/ localização ideal p/ quem procura morar próx. à restaur...



## Jatiúca Ref: 266

Edf. Andirá - 03 qtos s/ 01 suite, sala p/ 02 ambientes, varanda, copa/coz. c/ armários, área de serviço c/ armários, 01 vaga de garagem.



## Ponta Verde Ref: 374

EDF. Versailles - Apto um por andar, beira mar da Ponta Verde, 03 quartos, s/ 01 suite, 02 vagas. Ideal p/ quem procura morar próx. à restaurantes, bares, supermercados...



## Ponta Verde Ref: 824

Edf. Costa Nova - Lindo apto qto/sala mobiliado, 01 vaga, c/ área de lazer, piscina, churrasqueira. Próx. de supermercados e escola.

Primeira Locação



## Santa Amélia Ref: 835

03 qtos, 02 suites, 02 varandas, 01 vaga, c/ mobília. Cond. fechado, c/ área de lazer c/ salão de festas, piscina, jardim.

Primeira Locação



## Jatiúca Ref: 37

Edf. Porto da Praia - Apto c/ localização ideal p/ quem procura morar próx. à escolas, restaurantes, banco, academia, e tudo isso apenas à 15 minutos da praia de Jatiúca...



## Farol Ref: 730

Edf. Marieta Maia - 03 qtos em totos os cômodos, s/ 02 suites, 01 vaga, varanda, coz. c/ armários, ótima metragem nessa região, rua tranquila e próx. de farmácia...

Primeira Locação



84  
anos  
contando a  
verdadeira  
história

ASSINE A  
**GAZETA  
DE ALAGOAS**



**QUER RECEBER  
O MELHOR CONTEÚDO  
DIRETO NA SUA CASA?**

**INVISTA EM  
INFORMAÇÃO!**

**Assinatura  
impresa anual**

**10x R\$ 41,40**  
+ Assinatura digital grátis\*

**Assinatura  
digital anual**

**10x R\$ 26,00**



SUA ASSINATURA TE DÁ DIREITO A:



+ de 250 edições  
durante o ano



publicações  
especiais



edições  
digitais\*

Para realizar sua assinatura, conhecer outros planos e formas de pagamento:




CENTRAL DE  
ATENDIMENTO

**82 4009.7999**



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

6ix



Em 24 anos, a Zampieri lançou mais de 11 mil unidades imobiliárias em 113 empreendimentos de 36 construtoras e incorporadoras. A imobiliária é especialista em posicionar empreendimentos estrategicamente e oferece as melhores condições para todas as partes do negócio. A Zampieri Aluguéis tem a maior carteira de imóveis comerciais, econômicos e de médio e alto padrão, além de disponibilizar serviços exclusivos, como aluguel sem fiador e planos de locação adequados às necessidades do cliente. A partir de janeiro, a Zampieri estará no ambiente virtual, possibilitando a assinatura do contrato por e-mail ou celular. Agora que você já sabe de tudo isso, está esperando o que para fazer parte dessa história?

CRECI - 1598



Abrindo somente as portas certas

# “Publicidade não vende.”

Quem vende é vendedor, loja e site de e-commerce. A publicidade vai muito além: ela desperta o desejo. É a ferramenta que faz o público-alvo conhecer e sonhar com sua marca, produto ou serviço. Aí, sua empresa não apenas vende, como conquista e fideliza o consumidor.

Por isso, se você pensa em anunciar procure uma agência que não vende nada há 29 anos, mas faz todo mundo querer comprar.

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

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



Uma agência  
de verdades.