

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas • Ano V • Nº28
Agosto de 2019

SECOVI - AL
SINDICATO HABITAÇÃO

Portaria eletrônica: tendência para condomínios é unir aparato tecnológico a presença de um porteiro capacitado

Pág. - 6

Pág. - 11

Pág. - 13

Pág. - 17

Gás encanado em condomínios: quais os cuidados?

Segurança jurídica e gestão de inovação no mercado imobiliário

Melhores cidades para investir no Brasil: Por que Maceió ficou de fora?



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.



Novo mundo no crédito imobiliário

Crescem as oportunidades de investimentos em imóveis com a nova linha de crédito imobiliário.

O promissor cenário descortinado pelas novas regras de financiamento da Caixa Econômico Federal apresenta uma nova linha de crédito que reduz, em média, 35% do valor da parcela na aquisição do imóvel.

Mas afinal, o que muda? Em síntese, a mudança desta linha para a anterior é que o banco passa a utilizar uma taxa fixa de juros, mínima de 2,95% e máxima de 4,95%, somada ao índice de Preços ao Consumidor (IPCA), para

calcular o financiamento e as prestações dos novos contratos de imóveis.

De acordo com Glauco Farnezi, CEO da empresa Facilita, para o mercado imobiliário, essa atual linha será um incentivo econômico na geração de novos negócios.

Mas, por sua vez, o setor precisa estar preparado para aproveitar essa oportunidade. "O caminho é buscar um processo de venda ágil, transparente e seguro por meio dos recursos digitais que possibilitem uma boa experiência ao usuário, diz o executivo à reportagem.

Embalada pela novidade, a construtora Telesil lançou o empreendimento Grand Patio Club Residence.

Localizado no eixo da parte alta de Maceió, o residencial já se enquadra nessa nova proposta de financiamento.

Com os novos valores da parcela mais baixos, ficar mais acessível às pessoas que buscam investir ou adquirir um novo patrimônio. O tempo é de aproveitar o impacto da nova linha de crédito para o setor. As taxas já estão em vigor e as simulações podem ser feitas no site da Caixa.

Mudanças demandam tempo e dedicação da nossa parte, independente da área que escolhemos seguir. Pois é, demorou, mas a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário traz na sua 28ª edição o melhor conteúdo sobre condomínio, mercado imobiliário, arquitetura, entre outros.

Esta edição da **RC&MI** apresenta uma reportagem especial sobre a tendência do uso de sistemas eletrônicos nas portarias dos prédios: até que ponto vale a pena substituir a mão de obra por um equipamento de segurança virtual?

E se você tem dúvidas sobre como instalar o gás encamando em condomínios, reliazamos uma matéria sobre as normas e todos os cuidados que devemos ter para utilizar o gás natural no apartamento e, claro, evitar acidentes.

Quando assunto é sustentabilidade, apresentamos como utilizar horta compartilhada nos condomínios. E muito mais!

Boa leitura e até a próxima!

Você faz a RC&MI com a gente, entre em contato:
jornalismo@revistacondominio-al.com.br

NESTA EDIÇÃO

- | | |
|---|---|
| <p>3 Mercado Imobiliário:
Novo mundo no crédito imobiliário</p> <p>6 Matéria de capa:
Tendência é unir tecnologia e porteiro capacitado</p> <p>9 Decoração e Arquitetura:
Casacor 2019</p> <p>11 Condomínio:
Consumo de gás em condomínios</p> <p>13 Habitação: CCT 2019/2020 define condições para o setor da habitação</p> | <p>14 Mercado Imobiliário:
Segurança jurídica e gestão de inovação são temas na Convenção Secovi-SP 2019</p> <p>15 Sustentabilidade:
Horta comunitária é uma boa ideia?</p> <p>17 Cidade: Maceió não está entre as 100 melhores cidades para se fazer negócios</p> <p>21 Artigo: Contrato de locação de imóveis e sua fundamental importância</p> |
|---|---|

EXPEDIENTE

EDITOR
Nilo Zampieri Jr.
MTE- 1718 - AL.

SECOVI-AL
Nilo Zampieri Jr. - Presidente

COMERCIAL
comercial@revistacondominio-al.com.br
(82) 98873-0107

DIRIGIDA A
Condomínios residenciais e comerciais, condôminos, síndicos, incorporadoras, administradoras de imóveis e de condomínios, fornecedoras, shppings, flats, condo-hotéis e mercado imobiliário.

PERIODICIDADE
Bimestral

PUBLICAÇÃO
Revista Condomínio & Mercado Imobiliário - AL

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

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



Em 25 anos, a Zampieri lançou mais de 11 mil unidades imobiliárias em 115 empreendimentos de 38 construtoras e incorporadoras. A imobiliária é especialista em posicionar estrategicamente cada empreendimento e oferece as melhores condições para todas as partes do negócio. No setor de locação, a Zampieri Aluguéis possui a maior carteira de Imóveis comerciais, econômicos, de médio padrão e de luxo, além de disponibilizar serviços exclusivos, como o aluguel sem fiador e os planos de locação adequados às necessidades dos clientes. A Zampieri também está na frente nos quesitos praticidade e tecnologia, possibilitando a assinatura do contrato por e-mail ou celular. Agora que você já sabe de tudo isso, só falta abrir uma porta: a da Zampieri.

0200-134



Abrindo somente as portas certas

Segurança

tendência é unir tecnologia e porteiro capacitado

Os sistemas eletrônicos são grandes aliados, mas a presença física de uma pessoa preparada pode fazer toda a diferença

O aumento da violência nos centros urbanos, atrelado à preocupação com os custos condominiais cada vez mais altos, têm feito vários condomínios tomarem a decisão de substituir os porteiros por um sistema de portaria eletrônica. A evolução tecnológica divide opiniões quanto a sua real vantagem, em comparação a mão de obra humana.

Muitos síndicos e moradores têm optado pelo uso da tecnologia motivados pela redução nos custos de mão de obra nos condomínios. No entanto, nenhum sistema é perfeito, sendo todos sujeitos a falhas. Com o monitoramento feito à distância, o risco de ocorrer problemas na abertura e fechamento de portões, ou na identificação de moradores é muito grande; até pelo fato dessas falhas não serem identificadas

rapidamente. Vale lembrar que os equipamentos eletrônicos dependem do funcionamento de energia e às vezes da internet.

Para Leandro Martins, CEO de uma empresa de segurança, a única diferença da portaria virtual é que o porteiro não fica mais na guarita, exposto aos riscos. Hoje, os controladores trabalham através de câmeras conectadas a uma central de atendimento que monitora a entrada e saída de pessoas 24h por dia.

“Cerca de 90% dos assaltos aos condomínios residenciais acontecem pela porta da frente. O sistema virtual ajuda a aumentar a segurança, pois tira o porteiro da área de risco, além de reduzir mais da metade os gastos do condomínio, visto que elimina folhas de pagamento, explica.



Diante dos fatos, a melhor saída é pensarmos no hibridismo da tecnologia com o trabalho humano. Ou seja, um profissional bem treinado e capacitado consegue identificar e prever riscos expostos aos moradores e trabalhadores dos condomínios. Além de alertar os condôminos sobre as atitudes de prevenção, ele consegue antecipar e evitar situações que colocam a segurança do condomínio em risco.

“Chega um entregador, por exemplo, ou mesmo

quando ocorre festa no salão do prédio, o porteiro tem que fazer contato com os moradores, e a portaria eletrônica não auxilia muito. Além disso, tem a questão do desemprego para a categoria”, disse Fábio Santos, porteiro de um condomínio em Maceió.

O porteiro também lembrou o incêndio que ocorreu num apartamento em maio deste ano, no edifício Maison Paris, que utiliza o sistema de portaria remota. Localizado no bairro da Jatiúca, o acidente

provocou duas mortes. “Eu não tenho dúvida que se houvesse um porteiro no prédio, a chance de não ter terminado em tragédia era muito maior”, defende Santos que está no ramo de segurança de condomínio há mais de 10 anos.

O ideal é investir em tecnologia e treinamento. Pouco adianta usar tecnologia de ponta, equipamentos adequados para cada ambiente, se não houver uma equipe bem treinada e preparada para lidar com os riscos.



ESCOLA DE
NEGÓCIOS
SEBRAE

A evolução natural do empreendedorismo

Desenvolva seu faro para os negócios.

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

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

encare os desafios de frente

sinta o cheiro das oportunidades

Mais informações:
escoladenegocios.al.sebrae.com.br

82 9 8142.3708 | 82 9 9934.0025

Empreendedorismo que transforma / 0800 570 0800 / www.sebrae.com.br/alagoas

SEBRAE



Ambientes criativos e que se relacionam com espaços naturais são os destaques na mostra

A tradicional mostra de Arquitetura e design 'Casacor 2019' ocorreu de junho a agosto, em São Paulo. A edição trouxe propostas inovadoras e que vibram criatividade para as construções.

Entre as muitas ideias que vão nesse sentido, destacamos os porcelanatos, que há algum tempo abandonou texturas estáticas e que não vêm acompanhadas de um sentido mais profundo. Diversos espaços da mostra exibiam porcelanatos que eram verdadeiras obras de arte e, ao mesmo tempo, em que cumpriam sua função

enquanto revestimento, acabavam por transformar completamente os ambientes nos quais eram utilizados.

Outro destaque importante vai para os ambientes com detalhes, objetos ou totalmente dedicados a recriar a natureza. Sim, como a mostra acaba ditando algumas tendências, designers e arquitetos mostraram que o natural, em harmonia com as urbanidades, está em alta.

Além da madeira e da palha, outro material que vem à tona para aproximar a elegância rústica do décor

são as pedras naturais. Do granito ao mármore, entre peças de mobiliário e paredes inteiras, elas estão por todo lugar. Não poderia ser diferente na mais completa mostra de arquitetura, design de interiores e paisagismo das Américas.

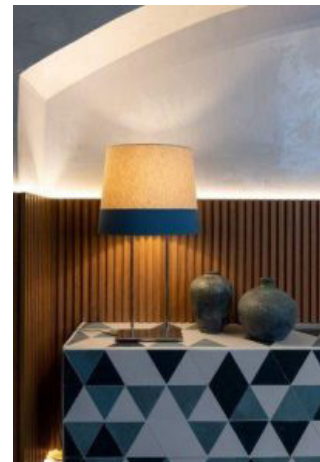


Imagem ilustrativa

10 DECORAÇÃO E ARQUITETURA

O espaço da boulangerie Dona Deôla, se destacou ao utilizar o porcelanato da linha Portinari. As placas de porcelanato marmorizado apresentavam tendências e matérias primas garimpadas pelo mundo afora. "Trata-se de uma coletânea de destaque que prova que a liberdade para elaborar um projeto faz muito bem e traz novas ideias para espantar a mesmice" pontuaram as arquitetas. Patrícia Genovese e Andrea Camasmie.



Utilizando a técnica chamada Tech Crystal, a coleção conferiu encanto ao espaço, além de um charme clássico e surpreendente.

Você já sabe que nem tudo dá para resolver sozinho



Por isso nós criamos um grupo de síndicos no WhatsApp, para discutir e resolver juntos os problemas que surgem. Que tal?

Participe.
Basta solicitar pelo nosso Whats. Anota aí.

(82) 9 8873-0107
Você também pode usar o QR code ao lado.





Consumo de gás em condomínios: como funciona e quais os cuidados?

A instalação do gás natural, conhecido como gás encanado, exige o uso de uma tubulação específica para condomínios. É que boa parte dos acidentes poderiam ser evitados com a instalação adequada, além da manutenção periódica dos equipamentos. Ou seja, manter a segurança também está nas mãos do síndico e dos moradores.

O uso de gás natural em Maceió chega à marca de 1.500 prédios interligados à malha de gasodutos. O

levantamento fornecido pela Algás, distribuidora de gás natural em Alagoas, representa uma quantidade de mais de 50 mil unidades habitacionais consumidoras de gás encanado no estado.

Os vazamentos de gás ocorrem geralmente nas mangueiras, que vão se deteriorando por desgaste natural ou ação mecânica. Atualmente, o gás combustível utilizado em sistemas instalados em condomínios pode ser do tipo natural (GN) ou liquefeito de petróleo (GLP),

que têm cheiro característico e, por sua natureza, são inflamáveis.

"Hoje em dia é muito comum a integração dos espaços dentro do apartamento como forma de aproveitamento social. Pensando nisso, muitos empreendimentos já são lançados com cozinhas/ áreas de serviço em conceito aberto e varandas gourmet, por exemplo. Por isso é importante que o usuário antes de realizar qualquer modificação consulte um especialista e ao instalar

12 CONDOMÍNIO

seu equipamento a gás tenha a certeza que o local escolhido atende aos requisitos de segurança das normas e legislações vigentes”, explica o engenheiro civil, Lhesley Macedo.

De acordo com Macedo, a ventilação do espaço também é extremamente importante, com aberturas permanentes, inferior e superior, para que seja possível a renovação do ar e a evasão do gás em casos de vazamento.

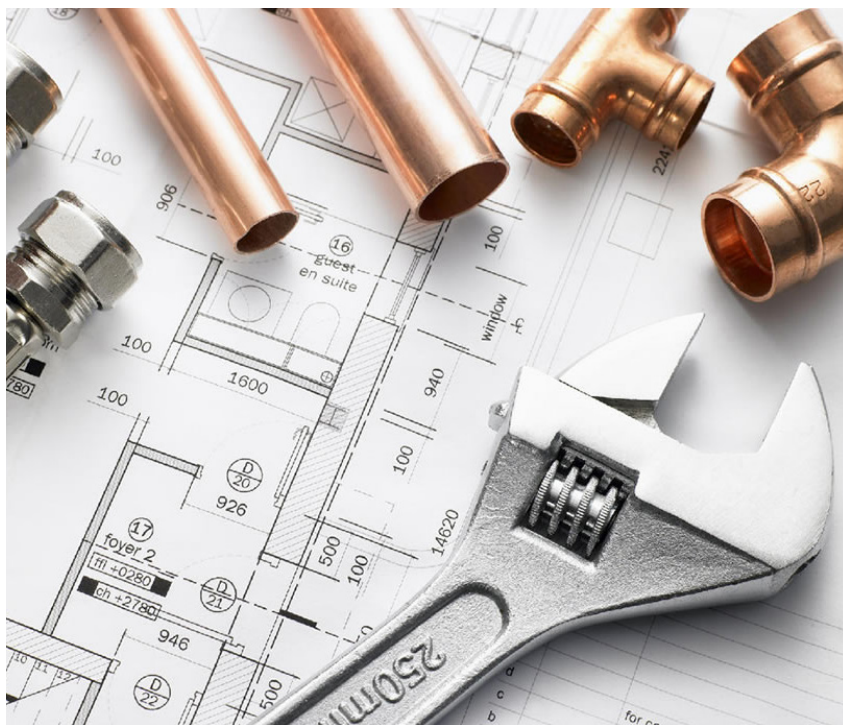


Imagem ilustrativa

Para instalação da rede interna ou do equipamento é preciso que a empresa esteja devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e no Corpo de Bombeiros

PRESTE ATENÇÃO: Normas para instalação do gás encanado em condomínios

- Adequação de ambientes residenciais para instalação de aparelhos que utilizam gás combustível;
- Medidores de gás tipo diafragma, para instalações residenciais;
- Mangueira de borracha para condução de fluidos GLP/GN/GNf;
- Tubo de cobre leve, médio e pesado, sem costura, para condução de fluido – Requisitos;
- Tubo flexível metálico para instalações domésticas de gás combustível;
- Válvulas de esfera – Requisitos;
- Tubo flexível de borracha para uso em instalações de GLP/GN – Requisitos e métodos de ensaios;
- Redes de distribuição para gases combustíveis em instalações comerciais e industriais – Projeto e execução;
- Reguladores de pressão para gases combustíveis – Especificação;
- Nota Técnica Sistema Multicamada: Projeto e Instalação – Documento elaborado pela Associação Brasileira das Distribuidoras de Gás Canalizado.

CTT 2019/2020 define condições para setor da habitação

Cláusulas garantem mais benefícios para associados do Secovi-AL



O Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL) e o Sindicato dos Empregados em Edifícios e Condomínios (Sindecon-AL) promoveram uma reunião, com o intuito de definir as cláusulas e condições que deverão ser respeitadas por todas as empresas de compra e venda, locação, avaliação e administradoras do setor da habitação de Alagoas.

Entre os temas abordados estiveram as regras para homologação e quitação anual do contrato de trabalho, com aplicação para os associados aos entes sindicais. Além disso, reajustes de salários,

gratificações, jornada de trabalho, entre outros.

Foram definidos pontos importantes e de grande conquista para os associados ao Sindecon-AL, como o reajuste salarial de 3,78%, devendo o retroativo ser pago com salário do mês de maio de 2019; seguro específico para os colaboradores integrantes da categoria de condomínios e empresas.

Além disso, as condições obrigam o oferecimento de cesta básica àqueles que estejam associados a ambos os sindicatos – Secovi-AL e Sindecon-AL, com

pagamento retroativo a janeiro de 2019.

Os dirigentes aprovaram a disponibilização de cursos pelo Senac-AL, com o objetivo de aperfeiçoar o trabalho dos colaboradores de condomínios e empresas associadas.

Também foi reforçada a importância de que o segmento empresarial, especialmente os condomínios e empresas, estejam de acordo com às cláusulas descritas na CCT 2019/2020. Em caso de descumprimento, sanções e multas administrativas poderão ser aplicadas pelos órgãos de fiscalização.

Integram a comissão o presidente do Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL), Nilo Zampieri, o presidente do Sindecon-AL, Albegemar Cassimiro Costa, a responsável pela Convenção Coletiva 209/2020, Alessandra Amorim e o representante jurídico do Secovi-AL, Felipe de Pádua Carvalho.

Segurança jurídica e gestão de inovação são temas da Convenção Secovi- SP 2019

O encontro aconteceu entre os dias 25 e 27 de agosto, em São Paulo. Palestras, painéis e debates anteciparam tendências para o mercado imobiliário

Dentro da extensa programação da Convenção Secovi-SP 2019, que ocorreu entre os dias 25 e 27 de agosto, aconteceu o painel "A segurança Jurídica que o mercado precisa". A proposta do debate foi listar uma série de inseguranças jurídicas enfrentadas pelos incorporadores, além de apresentar dados comparativos de tempo de aprovação de projetos.

As leis mudam e a insegurança atinge também os consumidores, fato este que provoca a baixa na confiabilidade do setor para atrair novos investidores. Segundo o coordenador do Conselho Jurídico do Secovi-SP, Marcelo Terra, a insegurança jurídica é diretamente proporcional à possibilidade de decisões judiciais se fundarem em princípios abstratos, em cláusulas não claras e equívocas, em princípios genéricos e conflitos entre normas rígidas e outras mais flexíveis.

"Deve-se evitar a confusão entre risco de mercado e risco causado pela insegurança jurídica. O primeiro é eminente do livre mercado e o segundo pode surgir de ativismo judicial", disse.

A complexidade, obscuridade, incerteza, indeterminação do ordenamento jurídico também foram citadas durante o painel, que teve a coordenação do advogado Olivar Vitale, membro do Conselho Jurídico do Secovi- SP.

Inovação da vida em comum

Em painel sobre Gestão de Inovação, especialistas

elencaram dicas para quem deseja inovar no mercado imobiliário. O destaque ficou para o diretor da Lello Condomínios, Antonio Couto. O executivo compartilhou com os demais participantes a criação da Lello Lab, laboratório de inovação que busca melhorar a experiência de viver em condomínios e o impacto deles na cidade.

"Começamos a fazer algumas descobertas, como: em 62 anos da empresa, pensávamos que o nosso cliente era o síndico, e não é", revelou o diretor da empresa, que administra 3 mil condomínios em São Paulo.

Segundo Couto, os pilares da iniciativa são mapear, fortalecer a economia local dos bairros, criando uma comunidade de vizinhança mais próspera, além de recuperar a função de criar encontros e conexões entre as pessoas na cidade, como forma de maior interação.



Horta comunitária é uma boa ideia?

Condomínios estão investindo pesado na construção de hortas comunitárias em pleno centro da metrópole de concreto. A ideia é aumentar o contato com a natureza e, no país que liberou mais de 200 agrotóxicos somente em 2019, garantir o consumo de alimentos orgânicos.

Mas para instalar uma horta comunitária é necessário aprovar a ideia junto a maioria dos moradores do condomínio, além de validar as regras de utilização, colheita, cuidados coletivos e manutenção, alerta o pesquisador da

Secretaria de Agricultura e Abastecimento de São Paulo, José Antônio Alberto da Silva, que considera a horta comunitária uma boa ideia.

“Após a aprovação em assembleia, é preciso decidir em qual espaço a horta será construída. Ela pode ser vertical, horizontal, em uma área coberta ou descoberta”, disse.

Para dar certo, a horta precisa contar com os cuidados dos moradores interessados. O condomínio poderá estruturar uma agenda de trabalho e organizar a divisão de

alimentos produzidos entre os envolvidos no projeto.

“O mais importante desse processo é a integração entre os moradores, o envolvimento das pessoas de todas as idades”, explica o técnico da secretaria de agricultura.

Assessoria

Outra maneira de viabilizar a horta coletiva é contratar uma assessoria profissional. O especialista em hortas urbanas Lucas Bonini acredita que a contratação dessas assessorias pode garantir o sucesso das hortas, já que fará com que

16 SUSTENTABILIDADE

os moradores aprendam quais são as melhores formas de manutenção.

“Uma horta requer cuidado diário. No começo, um profissional pode ir ao condomínio explicar como realizar a colheita, fazer o plantio e outros cuidados”, disse.

Na zona oeste de São Paulo, uma horta comunitária foi aceita pelos moradores do condomínio Passeio no Bosque.

Segundo o síndico Dalmo Santos, de 38 anos, a terra não possuía nutrientes suficientes e o condomínio optou por um sistema de

compostagem. “Aproveitar o lixo para ter uma terra orgânica capaz de sediar nossa futura horta já é um grande avanço para o ambiente”, afirmou.

A horta compartilhada também se caracteriza como um espaço de convivência no condomínio.



Crédito: Luís Gomes / Casa.com

Intitulada de Hortelonas, a horta compartilhada por moradores de um condomínio em Belo Horizonte, já rendeu para os condôminos ramos frescos de diversas hortaliças e ervas aromáticas e medicinais.

O projeto inicial tinha hortaliças, mas não seriam suficientes para atenderem

todos os vizinhos. “Na primeira fase, tivemos várias hortaliças, mas eram insuficientes para todos. Então reduzimos essas espécies e focamos nas ervas aromáticas e medicinais”, diz a moradora Paula.

Durante a época de plantio, os jardineiros que trabalham no condomínio ficaram

responsáveis em preparar o solo e inserir as mudas. Hoje, um jardineiro rega e cuida dos canteiros, enquanto um grupo de moradores verifica o que é necessário plantar e comprar, para que todos os condôminos possam aproveitar a horta.

O projeto foi idealizado por uma paisagista e de uma engenheira agrônoma.



Praia de Pajuçara, onde estão concentrados grande parte dos empreendimentos hoteleiros de Maceió. Crédito da imagem: Márcio no Mundo

Maceió não está entre as 100 melhores cidades para se fazer negócios

Das 100 melhores cidades brasileiras para fazer negócios, sete são capitais nordestinas. Maceió não é uma delas. Junto de São Luís, no Maranhão, a capital alagoana faz parte da exceção. O ranking foi produzido pela Urban Systems, empresa de consultoria de mercado. Foram analisados dados de 2018 de cidades com mais de 100 mil habitantes. No caso de Alagoas, além da

capital, Arapiraca também foi avaliada e ficou fora de todos os rankings.

A pesquisa analisa quatro eixos. São considerados aspectos como desenvolvimento econômico, capital humano, desenvolvimento social e infraestrutura. Nos rankings setorializados, Maceió aparece apenas no quesito infraestrutura, e ainda assim caiu três posições quando comparado com o ano de

2017.

No top 20 do ranking geral não figura nenhuma cidade nordestina e apenas duas do Centro-Oeste quebram a hegemonia do eixo sul-sudeste. Recife é a cidade nordestina mais bem colocada. Em 2017 a capital pernambucana ocupava o 17º lugar, e em 2018 caiu para 21º.

A melhor cidade do Brasil para se fazer negócios é

é Vitória, capital do Espírito Santo, que saiu do 2º lugar em 2017 e assumiu a dianteira desbancando São Paulo, a maior cidade da América Latina, e que agora ocupa o 3º lugar. A capital capixaba recuperou a liderança que obteve na 1ª edição da pesquisa em 2014.

Na melhor cidade do Brasil para se fazer negócios, os pesquisadores destacam que 73% da população está economicamente ativa e 35% dos trabalhadores formais têm ensino superior. Vitória é a primeira colocada também no eixo que mede o capital humano, 5ª no eixo desenvolvimento econômico, 55ª no eixo infraestrutura, onde Maceió figura em 41º e 68ª no eixo desenvolvimento social.

Segundo o estudo, o capital humano “é condição fundamental para o desenvolvimento e atração de qualquer segmento de empresa ou negócio. Por ser a mão de obra estratégia fundamental para o sucesso

de negócios, não importando o perfil do emprego, é necessário que haja mão de obra qualificada nas cidades”.

No ranking setorial do eixo da infraestrutura, único em que Maceió aparece, e mesmo assim caindo posições, saindo de 38ª para 41ª, os pesquisadores explicam que os indicadores estão condicionados às facilidades que proporcionam ao desenvolvimento de empresas e negócios nas cidades. “Indicadores que tratam desde a infraestrutura básica (distribuição de água, por exemplo) até a questão de telecomunicação, os indicadores apontam cidades que não possuem barreiras para o desenvolvimento de negócios de diferentes segmentos”, explicam os pesquisadores no estudo.

Eles ponderam que em uma economia cíclica, com altos e baixos de diferentes setores, é importante

que a cidade apresente condições favoráveis, tanto para indústrias, quanto para empresas de serviços, sendo elas nacionais ou internacionais.

A primeira colocada neste eixo é São Paulo e a única nordestina entre as 20 melhores é Recife. No quesito infraestrutura Maceió perde ainda para a vizinha Aracaju, além de Salvador e Fortaleza, mas, está à frente de João Pessoa e Teresina.

O presidente da Aliança Comercial de Maceió, Guido Júnior, diz que faltam incentivos na capital para que o empresário se fixe e se desenvolva, o que, segundo ele, influencia em toda a cadeia econômica. “Não há incentivo para novas indústrias em Maceió. É uma cidade que não tem muita geração de emprego e conseqüentemente não há dinheiro circulando”, explica.

Guido Júnior pontua que a renda em Maceió



A Prefeitura encara a presença nesse ranking como algo dinâmico, cuja consolidação de posicionamento vai se dando de forma gradativa e consistente, diz o assessor-executivo da SMG



ainda é muito ligada ao funcionalismo público e que o crescimento do desemprego influenciou no aumento dos trabalhadores informais que tomam as ruas do Centro de Maceió e afetam os empresários.

Sobre infraestrutura Guido Júnior conta que Maceió não tem nenhum diferencial para oferecer. "A cidade é normal. Não tem nada de diferente. Nosso polo é transportador de logística". Além disso ele critica a situação da cidade. "Maceió está um caos, cheia de buraco", reclama.

PREFEITURA

A prefeitura de Maceió, por sua vez, afirmou que mantém uma estreita relação institucional com a Urban Systems desde 2017, e que a pesquisa tem servido de parâmetro às cidades brasileiras, principalmente no sentido de permitir uma análise de seus desempenhos em diversos aspectos, comparando-as às chamadas cidades irmãs, aquelas que possuem grandes semelhanças entre si.

Segundo Messias Costa, assessor-executivo da Secretaria Municipal de Governo (SMG), a cidade de Maceió vem desenvolvendo um conjunto de iniciativas com o intuito de atingir um melhor posicionamento e um ambiente mais favorável

ao desenvolvimento de negócios, sobretudo nos novos modelos econômicos, tais como economia criativa, economia circular, de impacto social, dentre outras. "A Prefeitura encara a presença nesse ranking como algo dinâmico, cuja consolidação de posicionamento vai se dando de forma gradativa e consistente, desde que baseada na implementação de uma atmosfera positiva para o empreendedorismo de modo geral", avalia.

De acordo com Messias Costa, a recente Lei Municipal de Inovação será decisiva para estimular um ambiente de segurança jurídica e geração de negócios no município. "Esse é um exemplo de ação que resultará fortemente na mudança de patamar, para a cidade, em futuras rodadas de avaliação das cidades brasileiras", diz acreditar.

A lei a que ele se refere é a Lei Municipal número 6902/2019, que tem como foco a consolidação do ecossistema de inovação com agentes que produzam e incentivem um empreendedorismo inovador com alto impacto positivo.

A secretária municipal do Gabinete de Governança da Prefeitura, Íria Almeida, afirma que o executivo municipal tem trabalhado

em prol do desenvolvimento territorial como vetor de desenvolvimento econômico. "Esse fato é demonstrado pela política de incentivo a ocupação do bairro do Jaraguá, projeto de lei enviado à Câmara dos vereadores e que deverá ser publicado neste segundo semestre. Todas essas ações fazem parte do Programa InovaMCZ", conta a secretária.

Segundo ela, o principal desafio de Maceió é inovar na gestão municipal em uma época de recursos escassos. "Os impactos da situação econômica em que vive o País se refletem diretamente em Maceió. Para minimizar esse efeito, temos buscado recursos externos para investimento em infraestrutura", explica.

A secretária conta ainda que a Prefeitura trabalha com cotas reservadas para fornecedores locais, o que dá certa garantia de que o recurso aplicado na aquisição do produto ou serviço ficará no município, injetando capital no ciclo econômico Municipal.

Íria Almeida argumenta que a Prefeitura tem buscado oferecer um melhor serviço público ao cidadão, seja na educação, saúde, limpeza urbana. "A ideia é criar e fomentar espaços que aproximem o cidadão da

20 CIDADE

gestão. Um dos principais projetos nessa área é o fortalecimento das Salas do Empreendedor [projeto em parceria com o Sebrae-AL). Até o final do ano, a Prefeitura espera oferecer ao cidadão uma Sala do empreendedor modelo, onde o Microempreendedor Individual (MEI) ou empresário, encontre neste espaço todos os serviços necessários ao exercício de atividade econômica”, descreve.

A secretária diz acreditar que Maceió se tornará mais competitiva com o uso de

políticas públicas de incentivo ao desenvolvimento econômico e territorial, e cita como exemplo o que está sendo proposto pela Lei de inovação, Lei do Jaraguá e desburocratização das licenças para exercício de atividade econômica. “É importante destacar também que a revolução econômica 4.0 traz novos desafios à gestão municipal. A prefeitura tem trabalhado com os atores que fazem essa nova economia, fomentando a economia criativa, os negócios de impactos sociais e startups”.

Entre todos os desafios, investir em políticas públicas também é um fator motivante para os investidores.

Por fim, Íria lembra que há ainda o Projeto Maceió Cidade Inteligente, convênio realizado com o Sebrae, que trabalha ações de curto, médio e longo prazo para que Maceió se desenvolva nesse sentido. “Quando uma cidade é humana, inteligente, sustentável e criativa, ela torna-se boa para cidadão, turistas e empreendedores”, conclui a secretária.

Classificação		Município	UF	Região	IQM	
2018	2017					
1	▲	2	Vitória	ES	Sudeste	13,804
2	▲	4	São Caetano do Sul	SP	Sudeste	13,683
3	▼	1	São Paulo	SP	Sudeste	13,312
4	▼	3	Porto Alegre	RS	Sul	13,170
5	■	5	Barueri	SP	Sudeste	13,102
6	▲	49	Niterói	RJ	Sudeste	12,884
7	■	7	Curitiba	PR	Sul	12,807
8	▲	9	Belo Horizonte	MG	Sudeste	12,768
9	▲	15	Maringá	PR	Sul	12,748
10	■	10	Santos	SP	Sudeste	12,497
11	▲	20	São José do Rio Preto	SP	Sudeste	12,480
12	▼	8	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste	12,467
13	▲	14	Campinas	SP	Sudeste	12,373
14	▲	29	Indaiatuba	SP	Sudeste	12,305
15	▲	18	Jundiaí	SP	Sudeste	12,156
16	■	16	Brasília	DF	Centro-Oeste	12,131
17	▲	21	Macaé	RJ	Sudeste	12,079
18	▼	12	Cuiabá	MT	Centro-Oeste	12,060
19	▲	24	Presidente Prudente	SP	Sudeste	12,034
20	▲	23	Santa Cruz do Sul	RS	Sul	12,012

As vinte cidades melhores classificadas no raking, segundo a Urban Systems

O contrato de locação de imóveis e sua fundamental importância

Utilizando a linguagem coloquial, contrato pode ser conceituado como um acordo de duas ou mais vontades no qual se estabelecem deveres e obrigações das partes, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses dos contratantes.

Na área imobiliária, é comum que uma parte (locador) intencione alugar um bem imóvel que lhe pertence a terceiro (locatário), objetivando o recebimento de rendimentos financeiros (aluguel). Esse vínculo contratual é denominado contrato de locação de imóvel.

No Brasil, essa relação contratual é regulamentada por uma lei específica: Lei nº 8.245/91. Apelidada de Lei do Inquilinato, essa legislação trata de uma série de direitos e obrigações inerentes a essa modalidade contratual.

Muito embora a referida lei regulamente esse vínculo, estabelecendo as obrigações de parte a parte, e que não exista proibição de que a

locação de imóvel possa ser concretizada de forma verbal, a importância da existência de contrato de locação escrito é de fundamental importância a fim de que garantir uma relação contratual sem maiores contratempos.

Além disso, é essencial que o contrato seja concebido de acordo com as particularidades de cada imóvel e as necessidades das partes. Logo, não é recomendável a adoção de modelos prontos, facilmente obtidos na rede mundial de computadores ou até mesmo em papelarias.

Existe uma série de peculiaridades a serem observadas nessa relação contratual. Somente a título exemplificativo, cita-se adiante alguma das obrigações gerais e que devem ser previstos no instrumento contratual, a fim de resguardar os interesses de ambas as partes:

1. Descrição do imóvel:

Recomenda-se especificar



“ É essencial que o contrato seja concebido de acordo com as particularidades de cada imóvel e as necessidades das partes

Felipe Rebelo de Lima
Advogado

22 ARTIGO

especificar o imóvel, incluindo informações detalhadas como endereço completo, metragem, número da matrícula no Registro de Imóveis e número de contribuinte do IPTU.

2. Tipo de locação:

A destinação do imóvel (residencial, comercial ou temporada) é algo importante a ser previsto no contrato de locação, já que existem regras específicas para cada modalidade.

3. Vigência

O prazo de duração do contrato de locação também deve estar claramente definido. Isto porque na locação residencial, por exemplo, caso o contrato possua prazo inferior a 30 meses de vigência, o locador deve solicitar o imóvel em até 30 dias após o vencimento, caso contrário só poderá pedir a desocupação em casos e condições especiais.

Já no contrato de locação comercial não há prazo mínimo determinado, porém sua vigência durante 05 anos ou mais, observadas ainda algumas outras peculiaridades previstas em lei, garantirá

ao locatário o direito à renovação por igual tempo, ainda que contra a vontade do locador. Já a locação por temporada possui vigência máxima de 90 dias.

4. Valores e condições de pagamento:

É importante constar no contrato o valor exato do aluguel, bem como o índice e periodicidade do reajuste (deve ter prazo superior a 1 ano). Recomenda-se constar também a forma de pagamento e, além do valor do aluguel, discriminar os encargos a serem pagos pelo locatário (taxa condominial, água, luz, IPTU, etc.).

5. Garantias:

A lei estabelece quatro tipos de garantias visando assegurar ao locador, em caso de inadimplência do locatário, a se socorrer para a satisfação de seu crédito. São elas:

- a) Caução: pode ser através bem móvel ou imóvel, ou ainda em dinheiro, no valor correspondente a até 3 meses do aluguel pactuado;
- b) Fiança: inclusão de um terceiro na relação contratual (fiador) capaz de assumir as obrigações do devedor (locatário) caso este não as cumpra;

c) Seguro fiança: contratação de uma apólice de seguro por conta do locatário, onde o locador é o único beneficiário, sendo neste caso, a seguradora será responsável por honrar o compromisso caso o pagamento atrase;

d) Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento ou título de capitalização: criação de um fundo de investimento, negociado ou não em bolsa, onde a administração é feita por uma instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sendo que em caso de inadimplência do locatário, as quotas de investimento serão entregues ao locador.

Ressalte-se que, apesar de existirem todas essas modalidades de garantia, somente é permitido o uso de apenas uma delas na mesma locação, sob pena de invalidar o contrato.

6. Vistoria do imóvel

O termo de vistoria tem papel fundamental em qualquer tipo de locação. É fundamental que a vistoria seja feita da forma mais minuciosa e detalhada possível, observando todos os itens do imóvel e suas condições e características na entrada e saída.



ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

Centro
Ref: 1131

Casa Residencia -l /c/ uma localização estratégica, próx. à clínicas, pontos comerciais, centro da cidade, em rua movimentada. C/ 02 qtos, área...



Pajuçara
Ref: 304

Edf. Neo - beira-mar, ótimo apto 01 qto e sala, 01 wc social, vista para o mar, 01 vaga, mobiliado.



Ponta Verde
Ref: 647

Cond. Rios do Édem - Edf. Pizon - 03 qtos, s/ 01 suíte, 02 vagas cobertas, playground, piscina, fitness, salão de jogos. Próx. restaurantes e colégios, lanchonetes e posto de gasolina.



Jatiúca
Ref: 1142

Edf. Vitta - 02 qtos /s/ 01 suíte, ampla sala de estar e Jantar, varanda. Próximo a supermercados, escolas e restaurantes.



Ponta Verde
Ref: 1143

Edf. Pharaons - 02 qtos, s/ 01 suíte, escritório, sala 02 ambientes, coz. c/ área de serviço e armários, varanda, 01 vagas. Cond. c/ piscina, salão de festas, playg...



Pinheiro
Ref: 510

Edf. Antares - Apto c/ uma bela vista p/ a lagoa, imóvel amplo, c/ armários, 01 vaga. Rua bem tranquila, perto de padaria, hospital, escola e shopping farol.



Cruz das Almas
Ref: 494

Casa Residencial - 02 qtos, s/ 01 suíte, excelente localização, próximo a praia, faculdade, banco, farmácia e a pq shopping Maceió.



Jatiúca
Ref: 1141

Edf. Samoa - 03 qtos, s/ 01 suíte, varanda, semi mobiliado. Cond. c/ piscina, playground, salão de festas. Próx. ao corredor Vera Arruda, clínicas, colégios, bares e restaurantes, super...



Jatiúca
Ref: 1136

Casa Comercial - C/ primeiro andar, 04 qtos, s/ 01 suíte, 04 wcs, sala p/ 03 ambientes, copa/cozinha, varanda e Piscina.



Ponta Verde
Ref: 1134

Edf. Cartago - 03 qtos s/ 01 suíte, localizado 1ª quadra da praia de Ponta Verde. Próx. a escola, clínicas, farmácias, restaurante e Supermercados.



Jatiúca
Ref: 1118

Edf. Stella Maris - Apto c/ localização ideal p/ quem procura morar próx. à escolas, restaurantes, banco, academia, e tudo isso a poucos minutos da praia de...



Gruta de Lourdes
Ref: 1115

Conj. Jd. do Farol - 03 qtos, s/ 01 suíte, sala p/ 02 amb., varanda, 01 vaga, coz. c/ área de serviço. Apto c/ localização de fácil acesso à padarias, supermercados...



Farol
Ref: 1116

Procurando uma sala comercial pra trazer comodidade aos seus clientes? Sala em centro empresarial com 23m² de área privativa e toda mobiliada que fica...



Ponta Verde
Ref: 1151

Sala Comercial - Galeria Sandoval Arroxeias, 25m² de área privativa o imóvel que fica localizado na Ponta Verde tem o piso em porcelanato, estacio...



Ponta Verde
Ref: 1030

Edf. Londres - 03 qtos /s/ 01 suíte, semi - mobiliado, 01 vaga, varanda, em uma ótima localização, em frente a praça do skate, próx. a supermercados, academia, padaria...





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