

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas • Ano IV • Nº 22
Junho de 2018



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

**Mentir em audiência
trabalhista é motivo de prisão** *pág. 6*

**Presidente anuncia
afastamento do Cofeci**

pág. 32

**Paisagismo em apartamento:
é possível**

pág. 20



NÃO ALUGUE SEU
IMÓVEL PARA
QUALQUER
UM

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



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



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

PLANO PREMIUM

O MAIS COMPLETO

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

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

PLANO FIT

O MAIS BARATO

PERSONALIZE E CONTRATE OS
SERVIÇOS QUE MAIS PRECISA

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

PLANO TEMPORADA

PRÁTICO

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

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

PORTABILIDADE IMOBILIÁRIA

TRAGA SEU IMÓVEL!

COMECE AGORA MESMO A USUFRUIR
DE MAIS QUALIDADE E SEGURANÇA

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

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

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

 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



Abrindo as portas certas



Uma pesquisa da Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), divulgada pela Revista Exame, mostra o valor médio do metro quadrado dos imóveis nos bairros de Maceió em 2017.

De acordo com os dados da pesquisa, os preços de imóveis usados na capital alagoana tiveram uma alta média de 1% por metro quadrado em 2017. O índice de Maceió foi maior do que capitais do Nordeste que quase não cresceram, como Natal (0,1%) e São Luís (0,3%), ou que tiveram queda de preços, como Fortaleza (-3,3%), Recife (-1,3%) e João Pessoa (-0,3%).

FIPE online: www.fipezap.zapimoveis.com.br

MACEIÓ - AL

USADOS

PREÇO MÉDIO

POR M²: 4082 reais

ALTA EM 12 MESES: 1%

De 1900 a 2400

Benedito Bentes, Petrópolis e Tabuleiro dos Martins

De 2401 a 3000

Cidade Universitária, Feitosa, Santa Amélia e Santa Lúcia

De 3001 a 3900

Antares, Barro Duro, São Jorge e Serraria

De 3901 a 4700

Centro, Cruz das Almas, Farol, Gruta de Lourdes, Jaraguá, Pinheiro, Pitanguinha e Poço

De 4701 a 5800

Garça Torta, Jacarecica, Jatiúca, Mangabeiras, Ponta Verde, Guaxuma, Pajuçara e Riacho Doce

NOVOS

PREÇO MÉDIO

POR M²: 3956 REAIS

De 2300 a 3500

Benedito Bentes e Cidade Universitária

De 3501 a 4500

Cruz das Almas, Gruta de Lourdes, Pinheiro, São Jorge e Tabuleiro dos Martins

De 4501 a 7200

Jatiúca, Mangabeiras, Ponta Verde e Riacho Doce

Foto: Pref. de Arapiraca



ARAPIRACA - AL

NOVOS

PREÇO MÉDIO

POR M²: 3173 REAIS

De 3100 a 3200

Senador Arnon de Melo

Esta edição da RC&MI apresenta uma matéria com informação judicial sobre mentira em audiência trabalhista. Uma das definições do termo mentir é 'proferir como verdadeiro o que é falso' e a reportagem de capa mostra que tal comportamento pode ser motivo até de prisão, quando feito perante juiz.

A edição também traz um artigo do desembargador aposentado e advogado Sylvio Capanema sobre audiência de mediação visando a ação de despejo. O tema rende debates instigantes, principalmente quando o que motiva a ação é a falta de pagamento.

Se você pensa que ter área limitada impede a criação de plantas, está enganado. Preparamos uma matéria com algumas dicas de como adaptar ambientes e valorizar as cores e texturas que cada planta possui, fugindo da paisagem cada vez mais tomada de concreto que as cidades apresentam.

Infiltração em condomínio, principalmente em unidades, pode gerar grande dor de cabeça. Nem sempre a responsabilidade é do condomínio e, em algumas situações, o morador responsável resiste em resolver o contratempo. O que fazer? Trazemos nesta edição uma matéria com instruções sobre como gerir esta situação.

E se você está querendo financiar um apartamento, o melhor momento pode ser este. Os bancos reduziram os juros do crédito imobiliário.

Boa leitura e até a próxima!

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

NESTA EDIÇÃO

06 Matéria de capa

Mentir em audiência trabalhista é motivo de prisão

10 Condomínio

A importância da boa comunicação

14 Condomínio

Infiltração

20 Decoração

Paisagismo em apartamento

24 Comportamento

Mini casas atraem adeptos

26 Mercado

90º Encontro Nacional da Indústria da Construção

28 Artigo

Sylvio Capanema escreve sobre audiência de mediação

29 Sustentabilidade

Tijolo sustentável

31 Economia

Crédito imobiliário tem juros reduzidos

32 Presidente do Cofeci anuncia afastamento

33 Diretoria Fecomércio toma posse para gestão 2018-2022

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 4 - Nº 22 - Junho - 2018

EDITOR

Nilo Zampieri Jr.
MTE - 1718 - AL

SECOVI-AL

Nilo Zampieri Jr. - Presidente

COMERCIAL

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, condoteis e mercado imobiliário.

PERIODICIDADE

Bimestral

IMPRESSÃO

Gráfica Moura Ramos

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) 98873-0107
(82) 99664-0006



PAINEL URBANO

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

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



Painel Urbano



Mentir em audiência trabalhista é motivo de prisão

Pixabay/Reprodução

Uma das definições do termo mentir é 'proferir como verdadeiro o que é falso'. Tal comportamento é motivo, inclusive, de prisão, quando feito perante juiz. Foi isso que aconteceu com duas testemunhas de uma empresa de transportes na cidade de Campo Largo, interior do Paraná, durante audiência na Justiça do Trabalho.

De acordo com o processo judicial, a empresa era acusada de exigir jornadas de trabalho superiores a 12 horas diárias e prometer comissões por produtividade a caminhoneiros, mas não cumpria o combinado. Toda esta negociação era feita informalmente e os funcionários não tinham nada que comprovasse o acordo.

A versão dada pelas testemunhas de defesa da empresa foi desmentida durante a exibição de um áudio de outro representante da empresa, anexado ao processo a pedido do autor da ação. Ao comprovar a mentira, o juiz do Trabalho Marlos August-

to Melek expediu o mandado de prisão e os dois foram conduzidos pela Polícia Federal para prestar depoimento.

"Para restabelecer a ordem e devolver a dignidade da parte que estava sendo prejudicada com a falta de verdade que estava acontecendo no processo, julguei mais adequado, naquele momento, de forma extrema, mas necessária para devolver a dignidade para as partes e também para

"O fato é que as testemunhas, quando vão a juízo, [...] vão lá para enaltecer a verdade e não para mentir

Marlos Augusto Melek
Juiz

a Justiça, a decretação da prisão em flagrante por crime de perjúrio e falso testemunho", comentou o magistrado do Tribunal Regional do Trabalho no Paraná – que recorreu a este tipo de decisão apenas por três vezes durante seus 13 anos de carreira.

O artigo 342 do Código Penal prevê que, nos casos de falso testemunho ou falsa perícia, deve ser aplicada pena de reclusão de 2 a 4 anos e multa. Apesar de haver previsão legal para o comportamento, a prisão não é uma prática comum.

"Somos muito prudentes em aplicar uma penalidade extrema dessa natureza. Se é pequena, em geral relevamos a mentira; se é um pouco maior, pode-se dar uma multa em dinheiro. Mas, como a conduta dessa empresa é grave, e as testemunhas são advertidas que não podem mentir em juízo, pode-se e deve-se decretar a prisão em flagrante", explicou o juiz Melek.

Já em São Paulo, uma tes-

temunha que depôs em favor da empresa foi condenada a pagar R\$12.500 (5% do valor da causa) por mentir durante audiência. A penalidade foi dada com base na nova lei trabalhista, pois, de acordo com o entendimento do magistrado, a ex-funcionária de uma rede de restaurantes que entrou com a ação judicial foi potencial vítima de depoimento falso.

"(...) embora advertida pelo juízo acerca do delito de falso testemunho, [a testemunha] prestou informações não condizentes com a realidade", disse em sentença o juiz substituto do Tribunal Regional do Trabalho, Dener Pires de Oliveira.

O Novo Código Civil Brasileiro considera, em seu artigo, litigante de má-fé aquele que alterar a verdade dos fatos. A punição expressa é o pagamento de multa, que deverá variar entre 1% e 10% do valor corrigido da causa para indenizar a parte contrária pelos prejuízos que esta sofreu e a arcar com os honorários advocatícios e com todas as despesas que efetuou.

Em Alagoas, no julgamento de uma ação trabalhista movida contra um banco, o juiz do trabalho substituto, Flávio Luiz da Costa, condenou a testemunha do reclamante a pagar multa de R\$ 3.200,00 por alterar a verdade dos fatos.

O magistrado Flávio Costa ainda frisou que a testemunha não prestou depoimento de forma equivocada por falta de experiência ou nervosismo, visto que já testemunhou em diversas outras ações e, portanto, conhece as peculiaridades das audiências.

"Não se trata de alguém que vem a primeira vez prestar um depoimento e que acaba desenvolvendo certo nervosismo - e com isto gerando alguma divergência



Imagem: Freepik

ou omissão, já que a mente humana é falível", considerou o juiz do TRT-AL.

Ao fazer a comparação com os depoimentos das outras duas testemunhas, o juiz Flávio Costa enfatizou ter ficado evidente que a intenção foi alterar a verdade dos fatos e, dessa forma, modificar aspecto essencial ao julgamento da causa quanto ao pedido de horas extras, visto que indicou horário de chegada ao banco totalmente diverso do corroborado pelas outras duas testemunhas.

O magistrado também destacou em sua decisão que deu oportunidade de a testemunha se retratar, ao questioná-la por mais de uma vez se o depoimento seria mantido em sua integralidade.

"Mesmo reiterando o questionamento acerca do horário de chegada e de saída, ele manteve seu depoimento e, desse modo, alterou a verdade dos fatos de forma convicta", ressaltou o membro do TRT-AL.

Ao contrário de outros países, no Brasil os únicos obrigados por lei a dizer a verdade durante depoimento são as testemunhas. As leis nacionais produzem o entendimento de que ninguém é obrigado a criar provas contra si mesmo.

"A testemunha não deve ter nenhum interesse no resultado do processo, tendo, portanto, como única função comparecer em juízo para atestar apenas o que, eventualmente, tenha presenciado, de forma verdadeira. Esta regra é válida tanto para as testemunhas levadas a juízo por iniciativa do empregador, quanto para aquelas levadas por iniciativa do empregado", explica o advogado especialista em Direito Trabalhista Felipe de Pádua.

Para o juiz Melek, as testemunhas são convocadas com a função de ditar a verdade. "O fato é que as testemunhas, quando vão a juízo, seja na Vara da Família, da Fazenda Pública, Cível, no Juizado Especial, ou na Justiça do Trabalho, vão lá para enaltecer a verdade e não para mentir", disse Marlos Augusto Melek.

De acordo com Felipe de Pádua, afirmar que a mentira é um elemento frequentemente presente nas ações e que conta com a anuência e o consentimento por parte de todos os advogados não é verdade.

"Porém, a prova testemunhal, por sua própria natureza, por vezes se presta para mascarar a verdade. Acredito que tal prática é episódica, e contam com alguns fatores humanos que vão do esquecimento dos fatos em discussão à deliberada vontade de desvirtuar a realidade, seja por pressão da parte, por ressentimento ou por falta de ética, auxiliando uma das partes na obtenção de um resultado imerecido no processo", ressalva o advogado. ▶

A Revista Condomínio e Mercado Imobiliário entrevistou o Juiz do Trabalho da 2ª vara de Maceió, Flávio Luiz da Costa sobre o assunto



Flávio Luiz da Costa é Doutorando em Ciências Jurídicas Pela Universidade de Lisboa; Mestre em Direito pela UFPA; Pós-graduado em Direito Processual Civil e Trabalhista pela ESA/OAB – AL e é professor da Universidade Federal de Alagoas e do Centro Universitário Tiradentes.

Revista C&MI: Trabalhadores, testemunhas, empresários e advogados, às vezes, mentem durante audiência na Justiça do Trabalho. O que dizer a respeito deste comportamento e qual o posicionamento adotado pela justiça trabalhista?

Flávio Luiz da Costa: Todos que participam do processo devem se comportar de acordo com a boa-fé. No processo atual não há mais espaço para deslealdade, inverdade, má-fé ou qualquer artifício capaz de desviar o processo de sua finalidade e cumprir o seu objetivo social, político e jurídico.

Todavia, ainda que a parte venha a mentir em um processo, isto não será crime, infelizmente, pois a parte não presta o compromisso legal. Ou seja, na nossa legislação, o perjúrio cometido pelas partes do processo não é crime, porque no Brasil ninguém é obrigado a produzir prova contra si mesmo.

No entanto, se é fato que ninguém é obrigado a produzir provas contra si, também é verdade que todos os participantes do processo judicial devem se comportar, ressaltado, de acordo com a boa-fé.

E nosso CPC vai além, pois tem previsão expressa de que os pedidos e a decisão judicial sejam analisados a luz do princípio da boa-fé e que os participantes do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva conforme prescrevem os artigos 5º e 6º do CPC.

Se as partes não se comportarem de acordo com o princípio da boa-fé poderão ser condenadas a pagar multa por litigância de má-fé.

Já a testemunha poderá ser condenada por crime de falso testemunho, além do pagamento de multa.

Em relação ao advogado se a atuação do profissional desbordar da moldura da lealdade e boa-fé, o Estatuto da OAB prevê que a responsabilidade será apurada em ação própria.

C&MI: A nova reforma traba-

lhistas permite que os juízes sejam mais rigorosos? De que forma?

Flávio Luiz da Costa: Sim. A Lei da reforma Trabalhista acresceu a CLT os artigos 793-A a 793-D trazendo textualmente para a CLT a responsabilidade "por perdas e danos aquele que litigar de má-fé como reclamante, reclamado ou interveniente", ou seja, aquele que provocar um dano processual.

Sempre que um dos sujeitos processuais violar a boa-fé e praticar ato capaz de causar prejuízo a outrem exsurdirá o chamado dano processual, passível de reparação.

Caracterizada a litigância de má-fé, as partes ou o interveniente pode ser condenado ao pagamento de multa entre 1% e 10% do valor da causa, a indenizar a parte adversa, a ressarcir todas as despesas que a outra teve com o processo, inclusive os honorários advocatícios.

C&MI: O que pode ser considerado prova para 'desmascarar' mentiras em audiência?

Flávio Luiz da Costa: As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do magistrado. Portanto, pode se valer de depoimentos e interrogatórios, prova testemunhal, documental ou qualquer meio de prova lícita para demonstrar eventual mentira no processo.

C&MI: Mentira em depoimento é algo comum? Por quê?

Flávio Luiz da Costa: Sinto que circunstancialmente ocorrem sim falsos testemunhos.

Lamentavelmente, algumas pessoas comparecem em Juízo estando mais comprometidas com a causa e com pessoas, quando o correto seria que buscassem revelar a verdade, para daí viabilizar o cumprimento da Justiça.

Por sorte, várias mentiras são facilmente detectadas, sobretudo com o uso de técnicas de psicologia, e com a análise da expressão corporal e da voz.

INVISTA EM QUALIFICAÇÃO NO **SENAC** MAIS PRÓXIMO DE VOCÊ



O Senac Alagoas também está presente no interior do Estado, por meio da Unidade Arapiraca e dos Postos Avançados de Palmeira dos Índios, Penedo e União dos Palmares, ofertando cursos presenciais e EAD.

Já escolheu o seu curso? #VemProSenac

 **ARAPIRACA**
(82) **3521.4582**

 **PALMEIRA DOS ÍNDIOS**
(82) **3421.2563**

 **PENEDO**
(82) **3551.2470**

 **UNIÃO DOS PALMARES**
(82) **3281.4261**



A importância da boa comunicação no condomínio

Desenvolver uma boa comunicação dentro do condomínio é indispensável na busca pela harmonia entre os moradores. Além disso, uma comunicação precisa e certa evita processos judiciais, que podem trazer uma conta cara e o dinheiro para pagar sai direto do bolso dos condôminos. O síndico é quem comanda esse processo e para obter sucesso precisa dar as mãos ao bom senso.

Segundo o psicólogo Vitor Luz, a comunicação é o segredo de todas as relações. "Quando observamos como os povos antigos se comunicavam e como esse processo veio evoluindo, podemos aprender muito com isso. Existe uma premissa básica que diz que comunicação não é o que falamos, mas sim o que o outro compreende, então devemos ter muito cuidado e refinar nossos processos de comunicação", alerta o psicólogo.

Tatiana Tomzhinsky é advogada especialista em Direito Condominial com vasta experiência e, segundo ela, é muito comum perceber falhas de comunicação nos condomínios. "Em todos os relacionamentos, em algum momento, irá haver uma falha na comunicação. Principalmente em um condomínio, onde convivem pessoas com estilos de vida, cultura e valores diferentes, nem sempre as pessoas possuem empatia e tolerância. Não se colocam no lugar

do outro, não conseguem se expressar plenamente, e é aí que surgem os conflitos", relata a especialista.

Se um condômino intercepta o síndico no hall do condomínio querendo saber a respeito do que ficou decidido na última assembleia e o síndico, naquele dia em especial, está atrasado para uma reunião importante no seu trabalho e acaba por responder vagamente, desatento e apressado, um problema pode ser gerado a partir deste acontecimento.

O condômino ficará com uma má impressão e poderá fazer um juízo errado, passando a acreditar que o síndico está escondendo alguma coisa ou que se acha importante demais que não pode parar para esclarecer a dúvida de um morador e, desta forma, inicia-se um conflito.

"Da mesma forma, haverá falha na comunicação quando o síndico não conseguir alcançar todos os moradores e as informações relativas ao condomínio não forem amplamente divulgadas", diz Tatiana, acrescentando que outra questão frequente são circulares informativas mal redigidas, com palavras que podem ser mal interpretadas e também causam confusão.

Para Vitor Luz, relacionar-se bem é uma escolha que podemos fazer todos os dias. "Principalmente ao cruzarmos com o vizinho no corredor, segurar a porta do



"Comunicação não é o que falamos, mas sim o que o outro compreende, então devemos ter muito cuidado e refinar nossos processos de comunicação"

Vitor Luz
Psicólogo

elevador, cumprimentar o porteiro e ser gentil com a equipe da limpeza. Uma comunicação clara é primordial para um bom relacionamento, afinal de contas, ninguém gosta de perder tempo".

Quando não há uma boa comunicação dentro do condomínio, ocorrem erros, mal entendidos que levam a conflitos podendo, inclusive, prejudicar a segurança do condomínio. "Quando a comunicação entre o síndico, moradores e funcionários é boa, consequen-

houverem falhas na comunicação entre portaria e moradores ou no armazenamento dessas informações o risco será altíssimo", esclarece.

Quem tem a missão de incentivar a boa comunicação é o síndico. "Boa comunicação é um papel de todos, sem exceção. O síndico deve dar o exemplo e inspirar o espírito colaborativo. As vezes no mural de avisos só encontramos cobranças, informes sobre reformas e críticas aos comportamentos inadequados de alguns moradores. Não me recordo de uma mensagem de bom dia, uma boa reflexão ou sugestões de boa convivência. Se desejamos que o mundo mude, devemos começar plantando hoje", incentiva o psicólogo Vitor Luz.

O síndico foi uma pessoa eleita para gerir administrativamente as demandas de um condomínio específico, mas é papel de todos comunicar-se de forma acessível e respeitosa. "Às vezes, as reuniões de condomínio são tão extensas, improdutivas e hostis, que os moradores acabam evitando se fazer presente. Objetividade, clareza, respeito e generosidade nunca saem de moda, devemos praticar", opina Vitor Luz.

"O Síndico é o responsável por estabelecer a comunicação entre todos e deverá buscar resolver as divergências porventura existentes. Ele deverá estar aberto para conversar com todos os moradores e, também, para funcionar como mediador nos conflitos existentes entre os condôminos, ouvindo as partes envolvidas e facilitando o diálogo e o entendimento, sempre de forma imparcial", orienta a advogada Tatiana Tonzhinsky.

Bons exemplos

Mas é possível encontrar bons exemplos de comunicação em condomínio. Há seis anos advogando apenas para condomínio, a advogada Tatiana Tonzhinsky conhece alguns casos.

"Um síndico, assim que assumiu, atualizou o cadastro de todos os proprietários e moradores com e-mail, telefone e endereço no caso dos proprietários que não residiam no condomínio. Ele passou a enviar as circulares informativas para o e-mail dos condôminos, para o grupo whatsapp do condomínio e a imprimir e co-



"O Síndico é o responsável por estabelecer a comunicação entre todos e deverá buscar resolver as divergências porventura existentes"

Tatiana Tomzhinsky
 Advogada

temente isso irá refletir nos relacionamentos entre todos, criando um ambiente harmônico e agradável para se conviver", explica Tomzhinsky.

O prejuízo mais grave que o condomínio pode sofrer por falta de comunicação, segundo Tatiana, é a segurança. "A entrada de pessoas no condomínio, tanto de moradores, quanto prestadores de serviços ou visitantes traz vulnerabilidade para a segurança. Se



locar na caixa de correio e nos elevadores", narra Tatiana.

Esse síndico criou o grupo de Whatsapp, mas somente adicionou quem tinha interesse e pediu para participar. Deixou bem claro para os membros que somente seriam tratados assuntos de interesse do condomínio e ainda solicitou que evitassem postar as chamadas "correntes", mensagens de bom dia, vídeos ou piadas no grupo.

"Além disso, esse síndico faz pesquisas de opinião acerca da forma como o condomínio está sendo administrado, melhorias que foram feitas e que precisam ser feitas e acerca de todos os assuntos do condomínio. Os moradores se expressam em um livro próprio, deixado na portaria. Esse artifício tem se mostrado muito útil e efetivo", conta a advogada.

O psicólogo Vitor Luz lembra que relacionamento é a chave da comunicação. "Quando percebemos as diferenças como verdadeiras oportunidades, avançamos 10 casas neste jogo da vida que requer cooperação, generosidade e colaboração. Ser diferença é bom e pode agregar muito valor quando decidimos aceitar o outro como ele é".

Otimizando a comunicação

Como tudo na vida, sempre dá para melhorar o que não está funcionando bem. Sendo assim, o síndico pode ser o responsável por promover uma boa comunicação dentro do seu condomínio. "Para uma comunicação ser assertiva, o síndico precisa entender qual o seu público", diz o Vitor Luz. É importante que o síndico aja de forma mais atuante, enviando as circulares informativas através dos meios mais convenientes.



Imagem Freepik

Já se houver uma falha na comunicação, a dica que a especialista em Direito Condominial, Tatiana Tomzhinsky deixa para os síndicos é buscar ouvir mais os anseios e reclamações dos condôminos, estar aberto a sugestões e


até mesmo às críticas construtivas. "É necessário dar maior atenção àqueles que estão a sua volta e tratar a todos com respeito e gentileza, pois como diz o dito popular: gentileza gera gentileza".

O problema na comunicação também pode ser entre os condôminos. Nesses casos, o síndico deve atuar como mediador de conflitos, ouvindo com atenção as partes envolvidas e buscando um diálogo. "O síndico deve conscientizar os litigantes acerca da necessidade de harmonização, já que todos vivem em uma coletividade e será necessário o convívio diário", orienta Tatiana.

Os próprios condôminos também devem estar em uma busca constante pelo bom relacionamento com os seus vizinhos a fim de gerar harmonia dentro do seu lar (o condomínio). O psicólogo Vitor Luz reforça que "se desejamos um novo ambiente onde moramos, devemos ser essa mudança. Pequenas ações ao longo dos dias permitem grandes sucessos".

"O síndico deve conscientizar os litigantes acerca da necessidade de harmonização, já que todos vivem em uma coletividade e será necessário o convívio diário"

Tatiana Tomzhinsky
Advogada



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 | 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 | 67 4063 9535

Infiltração em condomínio

Viver em condomínio é reunir indivíduos ligados por interesses comuns. No caso, ter sua vida privada, mas compartilhar um espaço comum. Inevitavelmente, a vida em condomínio traz situações desagradáveis, como a surpresa de ter a unidade invadida pela água do apartamento vizinho. Infiltração é um problema comum em condomínios, mas nem sempre é fácil resolver. Afinal, quem é o responsável pelos custos? Esta é sempre a maior dúvida de moradores e síndicos.

A infiltração é um processo que, em construções residenciais, costuma acontecer em paredes da cozinha ou banheiro e a água atravessa a estrutura por meio de brechas na própria construção.

O primeiro sinal de que há algo estranho na estrutura é a parede úmida. A partir disso, o morador deve ficar atento para detectar de onde vem esta infiltração.

“Pontos de infiltração podem gerar sérios danos, seja na estrutura da edificação ou ainda aos próprios condôminos – quando atingem móveis, paredes, revestimentos, etc. Lidar com isso não é muito fácil. Primeiro, que só surge quando, geralmente, há chuvas fortes, e só se pode corrigir quando o sol voltar a aparecer e por um período razoável. Segundo, que, ao realizar o serviço, só se sabe se foi resolvido ou não, em uma próxima chuva, que às vezes demora até o próximo inverno para acontecer. Neste intervalo, em muitos casos, não há como conseguir que o prestador deste serviço re faça sem custos para o con-

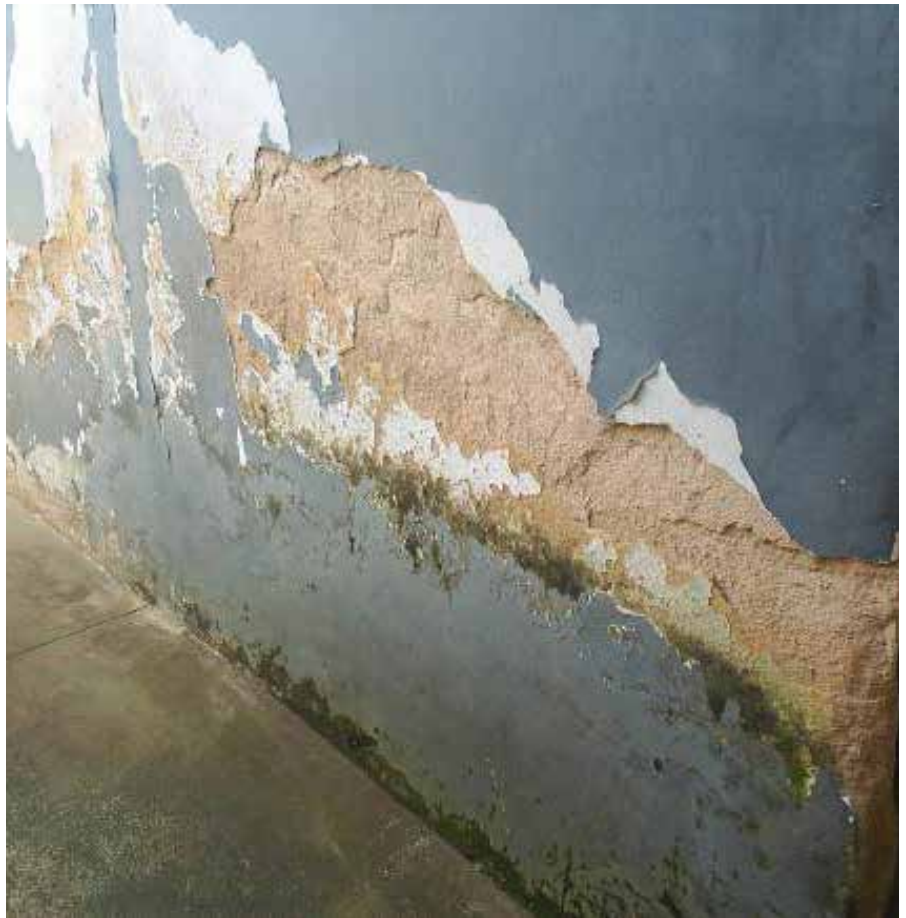


Imagem Reprodução

domínio, arcando ainda, com os prejuízos disso”, comenta o advogado especialista em condomínios, Inaldo Dantas.

Quando a infiltração vem da unidade alheia ou da tubulação do próprio prédio, nem sempre o condômino do apartamento danificado sabe como reagir.

“Com uma vistoria feita por um engenheiro experiente, geralmente se identifica de onde vem o ponto de infiltração que, sendo este ponto em área de responsabilidade do condomínio (telhado, calhas, algeroz, fachada, pilotis, etc.) deve este arcar com a reparação. Sendo o ponto oriundo de algum apartamento, é do seu proprietário a responsabili-

de”, orienta Inaldo Dantas.

Durante o serviço de reforma do imóvel do empresário Gilson França, um funcionário da obra perfurou o ralo auxiliar de lavagem do banheiro e provocou um vazamento que atingiu o apartamento do vizinho debaixo.

“A princípio, imaginávamos ser problema no rejunte do piso do meu banheiro. Contudo, com a vinda de um encanador, identificamos a perfuração no fundo do ralo do meu banheiro. Comprei um novo, realizamos a troca no meu banheiro e aguardamos para ver o resultado. Ao constatar que estava tudo ok, fiz o reparo do gesso no teto do banheiro do vizinho e, na sequência, mandei fa-

zer a pintura”, contou ele. O empresário soube do transtorno causado ao vizinho pelo interfone, quando o morador entrou em contato para relatar o fato. “Mas, no final, deu tudo certo, principalmente porque contamos com a compreensão do vizinho a todo momento e resolvemos tudo rapidamente também”, disse Gilson França.

Lei municipal

Além dos transtornos, as infiltrações são responsáveis por danificar toda a estrutura predial. Por isso, é fundamental zelar pela construção e fazer manutenções preventivas com regularidade. A cidade Maceió instituiu a Lei 6.145/2012, que determina a manutenção predial e inspeção, como uma forma de preservação estrutural.

Segundo a lei municipal, o proprietário ou responsável legal fica obrigado a obter o laudo técnico de inspeção predial, para verificação das condições de estabilidade, segurança, salubridade, desempenho e habilidade, cuja periodicidade deverá ser a cada cinco anos, para edificações com até 15 anos.

Preocupado com a falta de manutenção preventiva nas edificações públicas e privadas de Maceió, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas (Crea-AL) vai voltar a cobrar a prefeitura da capital o cumprimento da Lei 6.145/2012. Para isso ocorrer com êxito, o Conselho vai propor uma fiscalização conjunta com o município, principalmente de estruturas abandonadas.

De acordo com o presidente do Crea Alagoas, Fernando Dacal, a fiscalização precisa chegar nos representantes legais das edificações que vem ignorando a devida manutenção.

“Mesmo sabendo das dificuldades no quadro técnico deles, vamos voltar a conversar com o Poder Municipal para agir conjuntamente. Nós [Crea-AL] não temos o poder de interdição, mas vamos acompanhar de perto se tem responsáveis técnicos para emitir o laudo pericial dos edifícios da cidade”, disse Dacal.

Mas nem sempre o problema de infiltração vem da casa do vizinho. No apartamento de Lieda Araújo, na cidade de São Paulo, o problema surgiu em um dos banheiros da própria unidade.

“Acordei de madrugada e percebi que o piso do meu quarto estava molhado. Achei que tinha derramado água e voltei a dormir. Ao acordar, vi o chão inundado. Na verdade, o cano do banheiro da suíte da minha filha havia trincado e, como é a mesma parede que divide

meu quarto, a água invadiu meu quarto”, conta Lieda.

Diante da infiltração, a solução encontrada por ela foi também fazer uma manutenção no encanamento. “Acabamos reformando o banheiro, trocando os canos por PPR [tubulação resistente e ideal para condução de água quente e fria] e também substituindo o piso danificado”, disse a dona do apartamento.

Outro ponto de preocupação é o desperdício de água. O reparo imediato é necessário e inevitável. A água é um bem escasso e motivo constante de debates de conscientização. Toda infiltração gera a vazão de água sem uso e o conseqüente desperdício. Além disso, toda água perdida tem um custo – e este consumo inútil também onera a conta.

Construção garantida

E, em outras situações, a



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



Imagem Reprodução

construtora pode ser responsabilizada pela infiltração. Via de regra, as construtoras são responsáveis, exclusivamente, pela solidez e segurança de uma edificação, por cinco anos, de acordo com o artigo 618 do Código Civil brasileiro, caso as providências por parte do usuário em relação à manutenção sejam realizadas.

“De uma maneira genérica, vale salientar que a responsabilização das construtoras e/ou incorporadora se dará na medida em que forem observadas se algumas providências foram tomadas pelo usuário do produto”, explica consultor de Engenharia do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Alagoas (Sinduscon/AL) Maurício Brêda.

O consultor lembra ainda que Sinduscon e a Ademi criaram um Manual de Uso, Operação, Manutenção e Garantia da Edificação para orientar construtoras e consumidores imobiliários quanto às questões de direitos, obrigações e garantias.

“O objetivo do manual é de levar às construtoras e consumidores todas as informações para que haja uma maior transparência na relação entre eles, estabelecendo as definições dos produtos e componentes de uma edificação, suas garantias e principalmente as providências que têm que ser tomadas para que as manutenções sejam realizadas de maneira correta, evitando assim que surjam problemas graves que possam gerar prejuízo a todos”, comenta Brêda.

Em Maceió, a Construtora Nacional foi condenada pela justiça alagoana a indenizar

em R\$ 30 mil, por danos morais, o condomínio do Edifício Mário Gomes De Barros. De acordo com laudo feito por engenheiro contratado pelo condomínio, o edifício apresentava fissuras, rachaduras e infiltrações e a causa das avarias seriam procedimentos incorretos na construção do imóvel – o que exigia reparos em caráter de urgência.

Já em São Luís, a Cyrela e os moradores de dois condomínios fizeram um acordo por conta de problemas estruturais em um empreendimento com mais de 600 unidades.

Através do acordo firmado no Ministério Público do Maranhão, as empresas responsáveis pelo empreendimento (Cyrela, Cybra de Investimento Imobiliário, Oaxaca Incorporadora e a Living Afenas) irão indenizar financeiramente todos os proprietários e ainda arcar com as obras reparatórias, que incluem infiltrações em pilares e paredes do condomínio. A indenização tem valor total de R\$ 8.096.256,00.



PARE E PENSE:

Quando foi a última vez
que você fez um Check-Up?

Está na hora de cuidar de você.

As Unidades de saúde do SESI oferecem para você e sua família uma ampla e moderna estrutura de atendimento para a realização de Check-Ups especializados.

CHECK-UP CARDIOLÓGICO ■

CHECK-UP ESPORTE ■

CHECK-UP HOMEM ■

CHECK-UP MULHER ■

CHECK-UP PEDIÁTRICO ■



//VALORES ESPECIAIS PARA:

- Trabalhadores da Indústria e seus Dependentes
- Servidores Públicos do Poder Executivo do Estado de Alagoas

Escolha a unidade mais próxima de você.

- Unidade SESI Cambona
- Unidade SESI Gruta
- Unidade SESI Tabuleiro



MAIS INFORMAÇÕES

82 3021.7374



Responsáveis Técnicos:
Dr. Ageval Rodrigues Dória - CRM-AL 1331
Medicina do Trabalho - RQE Nº 2842
Dra. Carolina Rosa de Carvalho Antunes - CRO 579

www.al.sesi.org.br

Foto meramente ilustrativa



Uma Goleada de OFERTAS



ENCERADEIRAS



CARRO FUNCIONAL



ISS A TÁ DE



FURADEIRA DE ÍMPACTO 1/2 VVR 550W BLACKDECKER



MARTELETE PERF. 800W 220V DEWALT



BOMBAS DIVERSAS



CONES DE SINALIZAÇÃO



LIXEIRAS C/PEDAL



LUVAS DE VAQUETA MISTA

VENHA CONFERIR A SELEÇÃO DE PREÇOS BAIXOS DO ARRAIÁ MAIS ARRETADO DA CIDADE!

REDE OBORRACHÃO: Centro: (82) 3336.4747 | Farol: (82) 3336.4646
Jatiúca: (82) 3304-4848 Polo: (82) 3269-1199 | Aracajú/SE: (79) 3253-4242

A CONSTRUÇÃO CIVIL, CASA E CONDOMÍNIO



LAVADORA DE ALTA PRESSÃO



ASPIRADOR PÓ E ÁGUA



LAVADORA



ROÇADEIRA LATERAL



PRODUTOS DE LIMPEZA BECKER



MOTO-GERADORES

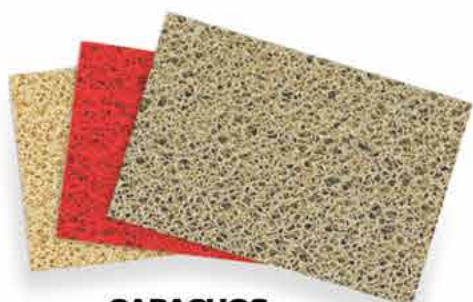
SO
LQUI
BOM
MAIS!



RODO FLASHMOP

APARADOR DE GRAMA

ADESIVO EPOXI



CAPACHOS VARIADOS



GRAMA SINTÉTICA VERDE 2M LARG 12MM



MOTORES À GASOLINA



SIGA-NOS! Acompanhe nossas promoções!



@oborrachao.ne



/oborrachao.ne


Oborrachão
O Nordeste compra aqui!

32
Anos

Paisagismo em apartamento:



A paisagem das cidades está cada vez mais tomada de concreto. Os prédios e empreendimentos preenchem todos os espaços e as pessoas se aglomeram em cantinhos menores. Diante desta realidade, surge o desafio de cultivar plantas em ambientes fechados ou de pouco espaço.

Ter uma área limitada não impede a criação de plantas nem o torna menos indicado para o habitat vegetal. O charme do lugar está em adaptá-lo e valorizar as cores e texturas que cada plantinha possui.

“Para se ter plantas em apartamentos é necessário conhecer um pouco suas espécies para gozar de suas maravilhas. Também é fundamental entender qual o objetivo do cultivo dessas plantas, pois, em se tratando de

áreas restritas, é importante atentar para o seu porte, evitando assim problemas de sobrepeso ou de choque com a altura do pé direito da edificação”, comenta a arquiteta e paisagista Adriana Esequiel.

Na maioria das vezes, a escolha de ter plantas em casa é também para manter o clima mais agradável. Mas não basta comprar um vaso com o vegetal e colocar em qualquer lugar dentro do apartamento.

Apaixonada por plantas, a advogada Rivângela Gomes sempre desejou cultivá-las em sua residência, mas foi preciso o incentivo de uma amiga para que este desejo se concretizasse.

“A vontade de ter plantas em casa eu sempre tive porque acho que a energia e o astral da casa mudam. Só que eu

sempre adia. É como se não soubesse por onde começar. Foi então que eu ganhei de uma amiga que também ama plantas uma caixinha com bulbos de trevo de quatro folhas. Imediatamente plantei e ver a plantinha tomando forma foi bem gratificante. Até florzinha deu uma vez!”, comenta ela.

As plantas têm características peculiares e exigem manutenções diferentes. É fundamental saber mais detalhes sobre as espécies escolhidas. A trinca perfeita para ter plantas saudáveis é tida a partir do equilíbrio luz, água e nutrientes.

“É importante destacar que as espécies nativas são escolhas consideradas ‘coringa’ pela abundância existente em sua região. Porém, destaco para ambientes de apartamentos o uso de espécies

é possível!



Foto Reprodução

por qualquer cômodo, a depender da escolha da planta.

Para driblar a falta de espaço, criatividade é fundamental. Algumas espécies fazem o ambiente parecer maior, outras tornam o clima mais ameno e menos formal, por exemplo.

Jardim vertical

Há também a opção de 'jardim vertical', que são construídos a partir da composição de vasilhos presos em uma parede, seja diretamente, seja em painéis de madeira ou ferro, por exemplo. E para dar ainda mais charme ao lugar, o dono da casa pode criar pontos de luz no ambiente.

"Tem pouco tempo que comecei a ter plantas em casa. Mas pretendo expandir. A ideia é criar um jardim vertical na varanda. Como eu moro só, me sinto bem mais acolhida tendo plantas em casa. Até converso com elas", disse a advogada.

O jardim vertical também pode ser a saída para aquela horta orgânica dentro de casa. É só escolher os temperos e hortaliças e plantar nos módulos que, a depender do espaço, podem ser aplicados em uma parede real ou flutuante na própria cozinha.

O importante é criar uma proposta de interação compatível com o tempo e a disponibilidade do morador de cuidar das necessidades vegetais.

"É fundamental gostar de cuidar, porque plantas demandam cuidados. São seres vivos! Portanto, quem gosta de plantas, mas não dispõe de tempo para mantê-las, precisa se conscientizar e buscar auxílio de profissionais na área para obter o suporte necessário à manutenção do jardim sempre saudável", frisa Adriana Esequiel.

De nome científico *Chamaedorea Seifrizii*, a palmeira é uma espécie de crescimento lento indicada para am-

bientes fechados, inclusive com temperatura mais fria – mesmo que artificial com o uso do ar condicionado.

Se a ideia é fazer paisagismo na piscina da cobertura, área exposta ao sol, a variação de espécies é uma escolha que propicia ao morador, e aos seus convidados, a agradável sensação de conforto com a harmoniosa mistura de tons esverdeados, tamanhos das folhas e texturas.

Quando o assunto são flores, a preferida é a orquídea. Encantadora e delicada, a flor é bastante utilizada para compor jardins verticais. Mas vale ressaltar que as orquídeas exigem uma manutenção especial. O principal cuidado é com relação ao solo, a flor não se desenvolve em solo muito úmido.

Outra inspiração colorida é a plantação de suculentas. Estas plantas exigem pouca luz e cuidados e podem ser decoração, inclusive, de escritórios. As suculentas dão um ar divertido ao ambiente, pois podem ser cultivadas em uma diversidade de recipientes (caneças, vasilhos, copos, caixas, porta-trecos e o que mais a criatividade permitir). A única recomendação é que o objeto escolhido tenha um furo para melhor drenagem da água.

Sinais

Os cuidados são específicos e os sinais de 'socorro' também. Porém, as plantas costumam avisar ao seu cuidador sobre sua saúde. Um ser vegetal saudável apresenta folhagem vistosa e de tonalidade firme.

As folhas com pontas mais secas podem indicar a falta de luz. Já se a folhagem estiver amarelada, é provável que haja falta de nitrogênio e o remédio é adubar com os nutrientes necessários. E se as folhas estão roídas, é importante limpar cada uma delas para retirar os insetos e passar inseticida para afastá-los.

como gibóias e espadas de São Jorge, por se tratarem também de plantas de fácil manutenção", disse a arquiteta, que é sócia da empresa Assacada Studio Jardim.

Por viver em apartamento, a advogada optou por plantas mais duráveis e resistentes, que necessitam de cuidados mais simples, como suculentas, rafis e bulbos do trevo.

"Eu as rego uma vez por dia e mantenho sempre o ambiente arejado. Para a rafis, eu comprei um fertilizante e uso de acordo com as recomendações da embalagem", explica.

O colorido das plantas alegria o ambiente e se traduz em sensação de bem-estar para as pessoas. E, se engana quem pensa que recinto externo é favorável às plantas. O paisagismo pode com-

Três plantas para cultivar em ambientes internos

Urban Jungle é o nome dado à atividade de cultivar plantas dentro de casa. Cada vez mais comum e com mais adeptos, o hobby supera a função decorativa e assume o papel de tornar melhor a qualidade de vida das pessoas e dos ambientes.

Muitas dessas plantas possuem características purificadoras que eliminam do ar diversas toxinas. Além disso, liberam oxigênio fresco, elemento que contribui para a concentração e o relaxamento, tornando os ambientes mais saudáveis.

Se você se interessa por esses benefícios e quer começar a cultivar um jardim indoor, o indicado é começar em doses homeopáticas. Confira algumas sugestões de plantas simples de cuidar e que se dão super bem em ambientes internos.

JADE

Suculenta de crescimento lento que se transforma em uma pequena árvore quando desenvolvida. Com flores na cor branca ou rosa, extremamente perfumadas, tende a ficar mais exuberante nos períodos de inverno e primavera. Ela deve ser cultivada em lugares claros e pode receber luz do sol direta pelo menos em um período do dia. Outra indicação é que a irrigação ocorra uma vez por semana, sem manter a terra muito úmida.



ZAMIOCULCAS

A Zamioculca vem se tornando uma das plantas mais queridas para o uso em ambientes internos, pois suporta condições de baixa luminosidade, e não precisa de cuidados excessivos. A planta é originária da Tanzânia e Zanzibar e necessita de luz natural direta. Quanto à rega, espere a terra secar para molhar novamente. Mas atenção: cuidado com os animais de estimação, pois ela é tóxica.

PACOVÁ

Brasileiríssima, a também conhecida como babosa-de-pau possui folhagem verde escuro brilhante e oval, em caule curto. Ela pode ser cultivada em vasos e canteiros, ou ainda fixa à uma árvore, por ser uma epífita. Cultive-a à meia sombra e em uma terra rica em matéria orgânica, que deve ser mantida sempre úmida. Não exponha ao frio ou ao sol direto, pois as folhas são sensíveis.



Consultoria SST com foco no eSocial

Você investe 20% e o Sebrae banca os outros 80%.

O que é o eSocial?

O eSocial é um projeto do Sistema Público de Escrituração Digital (SPED) que visa unificar a entrega das obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais. Ele substitui a RAIS, a DIRF, o CAGED, a SEFIP e outras declarações. Mas, atenção: para adotar o eSocial, é necessário atualizar as informações de alguns setores, como RH, contábil, jurídico e SST.

O eSocial é opcional?

Não. É obrigatório. Fique atento ao calendário de implantação no site: www.portal.esocial.gov.br e evite multas.

Consultoria SST com foco no eSocial.

Implemente o eSocial na sua empresa em apenas 5 etapas:**

1 - Relatório de Análise de Vulnerabilidades

2 - PPRA

3 - PCMSO

4 - Elaboração e Entrega de Laudos Técnicos

5 - Implementação de Sistema de Acesso ao eSocial.

Sua empresa investe 20% do valor da consultoria e o Sebrae paga os outros 80%.

Quantidade de trabalhadores	Quantidade de horas	Investimento total*	O Sebrae	Sua empresa
1 - 19 trabalhadores	115h	R\$ 7.245,00	R\$ 5.796,00	10 x R\$ 144,90
20 - 49 trabalhadores	130h	R\$ 8.190,00	R\$ 6.552,00	10 x R\$163,80
50 - 99 trabalhadores	155h	R\$ 9.765,00	R\$ 7.812,00	10 x R\$ 195,30



*Valores vigentes em 2018. Valores não incluem deslocamento para fora de Maceió.
**Não contempla Gestão de Pessoas, Gestão Tributária e Gestão Financeira.

Solicite a visita de um dos nossos analistas de relacionamento:
0800 570 0800 | relacionamento@al.sebrae.com.br



Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas em Alagoas

Empreendedorismo que transforma

Mini casas atraem adeptos pelo mundo



O crescente número de habitantes em grandes cidades somado ao pouco espaço para novas construções trazem uma nova e forte realidade para este século: apartamentos com tamanhos cada vez mais reduzidos.

Novos empreendimentos já surgem com propostas de unidades menores, com o objetivo de conseguir acomodar mais gente em um só lugar.

Acompanhando esse movimento nascem as Tiny Houses, moradias com tamanhos diminuídos que fora do país já têm muitos adeptos. Traduzindo, "tiny house" significa "casa minúscula".

No Brasil, aos poucos, esta modalidade de moradia está se tornando conhecida entre as pessoas ganhando, inclusive, condomínios específicos para estas construções.

Mas quem vive nestes lugares

tem as mini casas como uma filosofia de vida. O movimento cresceu em decorrência da necessidade de muitos em simplificar suas vidas, diminuir seus custos e reduzir o impacto ambiental.

O estilo de vida minimalístico atrai pessoas com desejo de parar de comprar coisas desnecessárias e deixar de lado móveis que não tem funcionalidade, servindo apenas como algo decorativo.

A Tiny House tem como conceito uma moradia prática, apenas com itens necessário para o dia a dia, fácil de limpar. Apesar disso, a ideia é um espaço aconchegante que traga a sensação de paz.

"Uma das principais características do movimento Tiny House é de você ter uma moradia de tempo integral e de qualidade, que vai te proporcionar o mesmo conforto que uma casa de tamanho tradicional", pontual Isabel Albornoz, uma das fundadoras

do portal Pés Descalços, que busca eliminar excessos de vida.

Um outro fator que atrai adeptos é que, geralmente, essas moradias também são móveis e podem ir com seus donos para qualquer lugar. Se você muda de trabalho, por exemplo, e este novo fica distante de onde você mora, você pode, no lugar de mudar para um apartamento ou casa mais próxima, transportar sua tiny house até o bairro ou cidade desejada.

Claro que existem alguns desafios, como por exemplo o fato de que tudo que for feito na casa afeta todos os moradores, já que não existem muitas divisórias e portas separando os ambientes.

Surgimento

O conceito Tiny House surgiu nos Estados Unidos no final dos anos 90, e teve seu maior crescimento desde 2007, após uma crise que causou uma bolha imobiliária no país.

Muitos atribuem à Jay Shafer a invenção das Tiny Houses. Ele é um dos principais defensores do movimento nos Estados Unidos e em 1997 desenhou e construiu sua primeira casa, com pouco mais de 8 m², quando estava em busca de uma alternativa mais confortável do que o trailer que morava a 2 anos.

Ao site Life Edited, Jay disse que seu objetivo era construir uma casa eficiente, onde tudo fosse útil e fizesse sentido, e quando ele tirou do projeto todas as partes da casa que considerava desnecessárias, se deparou com uma casa extremamente pequena. A construção foi feita sobre uma base de trailer, mas com um visual externo e ambientes internos de uma casa.

Otimizar os espaços é o segredo para conseguir aproveitar cada pedaço da moradia de forma inteligente. As casas quase nunca passam de 40 m², mas podem ter menos de 10 m². Arquitetos desenvolvem soluções práticas e móveis embutidos, que vão de uma cama embutida na parede que o morador abre apenas quando for dormir, até uma mesa de cozinha que surge quando o espaço da cama é liberado.

Um dos grandes tabus das mini casas é o banheiro. Mas existem várias alternativas. Uma solução moderna e prática chamada "privada seca" funciona como uma espécie de composteira.

Mas também é possível produzir modelos com caixa de detritos e caixa d'água, conforma a necessidade de cada cliente ou ainda existe a possibilidade de conectar a Tiny House a um sistema comum de água e esgoto.

O projeto de grande parte das Tiny Houses também conta com luz, água quente, internet e até terraço.

Esse novo jeito de morar, no entanto, não é muito barato. No Brasil, os preços variam de acordo com o tamanho das casas e dos acessórios escolhidos pelo cliente, podendo chegar, em algumas empresas, a até R\$ 180 mil reais.

Em abril deste ano, a cidade de Curitiba ganhou o primeiro condomínio para Tiny Houses. O espaço é ao lado do Parque Birigui e pode receber até 25 unidades das pequenas habitações. São três modelos disponíveis para compra: Plus, de 25 m² por R\$ 40 mil; Small, de 12m² por R\$ 25 mil; e Travel, de 9 m² por R\$ 20 mil.

O condomínio tem uma taxa considerada barata, R\$ 190,00, com direito à área de churrasqueira, piscina, deque, lavanderia compartilhada e bicicletário. Contas de água e luz são cobradas individualmente.

Um passo importante para os adeptos brasileiros foi o re-



Foto: Blumonique

cente surgimento de duas fábricas voltadas para este tipo de moradia no estado de São Paulo: as empresas Micro Casa Brasil e Tiny House Br.

"A criação de uma fábrica inteira focada para a construção de tiny houses é importante porque a gente ganha alternativas de poder comprar através de uma empresa que já emitiu a responsabilidade de homologação", explica Robson Lunardi, fundador do portal Pés Descalços.

Com menos espaço, contas básicas como água, luz e supermercado diminuem. Além disso, adeptos relatam que, com pouco espaço para ocupar, naturalmente se compra muito menos.

Um levantamento feito e publicado pela Living Big in a Tiny House mostrou que 55% das pessoas que vivem em uma Tiny House tem mais dinheiro guardado do que a média americana.

Onde parar

As Tiny Houses são, na maioria das vezes, preparadas para se locomover.

"Você até pode parar em vias públicas e passar alguns dias estacionado ali, mas para isso precisa antes pedir autorização na prefeitura local ou órgão responsável.

No caso de algumas cidades pequenas, você pode até pedir autorização para estacionar em vias públicas por até 3 meses", diz artigo postado no site Pés Descalços.

No Brasil, existem dezenas de campings preparados para receber Trailer e Motorhomes, e são justamente esses que tem espaço e estrutura para receber uma Tiny House. Em muitos deles é possível pagar um aluguel mensal pelo espaço que ocupar, podendo ser então o local fixo de sua residência.

De acordo com o artigo, esses Campings geralmente oferecem água e luz já incluso no valor do aluguel e grande parte deles dispõe de uma área de lazer de qualidade, com churrasqueira, piscina, quadras de esportes, etc.

Outra opção é estacionar sua Tiny House em um terreno próprio ou alugado. Nestes casos, se dispõe com mais facilidade de abastecimento de água, energia elétrica, além de poder fazer um jardim ou horta.

Se a ideia é estacionar a Tiny House em um terreno que ainda não tem nenhuma edificação instalada, deve-se verificar o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo da Cidade para ver se existe alguma regra com relação a metragem mínima das habitações do local.

90º Enic promove debate sobre a importância da inovação



Foto: Vitor Luz

O CEO da Vitacon, que também palestrou em painel da Comissão da Indústria Imobiliária, falou sobre sua aposta no mercado de locação através da plataforma VitaStay.

“Hoje já fazemos cerca de seis mil diárias por mês, o que equivale a alguns hotéis da cidade de São Paulo. Muitas pessoas hoje preferem locar a comprar. Não faz mais sentido para eles imobilizar dinheiro em um ativo”, contou. O empresário comentou ainda o potencial do setor para comportar operações de equity e de fontes alternativas de arrecadação de recursos – como via crowdfunding.

Promovido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o encontro – com 90 edições já realizadas e marcadas por pleno sucesso por todo o País – é o principal evento do calendário da construção civil, reconhecido como importante fórum de debate dos temas da agenda nacional e do setor, assim como espaço preferencial para a troca de conhecimentos e exposição de produtos e novas tecnologias com vistas a manter atualizados todos os segmentos da indústria da construção.

O presidente do Sindicato da Construção Civil de Alagoas (Sinduscon/AL), Alfredo Brêda, acompanhou todo o evento e reforçou o compromisso do sindicato com inovação e melhorias para o setor.

“Neste ano de 2018 nós estamos trazendo a maior comitiva que o Sinduscon já trouxe. São oportunidades como essas que reforçamos nosso compromisso com o desenvolvimento da indústria da construção. Não tenho dúvida que os próximos dias serão de muito aprendizado e evolução, para que possamos retornar para Alagoas e continuar contribuindo para um cenário promissor e confiante”, disse Brêda.

Vista como uma alternativa para melhorar os processos que envolvem a indústria da construção e diminuir custos, grande gerador de emprego e renda, a inovação tem uma importante função para o futuro do setor. A 90ª edição do Encontro Nacional da Indústria da Construção (Enic) promoveu um amplo debate sobre o tema com empresários e profissionais da construção civil e do mercado imobiliário.

Além de empresários e profissionais da cadeia produtiva da construção civil, o encontro, que aconteceu em Florianópolis, foi dirigido a dirigentes dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário em âmbito nacional e local; especialistas brasileiros e internacionais nos mais diversos temas, acadêmicos e profissionais da imprensa.

Em todo o mundo, a construção civil movimenta US\$ 10 trilhões – algo em torno de 13% do PIB global. Até 2025, estima-se que essas cifras se elevem para US\$ 14 trilhões. Em termos de crescimento anual, nas últimas duas décadas o segmento aumentou em média 1% ao ano – número bem abaixo da economia como um todo (2,8%) e do setor industrial (3,6%).

Para Kevin Nobels, da consultoria McKinsey & Company, que pales-

trou no painel de abertura do 90º Encontro Nacional da Indústria da Construção (Enic) e apresentou os dados, a construção civil tem potencial para acelerar seu ritmo de crescimento. Para isso, o executivo afirma que o setor precisa apostar em frentes de tendências de inovação.

“Eu destacaria pesquisas e localização geográfica, implementação disseminada do BIM (Building Information Modeling), internet das coisas, mobilidade, colaboração digital, uso inteligente dos dados e novos designs de produtos”, disse.

Alexandre Frankel – coordenador do grupo de Novos Empreendedores do Secovi-SP e CEO da Vitacon, empresa reconhecida por introduzir conceitos inovadores no mercado imobiliário – apontou como aplicou em seus empreendimentos diversas tendências em linha com um novo estilo de vida.

“Estamos vendo, também, de fazer apartamentos na nuvem. As pessoas têm diversas fases de vida. Estudam, trabalham, casam, vão morar fora [do País] e depois voltam. E o imóvel tem de acompanhar essas mudanças”, ressaltou Frankel. Com esse modelo de moradia, a pessoa pagaria para ter direito a usar um imóvel, mas sem necessariamente ficar preso a uma unidade.

ENACON SECOVI SP

ENCONTRO NACIONAL DAS
ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS

GESTÃO CONECTIVIDADE RESULTADO

SUA EMPRESA ENCONTRA AQUI TUDO
EM ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL.

KEYNOTE
SPEAKERS



MARTHA GABRIEL



LUIZ PONDÉ



MONJA COEN



ALEXANDRE FRANKEL



FERNANDO KIMURA



JOSÉ NEUMANN PINTO



PEDRO CALABREZ

7 E 8 NOVEMBRO DE 2018

INSCREVA-SE

(11) 5591-1306

enaconsecovi.com.br

REALIZAÇÃO:



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

PATROCÍNIO DIAMANTE:



PATROCÍNIO OURO:



itelligence®
Group

comgas

vivo
EMPRESAS

PATROCÍNIO PRATA:



grupo
VILA VELHA

intelbras
Sempre próxima

PATROCÍNIO BRONZE:



APOIO INSTITUCIONAL:



MEDIA PARTNER:



A ação de despejo por falta de pagamento e a audiência de mediação

Um dos temas mais instigantes, a provocar acesos debates doutrinários e pretorianos, após o advento do Código de Processo Civil de 2015, diz respeito à designação da audiência de mediação, prevista no artigo 334, em sede de ação de despejo, especialmente por falta de pagamento.

Sua realização, como é óbvio, retardará, e muito, a tramitação do processo, causando prejuízo quase sempre irrecuperável para o locador.

Como esta audiência deve ser designada com antecedência mínima de 30 dias, podendo se estender por até dois meses, só começando a fluir o prazo para a contestação, no caso de ser ela frustrada, não será difícil perceber o dano que poderá ocasionar, no caso de não ser purgada a mora.

Uma corrente doutrinária sustenta que, ao determinar sua realização, o legislador processual não excepciona qualquer ação, a não ser quando não se admita a autocomposição, ou quando ambas as partes a rejeitarem.

Além disto, sendo omissa a Lei do Inquilinato, aplicar-se-á, supletivamente, o Código de Processo Civil.

Reconhecemos que estes argumentos são aparentemente sedutores, mas, à nosso aviso, não merecem prosperar.

Em princípio, porque não há que se falar em omissão da lei, tendo nela se criado um sistema rígido e uniforme, que não admite prolongar o processo e que pugna por sua celeridade.

Admitir a designação da au-

diência de mediação, não significaria suprir uma lacuna e sim rachar o sistema, consolidado há mais de 25 anos e que teve o condão quase mágico de pacificar o mercado, que era antes tumultuado e beirando a violência.

Também é preciso atentar para o princípio da especialidade, já que a Lei do Inquilinato é lei especial, que deve prevalecer sobre a lei geral, que é o Código de Processo Civil.

Não se pode deixar de considerar que, em regra geral, o locador só ingressa com a ação de despejo por falta de pagamento quando já exauridas todas as tentativas de receber seu crédito, o que torna eventual audiência de mediação quase sempre inútil, tendo como único resultado agravar o prejuízo do locador.

Por outro lado, caso seja do interesse do locatário evitar a rescisão do contrato, a lei lhe assegura o direito de purgar a mora, no prazo de 15 dias a contar da citação, o que já representa uma proteção adequada.

O entendimento por nós adotado já vem sendo acolhido por doutrinadores respeitados e pela construção pretoriana, como pode ser verificado pela leitura do Acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, no Agravo de Instrumento nº 2152649-57.2016.8.26.0000, do qual foi Relator o Des. Carlos Trevisan.

Nele se assinala que “a designação de audiência de tentativa de conciliação não está harmonizada com o rito especial da ação de despejo por falta de pagamento previsto no diploma legal supra aludido (a Lei 8245/91), mais ainda porque a decisão agravada alterou o prazo para a purgação



Sylvio Capanema
Desembargador aposentado
do TJ/RJ e advogado

da mora e para apresentação da contestação”.

Como se já não bastasse, é relevante considerar que o próprio Código de Processo Civil acena em direção ao princípio da efetividade do processo, ao garantir, em seu artigo 4º, que “as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa”.

Ao dispensar a audiência de mediação, os juízes estarão preservando o espírito que inspirou a Lei do Inquilinato, que pacificou o mercado, o que é do mais alto interesse social e econômico.

O retardamento da entrega da prestação jurisdicional, nas ações locatícias, é um fator relevante no agravamento das tensões entre locadores e locatários, e foi por isto que a Lei do Inquilinato criou poderosos e inovadores mecanismos para acelerá-la, o que produziu excelentes resultados, justificando sua surpreendente longevidade.





Foto: reprodução

Tijolo Sustentável

Bioconstrução é o termo utilizado pela indústria da construção civil para definir o desenvolvimento de edificações com preocupação ecológica e características sustentáveis. Na tentativa de minimizar a agressão ao meio ambiente, a indústria já criou mecanismos para transformar biodegradáveis ou material reciclável em tijolos.

A Agreste Saneamento, Parceria Público-Privada (PPP) para a ampliação, recuperação, operação e gestão do sistema produtor de água em municípios alagoanos, utiliza os resíduos gerados pelo tratamento de água para a fabricação de tijolos ecológicos. Ou seja, transforma lodo em blocos de sustentação para construção de paredes.

Além da ideia sustentável de reuso e de redução dos impactos ambientais, o reaproveitamento do lodo é uma alternativa capaz de reduzir os custos operacionais com o descarte do material em aterro sanitário.

Segundo Guilherme Dias, diretor da Agreste Saneamento, o destino final do lodo é um dos grandes desafios enfrentados pelas concessionárias.

“As vantagens na incorporação

do lodo de ETA para fabricação dos tijolos são inúmeras, entre elas, o aumento na vida útil das jazidas de argila e a redução de áreas desmatadas para exploração de jazidas, economia de consumo de água para produção de tijolos e a qualificação e o licenciamento ambiental de cerâmicas para o adequado recebimento e manejo desse material, fomentando a economia da região. Também estamos nos adequando à Política Nacional de Resíduos Sólidos”, explica o diretor.

O descarte de 1.196 m³ de lodo já possibilitou a produção de 1,79 milhão de tijolos que são aplicados na construção civil. Mas, antes de ser utilizado como submatéria-prima para a produção do tijolo cerâmico, foram realizados diversos testes em laboratório que comprovaram a qualidade e a aplicabilidade do material.

A técnica consiste em aproveitar o lodo resultante da floculação, no qual ocorre a aglutinação das impurezas durante o tratamento da água. Após a decantação, as partículas aglutinadas vão para o fundo dos tanques por gravidade e a água separa-se do lodo. Posterior-

mente, o lodo é armazenado em bolsas para que ocorra a desidratação.

Tijolo de plástico

A companhia italiana Presanella Building System recicla o plástico para transformar em tijolos e outros materiais de construção necessários para obras – cofragens, iglus, tijolos e até vigas para sustentação do telhado.

Para construir uma casa de 80 m², por exemplo, são reciclados cerca de 2500 kg de plástico. O tijolo, patenteado pela empresa italiana, permite a construção de casas com um padrão tecnológico elevado, em menor tempo e com custos reduzidos.

Além dos tijolos plásticos, para alicerçar as paredes são usados cimento diferenciado (que contribui para o isolamento térmico), isopor e água – os materiais fazem parte do Projeto Ecossistema, iniciativa que envolve toda a construção de uma casa.

A companhia italiana já iniciou a construção de casas inclusive no Brasil. Em parceria com a Propeller Representações, duas residências estão em processo construtivo na cidade de Maceió.

O maior diferencial da criação de tecnologias sustentáveis é o benefício de reduzir os impactos ambientais da construção civil, pois esta indústria é tida como grande responsável pela emissão de gases de efeito estufa.

Lucro de imóvel para quitar outro é isento de imposto

Toda negociação imobiliária gera impostos. A venda de um imóvel, por exemplo, ocasiona, na maioria dos casos, a tributação de 15% de Imposto de Renda sobre o lucro da transação. Mas a Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu ser isenta de Imposto de Renda a parte do lucro obtido com a venda de um imóvel que seja usada para quitar dívida com a compra de outro imóvel.

O colegiado negou provimento a recurso da Fazenda Nacional por considerar ilegal a restrição imposta por instrução normativa às hipóteses de isenção da Lei 11.196/05.

A decisão unifica o entendimento das duas turmas de direito público do STJ. Em outubro de 2016, a Segunda Turma já havia adotado o mesmo entendimento ao julgar o Recurso Especial 1.469.478, que teve como relator para acórdão o ministro Mauro Campbell Marques.

Segundo o processo julgado na Primeira Turma, um casal vendeu a casa onde vivia em março de 2015 e, no mesmo mês, usou parte do dinheiro obtido para quitar dívida habitacional com a Caixa Econômica Federal. Entendendo fazer jus à isenção prevista em lei, o casal recolheu o IR incidente sobre o ganho de capital relativo à venda de imóvel apenas sobre os valores não usados para quitar o financiamento.

O Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF3) reconheceu ser válido o direito de não recolher IR sobre o lucro obtido na venda da casa própria, na parte usada para adquirir outro imóvel, conforme preceitua o artigo 39 da Lei 11.196/05.



Imagens Freepik

A Fazenda Nacional questionou a decisão, com base na restrição prevista na Instrução Normativa 599/05, da Secretaria da Receita Federal, que afirma que a isenção não se aplica ao caso de venda de imóvel para quitação de débito remanescente de aquisição de imóvel já possuído pelo alienante.

Ilegalidade clara

Segundo a relatora do caso na Primeira Turma do STJ, ministra Regina Helena Costa, a isenção prevista no artigo 39 da Lei 11.196/05, conhecida como Lei do Bem, alcança as hipóteses nas quais o lucro obtido com a venda de imóvel por pessoa física seja destinado, total ou parcialmente, à quitação ou amortização de financiamento de outro imóvel residencial que o vendedor já possua.

A relatora disse que, ao se comparar a Lei 11.196/05 à instrução normativa da Receita Federal, fica clara a ilegalidade da restrição imposta pelo fisco ao afastar a isenção do IR para pagamento de saldo devedor de outro imóvel já possuído, ou cuja promessa de compra e venda já esteja celebra-

da.

“Desse modo, o artigo 2º, parágrafo 11, inciso I, da Instrução Normativa SRF 599/05, ao restringir a fruição do incentivo fiscal com exigência de requisito não previsto em lei, afronta o artigo 39, parágrafo 2º, da Lei 11.196/05, padecendo, portanto, de ilegalidade”, disse a relatora.

Setor imobiliário

Para Regina Helena Costa, ao pretender fomentar as transações de imóveis, a Lei do Bem prestigiou a utilização dos recursos gerados no próprio setor imobiliário, numa concepção mais abrangente e razoável que a aquisição de um imóvel “novo”, como defende o fisco.

“Com efeito, a lei nada dispõe acerca de primazias cronológicas na celebração dos negócios jurídicos, muito menos exclui da hipótese isentiva a quitação ou amortização de financiamento, desde que observado o prazo de 180 dias e recolhido o imposto sobre a renda proporcionalmente ao valor não utilizado na aquisição”, explicou a ministra.

Bancos privados reduzem juros de crédito imobiliário



Não demorou para que o setor privado respondesse ao corte da Caixa Econômica Federal nos juros do crédito imobiliário. Depois de 17 meses sem redução, que custou parte de sua fatia nesse mercado, o banco público diminuiu até 1,25 ponto percentual da taxa anual, igualando seus juros aos praticados pelos bancos particulares.

Foi preciso menos de uma semana para que surgisse a primeira resposta ao movimento da Caixa, que passou suas taxas mínimas de 10,25% para 9% ao ano no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e de 11,25% para 10% no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). O banco Santander anunciou uma redução na taxa de 9,49% ao ano para 8,99% no SFH, e de 9,99% para 9,49% pela Carteira

Hipotecária, sistema semelhante ao SFI. O Bradesco desceu os juros de 9,3% para 8,85% ao ano do SFH, e de 9,7% para 9,3% ao ano no SFI. No Itaú, as taxas continuaram as mesmas, a partir de 9% ao ano para SFH, e 9,5% para SFI.

Dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) confirmam o avanço dos bancos privados no mercado de crédito imobiliário. Em março deste ano, o Bradesco liderou o mercado, com uma carteira de R\$ 1,1 bilhão, enquanto a Caixa apareceu em quarto lugar, com R\$ 712 milhões. Um ano atrás, no mesmo mês, a Caixa era a primeira colocada, com R\$ 2 bilhões.

“Como se tratam de juros compostos e um período longo de financiamento, chegando a 35 anos, qualquer variação tem uma

grande diferença no custo final do financiamento”, comentou o presidente da Abecip, Gilberto Duarte de Abreu Filho.

O impacto da concorrência e queda de juros estimula o mercado imobiliário. O brasileiro agora tem mais possibilidades de encontrar o crédito imobiliário adequado ao seu perfil e assim financiar o imóvel, reaquecendo o setor.

“A Caixa é o principal agente financeiro do país no crédito imobiliário com share de 69,1% no Brasil, carteira de mais de R\$ 430 bi, e mais de 90% em Alagoas. Assim, todos os outros players seguem a Caixa. Para os consumidores traz uma condição melhor com menos pagamento de juros – redução da prestação e encargos mensais. Para os construtores incentiva a produção e lançamento uma vez que permite uma maior velocidade de vendas e absorção pelo mercado”, disse o gerente regional Construção Civil Superintendência Alagoas, Carlos Eduardo Porto.

Outro reflexo positivo é preparar o mercado imobiliário para a nova demanda de procura por aquisição de imóveis. Ao simular o financiamento de um apartamento no valor de R\$ 300.000, por exemplo, a queda da taxa de juros de 10,25% para 9% pode gerar uma economia de mais de 20mil reais ao longo do tempo.

Apesar de a taxa de juros ser importante para calcular todo o valor do financiamento, especialistas em finanças alertam os consumidores para outros custos embutidos na negociação que podem deixar o Custo Efetivo Total (CET) elevado e embarrear a compra do imóvel financiado.

Aprovado na Câmara

A Câmara dos Deputados aprovou a regulamentação do distrato. As novas regras protegem os direitos dos consumidores adimplentes e restabelecem a segurança jurídica no mercado imobiliário. O Projeto de Lei nº 1.220/ 2015, de autoria do deputado Celso Russomanno, normatiza a desistência do contrato de incorporação imobiliária e estabelece prazos para o pagamento dos valores devidos em caso de restituição. O projeto segue, agora, para exame do Senado Federal.

Cobertura

Especializado em condomínio e mercado imobiliário, o site Painel Urbano (www.painelurbano.com) fez uma cobertura diferenciada das eleições dos conselhos regionais de corretores de imóveis em todo o Brasil. O site expôs toda a situação vivida pela oposição e mostrou que apesar da inscrição de diversas outras chapas para participar da disputa democrática pela presidência das autarquias federais, todas as chapas opositoras foram indeferidas. Os bastidores desse órgão, em cada lugar, vêm à tona e mostram a manutenção dos presidentes anteriores ou até um rodízio com as pessoas da mesma chapa. E, para cinco conselhos regionais a eleição ainda não acabou. Em Santa Catarina, Pernambuco, Maranhão, Mato Grosso do Sul e Distrito Federal o processo eleitoral foi suspenso por determinação judicial.

Caixa diferenciada

Alagoas ganhou a primeira agência digital da Caixa Econômica Federal do Nordeste. O novo canal de relacionamento da instituição financeira está instalado no prédio sede e oferece serviços e consultoria financeira com comodidade e segurança. A agência digital Caixa disponibiliza atendimento personalizado pelo telefone ou e-mail, em horário estendido.

Feirão em números

Com 40% mais imóveis e 50% mais expositores que no ano anterior, o Feirão Caixa 2018 em Maceió movimentou o mercado imobiliário alagoano na tentativa de reaquecer o setor com a oferta de imóveis com descontos e condições de pagamento diferenciadas. Mas os números pós-evento ainda são uma incógnita. Isso porque muitas empresas se baseiam na quantidade de atendimentos feitos e não no volume real de negociações fechadas.

Indicadores imobiliários

De acordo com o estudo Indicadores Imobiliários Nacionais do primeiro trimestre de 2018, realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a região metropolitana de Maceió (composta por Maceió, Rio Largo e Barra de São Miguel) apresentou aumento no número de lançamentos imobiliários, na quantidade de unidades residenciais vendidas e também na oferta final de imóveis residenciais novos.



Preferida pelos turistas

A cidade de Maceió foi eleita, em pesquisa da agência de turismo CVC, como o destino preferido do turista brasileiro para as férias de julho. A capital alagoana possui praias paradisíacas, piscinas naturais e um povo acolhedor. Quem vai à Maceió, volta para casa apaixonado pelo lugar.



Presidente anuncia afastamento do Cofeci

O presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci) anunciou seu afastamento temporário via redes sociais e, em entrevista exclusiva para a **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário**, revelou qual a motivação deste desligamento.

“Como todos os humanos, eu também me canso. Preciso de um tempo de repouso para aliviar o estresse. Também aproveitarei o recesso para cuidar de negócios pessoais que requerem minha presença mais amíúde”, explicou ele.

João Teodoro da Silva iniciou sua carreira de corretor de imóveis há mais de quarenta anos e desde 1991 é membro do Cofeci. Seu primeiro cargo ocupado na autarquia foi de conselheiro federal e, desde 2000, é presidente.

“A autoavaliação é sempre suspeitosa, mas me sinto bem. Acredito que nesses anos em que ocupei a presidência do Cofeci muitos avanços foram obtidos. Produzimos grande melhora no perfil profissional de nossos inscritos e projetamos nossas instituições e o mercado imobiliário brasileiro, nacional e internacionalmente. Conquistamos, ineditamente, nada menos do que cinco prêmios internacionais”, acredita João Teodoro.

Quem substituiu o presidente durante seu afastamento é o vice-presidente do Cofeci, José Augusto Viana (Creci-SP). “Eu e o vice-presidente Viana temos nossas próprias idiossincrasias. Por isso, temos estilos diferentes de direção, mas sempre nos respeitamos muito e nos admiramos mutuamente como líderes e pessoas capazes de fazer diferença. Sem dúvida, o Viana dará continuidade aos trabalhos que vêm sendo realizados”, acredita Teodoro.





Diretoria da Fecomércio toma posse para a gestão 2018-2022

A diretoria eleita da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de Alagoas (Fecomércio Alagoas) – gestão 2018-2022 – tomou posse em solenidade realizada na sede da entidade, no dia 18 de junho. A eleição aconteceu no dia 2 de maio, reelegendo a diretoria encabeçada pelo presidente Wilton Malta por unanimidade. Malta continuará à frente da Federação e da presidência do Conselho Regional do Sesc e do Senac Alagoas.

O compromisso na condução da Fecomércio envolve uma diretoria composta por 17 integrantes. Durante a solenidade, foram apresentados alguns dos resultados da gestão. Foram realizadas 270 pesquisas que subsidiaram os empresários, além de mais de 24 mil certificados digitais emitidos, mais de 800 ações de representações e participação em mais de 30 instâncias em conselhos.

A gestão também comemorou a filiação do Secovi, em 2016; a antecipação do pagamento do 13º salário dos servidores públicos do Estado a fim de aquecer as vendas de final de ano; e o Encontro

com prefeitos para ampliar a gestão de relacionamento.

A avaliação do Sistema de Excelência Sindical (Segs) foi aplicada à Fecomércio Alagoas por outras federações e resultou na conquista do Prêmio Estadual da Qualidade.

A gestão da Fecomércio 2014-2018 foi coroada ao ser a primeira capital do Nordeste a implantar os coletores de lâmpadas, em 21 pontos, junto com a Reciclus e a Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC).

A gestão também foi marcada com ações de incentivo à internacionalização e as ações sistêmicas envolvendo a Fecomércio, o Sesc e o Senac.

Mudanças

O presidente do Secovi, Nilo Zampiere Jr., destacou que a redução da contribuição sindical leva as entidades a buscarem outros horizontes. “É na dificuldade que encontraremos as saídas. E na crise, muitas vezes, é onde a gente se destaca. No meio privado as empresas também estão tendo que se reinventar. Navegamos em um mar mais revolto,

mas o time tem toda condição de sair e se reinventar”, afirmou.

O vice-presidente da Fecomércio, Gilton Lima, citou a crise que afetou o comércio, mas que mesmo diante das mudanças o setor continua contribuindo. O diretor financeiro da Fecomércio e presidente do Sindilojas União, Adeildo Sotero, falou dos ajustes necessários adotados pela entidade a fim de evitar colapsos. “É um desafio implementar os ajustes necessários, mas estamos empenhados para isso”.

A diretora Regional do Senac, Telma Ribeiro, agradeceu o reconhecimento do trabalho. “É um desafio grande articular sindicatos, mas penso que a mensagem fortalece quando se tem iniciativa e apoio”. O diretor Regional do Sesc, Willys Albuquerque, reiterou a fala de Telma e acrescentou que o Sesc está para contribuir com todo o Sistema e a sociedade alagoana.

Diretoria

A diretoria eleita Fecomércio Alagoas para a gestão 2018-2022 é composta, entre titulares e suplentes, por Wilton Malta (presidente), Gilton Lima (vice-presidente), Valdomiro Feitosa (2º vice-presidente), Arthur Guillou (vice-presidente), Nilo Zampiere Jr. (vice-presidente), Ana Luiza Freire (vice-presidente administrativo), Adeildo Sotero (vice-presidente financeiro), José Vieira (diretor financeiro adjunto), José Antonio Vieira, Ademilton Ferreira e Antônio Jorge (suplentes da diretoria), Manoel Baia, José Carlos Medeiros, Cícero Galdino (conselho fiscal), José Marques, Jailson Ferreira e Walter Vasconcelos (suplentes do conselho fiscal).



ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

Pajuçara
Ref: 695

Edf. Ocean Tower - Sala comercial, beira-mar, área privativa 43m² e área total 60m². Próx. a bares, restaurantes



Ponta Verde
Ref: 529

Edf. Maranello - Apto duplex, mobiliado, c/ pé direito duplo, localizada na área nobre da Ponta Verde, próx. a faculdade, supermercados e farmácias.



Cruz das Almas
Ref: 737

Edf. Pedras do Atlântico - 03 qtos, s/ 01 suite, sala p/ 02 ambientes, coz. c/ área de serviço, varanda, 01 vaga. Cond. c/ 03 piscina, salão de festas, playground, qd poli-esportiva.



Farol
Ref: 724

Edf. Itaparica - 04 qtos, s/ 01 suite, varanda, 01 vaga, semi-mobiliado, coz. c/ armários. Próx. ao tribunal de contas, bancos, farmácias, restaurantes.



Jatiúca
Ref: 389

Edf. Piet Mondrian - 03 qtos c/ armários, s/ 01 reversível, 02 vagas. Cond. piscina, salão de festas. Próx. a escola, padarias, academia, praia da Jatiúca



Ponta Verde
Ref: 845

Edf. Hermano Pedrosa - 03 qtos c/ armários, s/ 01 suite, coz. c/ área de serviço e armários, varanda, nascente, 02 vagas. Cond. c/ piscina, salão de festas



Farol
Ref: 326

Edf. Varandas do Vale - Apto c/ localização ideal p/ quem procura morar próx. a padarias, supermercados, hospitais, escolas, restaurantes. 02 qtos, s/ 01 suite, ambos...



Jatiúca
Ref: 867

Casa Comercial - 03 qtos, s/ 02 suites, 02 salas ambientes, coz. c/ armários, área de serviço, jardim de inverno, 01 vaga



Primeira Locação

Serraria
Ref: 833

Edf. Ilhas Vivence - Seja o primeiro a morar nesse lindo apto, c/ vista p/ área de lazer c/ jardim, pisc., academia, Salão de festas e Churrasqueira. Próx. de colégio...



Primeira Locação

Jatiúca
Ref: 273

Edf. Meron - Confortável apto p/ toda sua família c/ 03 qtos, s/ 01 suite, 01 vaga, o imóvel fica próx. a supermercados, escolas, Maceió shopping.



Ponta Verde
Ref: 879

EDF. Esmeralda - Imóvel mobiliado, 03 qtos, c/ armários, coz. c/ armários. Próx. de supermercado, escolas, Farmácias e Lojas.



Primeira Locação

Jatiúca
Ref: 558

The Square Park Office - Sala comercial mobiliada, c/ recepção, copa e 02 Wcs. Próx. a Felícia festas, farmácia, bares e lanchonetes.



Ponta Verde
Ref: 841

Edf. Sandoval Arroxelas - 03 qts, sala c/ varanda, bem conservado, bem conservado, bem localizado na Ponta Verde.



Primeira Locação

Farol
Ref: 683

Edifício 203 Offices - Ampla sala em prédio o comercial recém inaugurado em frente a SEUNE, em uma localização privilegiada...



Primeira Locação


Poço
Ref: 381

Edf. Resid. Villa Bella - 02 qtos, s/ 01 suite, 01 vaga. Cond. c/ piscina, playground, salão de festas. Próx. a praça maravilha, centro de Centro de Convenções.



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 - 1998



Abrindo somente as portas certas

ASSINE A
**GAZETA
DE ALAGOAS**



84
anos
contando a
verdadeira
história

**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

