

Chama o síndico



b correio24horas.com.br/

● EXISTE ALGUM IMPEDIMENTO EM RELAÇÃO A APLICAR DESCONTO NA TAXA CONDOMINIAL PAGA ANTES DA DATA DE VENCIMENTO? (CAIQUE SANTOS – ESTUDANTE)

De jeito nenhum. Se o condomínio tem condições de oferecer desconto para quem paga antecipadamente suas cotas, não vejo nenhum problema nisso. O que não deve ser feito é aumentar a cota além do necessário para dar um desconto fictício e, havendo atraso, aplicar as multas sobre o valor integral da cota, porque isso é ilegal.

● PARA ECONOMIZAR, A ADMINISTRAÇÃO AGREGOU ATIVIDADES DE SERVIÇOS GERAIS AO PROFISSIONAL QUE TRABALHA COMO ZELADOR DO PRÉDIO, APARENTEMENTE SEM DAR QUALQUER ACRÉSCIMO SALARIAL AO MESMO. O CONDOMÍNIO ESTÁ EXPOSTO JUDICIALMENTE? (DENIS OLIVEIRA – ENGENHEIRO)

Há de se ter muito cuidado com isso. Quando um funcionário é contratado para desenvolver uma determinada tarefa e passa a fazer cotidianamente outra função conjuntamente, isso pode caracterizar-se dupla função e, futuramente, tornar-se motivo para uma ação trabalhista. Já a economia de hoje pode virar um tremendo prejuízo no futuro.

● A ESPOSA DE UM MORADOR AQUI DO CONDOMÍNIO ESTÁ PLEITEANDO PELO CARGO DE SÍNDICA, MAS ELA NÃO É PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL E SIM O MARIDO. ELA PODE PARTICIPAR DA ELEIÇÃO? (MARIA GONÇALVES – APOSENTADA)

Se não houver disposição em contrário na convenção, hoje, qualquer pessoa, proprietário ou não, pode se candidatar ao cargo de síndico, ainda mais a esposa que, salvo previsão legal, normalmente é meeira da propriedade.

● SEGUNDO A CONVENÇÃO DAQUI DO CONDOMÍNIO, CONSELHEIROS NÃO PODEM RECEBER REMUNERAÇÃO OU VANTAGEM. MAS OS MESMOS CONTAM COM ISENÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL. EXISTE ALGUM ARGUMENTO QUE REVERTA ESSE BENEFÍCIO? (DANIELA SARAIVA – PSICÓLOGA)

O argumento é simples. Notificar o síndico que a convenção proíbe esta isenção, e que, consequentemente, ela é ilegal, mesmo que tenha sido autorizada em assembleia de condôminos, e cabe a ele suspender imediatamente este privilégio absurdo, sob pena de responder judicialmente.

● ESTOU SUSPEITANDO QUE UM VAZAMENTO NO APARTAMENTO DO ANDAR SUPERIOR ESTÁ CAUSANDO INFILTRAÇÃO NO TETO DO MEU. JÁ TENTEI CONTATO COM O MORADOR PARA SOLICITAR UMA VISTORIA E SOLUCIONAR O PROBLEMA, MAS O MESMO NÃO PERMITIU ACESSO AO LOCAL. COMO DEVO PROCEDER? (LUÍS RODRIGUES – CONTADOR)

Tente resolver o problema usando agora a intermediação da administração do condomínio. Porém, se não houver solução, aconselho que faça uma notificação extrajudicial com registro de recebimento para ele, dando ciência do que está acontecendo e solicitando providências imediatas. Não havendo posicionamento, o assunto, infelizmente, terá que ser tratado pela via judicial.

Se não houver disposição em contrário na convenção, hoje, qualquer pessoa, proprietário ou não, pode se candidatar ao cargo de síndico

Imbuí, o desejado

Victor Lahiri
REPORTAGEM
victor.lahiri@redabahia.com.br

Bairro está no coração do vetor de crescimento da Salvador

Imagine ter a possibilidade de crescer junto com o bairro onde você mora? Essa é a história do fotógrafo Imas Pereira, 34 anos, que desde criança vive no Imbuí. Com o passar dos anos, ele acompanhou a transformação da região e viu o local passar a ser objeto de desejo de quem quer a comodidade de um bairro com ampla oferta de comércio, serviços e lazer. “Eu me lembro do tempo em que o Imbuí era aquele bairro longe do Centro, mas com o desenvolvimento da cidade para os lados da Paralela, aqui se tornou uma das melhores localizações da cidade”, afirma.

Ele destaca que tem tudo que precisa perto de casa, e o que não tem por lá pode ser facilmente encontrado em bairros vizinhos como Stiep, Costa Azul e Boca do Rio. “Cresci junto com o bairro, e por agora não cogito sair”.

Até conquistar a preferência dos soteropolitanos, o Im-

buí – que está na primeira posição entre os bairros mais procurados na Semana M², feirão de imóveis promovido pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA) – percorreu um longo trajeto. A região ganhou destaque ao abrir as portas para o principal vetor de crescimento de Salvador, a Paralela, ainda na década de 1970.

LOGÍSTICA

Segundo o professor de Arquitetura e Urbanismo da Uneb Márcio Campos, o Imbuí inaugurou o conceito de conjuntos habitacionais na região. “O Rio das Pedras foi um dos primeiros condomínios da região e pouco a pouco o bairro foi sendo povoado”, conta, para em seguida complementar: “Mas o verdadeiro ‘boom’ só aconteceu nos anos 2000, acompanhando a mudança do coração econômico da cidade”.

“Eu resolvo toda a minha vida aqui. Acredito que quem procura o Imbuí para morar está em busca das soluções que o bairro tem

Imas Pereira
fotógrafo

Com a mudança do eixo financeiro antes alocado no Centro para a área da Avenida Tancredo Neves, o Imbuí começou a atrair famílias que estavam de olho nas vantagens logísticas. “Houve um momento que o Imbuí foi bairro de pessoas de idade mais avançada, mas depois da chegada de órgãos públicos, universidades e empresas à Paralela, pessoas que queriam morar mais perto do trabalho vieram para cá”, afirma Tiago Barreto, sócio da Pizzo, imobiliária que atua no bairro há 25 anos.

O fotógrafo Imas acredita que a proximidade da Paralela só valorizou o Imbuí. “Estamos perto de dois grandes shoppings, tem a rodoviária, que não é longe, o aeroporto na outra ponta da Paralela, que hoje a gente consegue acessar de metrô”, afirma. “Eu resolvo toda a minha vida aqui. Acredito que quem procura o Imbuí para morar está em busca das soluções que o bairro tem para oferecer”.

Após a pavimentação do canal da Avenida Jorge Amado – que deu lugar a uma ampla área de lazer com bares e restaurantes – e a construção dos viadutos para desafogar o tráfego da região, o Imbuí se tornou ainda mais atrativo para novos moradores, apontando Tiago, e a expansão imobiliária seguiu em alta, solidificando a tendência dos em-

OPORTUNIDADES DISPONÍVEIS



Aquarela Empreendimento tem cinco opções de planta (69,72 m² a 79 m²) com 2 e 3/4. A estrutura de lazer conta com salão de jogos e festas, piscina, quadra poliesportiva, espaço fitness e brinquedoteca.



Volare Apartamentos com opções de 2 e 3/4 (63,49 m² a 76,82 m²). Área de lazer oferece salão de festas e jogos, espaço gourmet, fitness, spa, brinquedoteca, parque infantil, piscinas, quadra de esportes.



Top Cinco opções de planta com 89,44 m² de área e 3/4. As áreas de lazer incluem academia, piscina, espaço gourmet, salão de festas, quadra poliesportiva, salão de jogos.



Mande suas perguntas para esta coluna
chamamosindico@redabahia.com.br

Kelsor Fernandes é presidente do Secovi-Ba, entidade que representa os condomínios



preendimentos voltados para a classe média alta.

“O Imbuí passou por uma valorização enorme entre 2011 e 2014, o mercado imobiliário lucrou bastante, novos empreendimentos foram construídos, dando um ‘upgrade’ no padrão dos condomínios mais antigos, que não tinham os mesmos equipamentos de conforto”, ressalta. “Mas aí veio a recessão e os negócios caíram um pouco, principalmente na venda. A locação, contudo, conseguiu preservar uma estabilidade de negócios”, completa.

ZAP

De acordo com o ZAP, maior portal do mercado imobiliário do Brasil, atualmente tem o décimo metro quadrado mais caro para a venda em Salvador: R\$ 4.658. O valor, contudo, é inferior ao preço médio do metro quadrado para venda de apartamentos na cidade, R\$ 4.906, em abril. O relatório, porém, aponta que a locação se manteve estável, com o metro quadrado a R\$ 20, mesmo valor de abril do ano passado.

Apesar do clima morno nos negócios e a instabilidade nos preços para a venda, os cor-

retores que atuam na região esperam que as novas condições oferecidas pelas instituições de crédito voltem a movimentar o quadro de comercialização do bairro em breve. “A redução dos juros e o aumento do teto de financiamento foram as notícias que estávamos aguardando. Acreditamos que as vendas voltarão a acontecer”, afirma Tiago. “Hoje, o Imbuí é um bairro para todos os bolsos, você pode escolher um apartamento no Conjunto Guilherme Marback, que tem valores a partir de R\$ 180 mil, ao Top Imbuí, que é lançamento e tem preços na faixa dos R\$ 600 mil”, ressalta.

A carência de terrenos disponíveis para a construção de novos empreendimentos, para Tiago, é um dos fatores que podem impulsionar a valorização da região nos próximos meses e que as poucas áreas vagas já podem ter projetos previstos. “Hoje, o que ainda há para se construir é a região mais nova, conhecida como Alto do Imbuí, mas acredito que os terrenos já pertençam a construtoras que só estão aguardando o momento certo para investir”, afirma.

O QUE É QUE O IMBUÍ TEM?

● **Localização** À margem da Avenida Paralela, com uma estação do metrô e rápido acesso à orla, o bairro se destaca pela localização estratégica. Próximo à Av. Tancredo Neves e ao Centro Administrativo da Bahia (CAB), a região é preferida por quem quer morar perto do trabalho.

● **Lazer** Após a pavimentação do canal da Avenida Jorge Amado, o bairro ganhou quadras poliesportivas e diversas opções de bares e restaurantes que atraem um grande público na noite da cidade.

● **Comércio e serviços** O bairro conta com uma extensa oferta de estabelecimentos de pequeno e médio portes, como açougues, mercados, padarias, farmácias e mini shoppings.

● **Educação** Além de diversas escolas de nível infantil ao médio, o bairro abriga várias instituições de nível superior, a exemplo dos campi da Unime, da Ruy Barbosa e do Ibes.

Bairro é o mais procurado em feirão

Entre os 44 empreendimentos que estão à venda na Semana M^o, feirão imobiliário promovido pela Ademi-BA, que vai até o dia 4 de junho, dois lançamentos localizados no Imbuí estão no topo da lista dos mais buscados, são eles o Top Imbuí (Ampla Engenharia) e o Aquarela Imbuí (Queiroz Galvão), ambos com plantas de três quartos e área de lazer completa.

Questionado sobre a preferência pela região, o presidente da Ademi-BA e colunista do CORREIO, Claudio Cunha, ressaltou que o comportamento do consumidor que participa da campanha não surpreendeu a instituição. “O imóvel nos padrões do Top e do Aquarela mostra que o cliente está preservando a tendência de procurar ter toda a infraestrutura de conforto de um condomínio novo com todos os equipamentos de lazer em um bairro consolidado que oferece variados serviços para a fa-

mília”, afirma.

Além dos dois empreendimentos na região do Imbuí, a Semana M^o também está oferecendo diversas opções de imóveis localizados em nove cidades baianas: Salvador, Feira de Santana, Camaçari, Alagoinhas, Cruz das Almas, Jequié, Jacobina, Mata de São João e Esplanada. Todas as ofertas podem ser acessadas na plataforma digital desenvolvida exclusivamente para a campanha: www.semanam2.com.br, que conta com filtros de localização, tipologia, faixa de preço, estágio da obra e empreendimento responsável, para facilitar a busca do consumidor.

Além de apartamentos, a Ademi-BA ainda reuniu, no site da campanha, lotes, casas e também imóveis do programa Minha Casa Minha Vida, além de unidades comerciais e empresariais com preços e condições especiais com o objetivo de zerar o estoque de unidades disponíveis em toda a Bahia.



SERVMAC

Segunda edição da Feira de Serviços traz para Salvador opções e novidades para o lojista

Com o objetivo de oferecer ao lojista uma gama de serviços essenciais para os seus negócios, a Acomac - Ba realiza nos dias 24 e 25 de maio a segunda edição da Servmac- Feira de Serviços. O evento acontecerá no Hotel Fiesta, das 15h às 21h, e terá entrada gratuita.

A feira é uma oportunidade para os lojistas, principalmente os de materiais de construção, conhecerem e entenderem os serviços que estão disponíveis e são

24 e 25 de maio
15 às 21h

Hotel Fiesta
Av. Antônio Carlos Magalhães,
741, Itaipara.

úteis para as suas empresas, bem como as novidades desses serviços. O evento trará stands dos mais variados serviços, tais como bancos, segurança eletrônica/vigilância, contabilidade, dentre outros.

Além disso, a feira contará com palestras para os participantes. Na quinta-feira, o presidente do Conselho da Anamac, Marcos Atchabahian, falará sobre os desafios econômicos atuais nos negócios.



Acomac
Associação dos Comerciantes da Bahia



SEBRAE