

# Chame o síndico



correio24horas.com.br/

● **JUNTO COM ALGUNS VIZINHOS, ALUGUEI O SALÃO DE FESTAS DO MEU PRÉDIO PARA EXPORMOS PRODUTOS E SERVIÇOS PARA OUTROS MEMBROS DA COMUNIDADE CONDOMINIAL. CONTUDO, AO TENTARMOS UMA SEGUNDA EDIÇÃO, FOMOS COMUNICADOS PELA ADMINISTRAÇÃO QUE O ALUGUEL NÃO SERÁ PERMITIDO POIS O ESPAÇO SE DESTINA À REALIZAÇÃO DE FESTAS. ISSO É PERMITIDO? SE NÃO, QUAL O ARGUMENTO QUE POSSO UTILIZAR? (JOEL FREITAS – AUTÔNOMO)**

Em primeiro lugar, tem que se verificar o que determina a convenção ou o regulamento interno, provavelmente houve um engano por parte da administração quando permitiu a locação para uso comercial, o que agora está sendo corrigido.

● **DESDE QUE ASSUMI A FUNÇÃO DE SÍNDICA, VENHO SENDO CALUNIADA PELA FAMÍLIA DA MORADORA QUE CONCORREU AO CARGO COMIGO. COMO O COLUNISTA ME ORIENTA PROCEDER? (ZULIMAR OLIVEIRA – ADMINISTRADORA).**

Isto é uma situação bastante chata em se tratando de vizinhos que deveriam primar pela boa convivência. Se essas calúnias não têm nenhum fundamento e há provas concretas de quem são as pessoas autoras, aconselho que entre com ação de danos morais e criminais, que elas serão certamente penalizadas.

● **UM VIZINHO COSTUMA ANDAR NU, DENTRO DO APARTAMENTO, JÁ TENDO SIDO VISTO NESSAS CONDIÇÕES POR OUTROS CONDOMINOS QUE RECLAMARAM, MAS ELE ALEGA QUE SE PORTA COMO ACHAR MELHOR DENTRO DA PRÓPRIA UNIDADE. QUEM TEM RAZÃO NESSE CASO E COMO DEVEMOS TRATAR O ASSUNTO? (MARCOS DE JESUS – APOSENTADO)**

Ele pode se portar como quiser dentro do seu imóvel, porém, não deve expor as pessoas a constrangimento, que é o caso. Se quer ficar à vontade dentro do imóvel, que pelo menos seja discreto. Atitudes como essa são passíveis de multa e a administração do condomínio deve notificá-lo do incômodo que causa e multá-lo se continuar agindo dessa forma.

● **ONDE MORO É UM PRÉDIO RESIDENCIAL, CONTUDO, TEMOS UM VIZINHO QUE TRANSFORMOU AS ÁREAS COMUNS PARA INSTALAR SUA EMPRESA DE SERVIÇO DE LIMPEZA. OS FUNCIONÁRIOS TROCAM DE ROUPA, ALMOÇAM E CONSERTAM MÁQUINAS TAIS COMO ROÇADEIRA, ETC. NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CONSTA QUE O PRÉDIO É RESIDENCIAL, MAS ELE NÃO ESTÁ NEM AÍ. O QUE FAÇO PARA SANAR O PROBLEMA? (RAIMUNDO NASCIMENTO)**

Primeiro: a área comum de um condomínio é para uso de todos os condôminos e não pode ser transformada em oficina, principalmente sendo o prédio residencial. A administração tem que notificar o condômino desse uso indevido e se, mesmo assim, esse abuso continuar, fazer com que a Justiça determine a suspensão imediata dessa atividade no local.

**Ele pode se portar como quiser dentro do seu imóvel, porém, não deve expor as pessoas a constrangimento, que é o caso**

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



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



Isaac Nobre mudou-se, com a noiva, para o bairro, há um ano, atraído pela proximidade com a orla

## Jardim Armação é bairro em alta

**Victor Lahiri**  
REPÓRTER  
victor.lahiri@redabahia.com.br

### Consumidores estão de olho no local devido aos bons acessos

Pergunte aos moradores do Jardim Armação o que mais os atrai no bairro e, provavelmente, nove a cada dez entrevistados citarão a proximidade com a praia. O bairro que um dia fez parte da lista das tantas regiões destinadas ao veraneio em Salvador se tornou um dos principais representantes da verticalização na orla e vem puxando a recuperação do médio padrão no mercado imobiliário da cidade, atraindo moradores que buscam residir com bons acessos, sejam eles ao lazer, trabalho e, principalmente, ao mar.

Essa ao menos foi a justificativa do analista de microinformática Isaac Nobre, que, junto com noiva, Cynthia Pitangueira, se mudou para o bairro há um ano. De acordo com Isaac, as vantagens de morar na região vão desde o fácil acesso às opções de comércio e serviços presentes nos bairros consolidados ao redor de Armação, como Pituba, Costa Azul e Boca do Rio, bem como a oferta de lazer perto de casa com praças que oferecem opções de convívio e integração entre moradores e, claro, a orla. “A

proximidade com a praia foi, sem sombra de dúvida, um diferencial, pois é um local para passear, praticar atividades físicas, levar o pet para passear. Ou seja, uma enorme vantagem ter isso perto de casa”, diz.

Ele cita que inicialmente tinha certo receio em relação à falta de movimento nas ruas à noite, porém, a reforma de uma praça na região por parte da prefeitura criou uma nova vida para a localidade. “As pessoas passaram a ocupar a rua, temos foodtrucks e um comércio de lazer que vem para o espaço e ajuda a promover a interação entre os moradores”, diz.

**VENDA**  
A fila de soteropolitanos que já notam os avanços no bairro não para de crescer. Tanto assim que no mais recente levantamento realizado pelo sistema de pesquisas da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-Ba), o bairro de Jardim Armação despontou como o que movimentou o maior número de vendas de unidades em Salvador em 2018.

Segundo o presidente da entidade e colunista do CORREIO, Claudio Cunha, a chegada de lançamentos após um período de baixa nas novidades do mercado imobiliário para os lados de Armação é reflexo da ampla disponibilidade de terrenos para construção, somado à demanda de novos consumidores que já não conseguem encontrar uma grande oferta de empreendimentos novos em bairros vizinhos, como Stiep, Costa Azul e Pituba.

Um dos lançamentos que aportaram no bairro foi o Paradise Residence, da DEC Engenharia. O empreendimento teria suas obras iniciadas em 2014, mas a incorporadora optou por aguardar a passagem da parte mais aguda da crise para chegar em um momento de baixo estoque para o médio padrão na região. “Apesar de já não ser bairro de veraneio há muito tempo, pensamos o lançamento do Paradise para antes da Copa do Mundo, pois, naquele momento, bairros próximos à orla marítima vinham sendo favorecidos pela especulação de investidores de fora da Bahia e vimos isso como uma boa oportunidade de negócio”, explica Paulo Nakamura, diretor da companhia.

“Porém, naquele período, houve uma desaceleração no setor e resolvemos aguardar. Agora estamos lançando a todo vapor, de olho no consu-

mo”, diz. “Porém, naquele período, houve uma desaceleração no setor e resolvemos aguardar. Agora estamos lançando a todo vapor, de olho no consu-

mo”, diz. “Porém, naquele período, houve uma desaceleração no setor e resolvemos aguardar. Agora estamos lançando a todo vapor, de olho no consu-

mo”, diz. “Porém, naquele período, houve uma desaceleração no setor e resolvemos aguardar. Agora estamos lançando a todo vapor, de olho no consu-

corretor de imóveis



midor que está buscando estrutura de um apartamento com três dormitórios, na região, mas encontra o estoque de unidades em baixa, nos bairros do Costa Azul e Pituba”, finaliza.

Para corretores que atuam na região, a chegada de novidades é razão de ânimo. O corretor Moisés Filgueiras, que tem atuado no bairro de Armação tanto na compra e venda como com locação desde 2010, afirma que a diversificação do estoque é exatamente o que a região precisa nesse momento de retomada dos negócios.

“Antigamente, o bairro tinha uma presença muito grande de apart hotéis e empreendimentos mais compactos, porém, com a chegada do boom imobiliário, passamos a receber novos empreendimentos, de padrão condomínio clube, com todos aqueles opcionais, atraindo não só o cliente que quer ficar perto da orla, com aquele consumidor que morava em um prédio de menor infraestrutura aqui ao lado na Pituba ou no Stiep e queria dar um upgrade na moradia”, conta.

#### ALTA

No último levantamento realizado pelo Zap, a pedido do CORREIO, o Jardim Armação figurou na décima posição do ranking de bairros mais procurados por usuários da plataforma em Salvador. O índice Agente Imóvel revelou que o preço do m<sup>2</sup> para compra e venda no bairro está em alta, a R\$ 5.468/m<sup>2</sup>, superando a média geral de Salvador, que fechou o terceiro trimestre em R\$ 4.878/m<sup>2</sup>.

Moisés aponta que alguns dos empreendimentos lançados nos últimos 5 anos já esgotaram, enquanto outros já estão nas últimas unidades. Por isso, os novos lançamentos devem chegar com vantagens para quem quer se mudar para lá. “A proposta de compra na planta vem com uma série de vantagens, valor mais atrativo e facilidade de planejar o financiamento. Sabemos de alguns empreendimentos que ficaram repressados com a crise, mas que agora prometem retornar para movimentar os negócios. Acredito que o próximo ano será muito interessante para o setor imobiliário aqui em Jardim Armação”, afirma.



**Paradise Residence** Plantas com 3 quartos, varanda gourmet e duas garagens. Possui, entre outros itens, piscinas, fitness e brinquedoteca. A partir de R\$ 536 mil.



**5ª Avenida Residence** Apartamentos de 1 e 2 quartos e coberturas horizontais. O lazer tem fitness, sala de jogos, gourmet, solarium, piscina, hidro e business center. R\$ 399 mil.



**Serra dos Corais Residence** Quarto e sala com infraestrutura de lazer completa que inclui fitness, piscinas, spa com sauna e hidromassagem, entre outros. A partir de R\$ 239 mil.



**Residencial Mont Saint Michel** O 3/4 tem duas torres e o lazer inclui salões de festas, espaço gourmet, piscina, hidromassagem, fitness e brinquedoteca. A partir de R\$ 427 mil.

## Praça valoriza convívio de quem vive ali

Em maio deste ano, a prefeitura inaugurou a Praça da Rua Rodrigues Dória, no Jardim Armação, atraindo uma resposta positiva dos moradores do bairro, que solicitavam utilidade para localidades que estavam sem funcionalidade. “É uma das preocupações que tínhamos, pois os condomínios fechados acabam criando um clima de isolamento e as ruas vazias geram um certo medo nos moradores”, explica Isaac Nobre, que reside ali há um ano. “Com a inauguração da praça, as pessoas começaram a sair dos condomínios para ocupar o espaço público, o que beneficiou bastante o convívio da comunidade local”, diz.

A praça, de 365 m<sup>2</sup>, foi construída pela Secretaria Municipal de Manutenção (Seman), por meio da Companhia de Desenvolvimento Urbano de Salvador (Desal), e a obra teve duração de três meses. A lista de equipamentos na praça inclui parque e espaço infantil, piso tátil e rampas de acessibilidade, banco modular anti-vandalismo, academia ao ar livre e de musculação, espaço infantil cercado por eucalipto, comunicação visual, iluminação cênica e até cachorródromo.

“Hoje em dia, principalmente nas proximidades do final de semana, temos foodtrucks e outros tipos de negócios itinerantes que atraem as pessoas para a rua, como carro do pão, frutas e verduras. É uma vantagem, já que esse comércio acaba complementando a infraestrutura de serviços que nem sempre pode povoar todas as ruas, principalmente por conta da ocupação residencial”, destaca Wanda Souza, outra moradora da região. “A expectativa é que a proposta se espalhe por outras ruas”, finaliza.

### O QUE O JARDIM ARMAÇÃO TEM DE MELHOR

**Orla** Delimitado pela praia de Armação, a estrutura da orla beneficia a prática de atividades físicas como caminhada ou corrida no calçadão, que também conta com ciclovia. Por conta das fortes ondas, a praia é pouco indicada para banho, mas atrai os

praticantes de pesca e surfe.

**Localização** Cercado pelos bairros da Pituba, Costa Azul e Stiep, o Jardim Armação permite aos moradores usufruir da estrutura de comércio e serviços dessas regiões sem precisar de

um longo deslocamento.

**Hotelaria e Gastronomia** Além de atrair pela presença de famosos restaurantes, como o Ki-Mukeka, Picuí e Yemanjá, o bairro também abriga hotéis como Bahiamar e o Oceânico.

**27ª Ecomac**  
18 a 21 de Outubro de 2018  
Ilhéus Praia do Forte / BA

**COHIM & RODRIGUES & CÔNIZ & BOECHÁT**

**JAMMIL & CHICLETE & ESTAKAZERO**

ACOMAC-BA: Av. Tancredo Neves, 1632, Edif. Salvador Trade Center, Sala 2215, Torre Norte - Carinhão das Arveres  
Salvador-BA CEP 41.820-020 | Tel: 71 3113-2486/2481 | ecomacba@ecomac-ba.com.br | www.ecomac-ba.com.br