Cliente: ABAC
Veículo: GAZETA DO POVO
Data: 01/02/09 05/02/09
Cidade: CURITIBA PR
Coluna: IMÓVEIS/LOCAÇÃO **Pág:** 01 E 03
Marca: ABAC 1

www.gazetadopovo.com.br/imoveis

Classificados

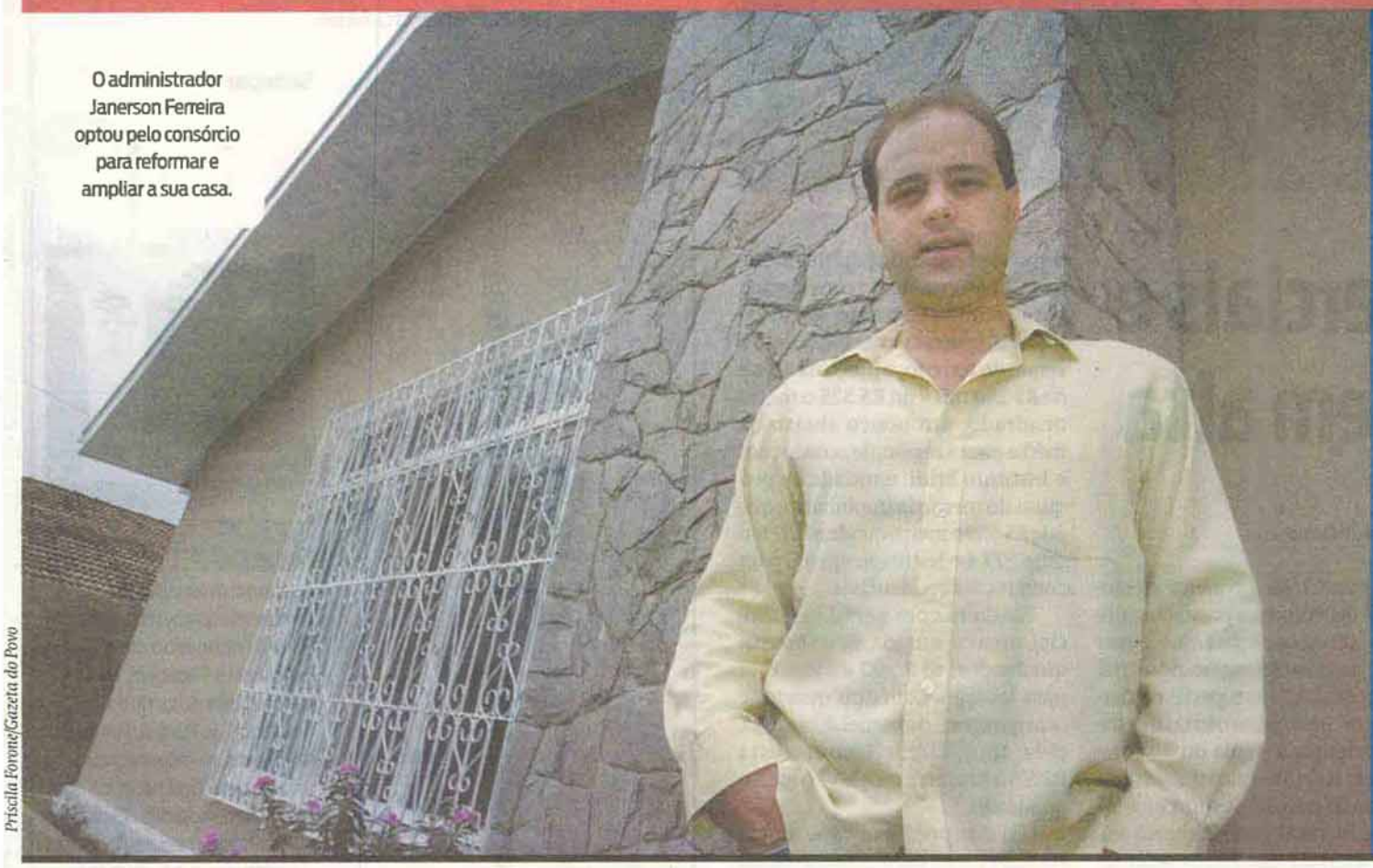
Curitiba, domingo, 1º de fevereiro de 2009

GAZETA DO POVO

Editora responsável: Keyse Caldeira
imoveis@gazetadopovo.com.br

imóveis

locação



O administrador Janerson Ferreira optou pelo consórcio para reformar e ampliar a sua casa.

Priscila Forone/Gazeta do Povo

Consórcio mais seguro e sob novas regras

O sistema de consórcio no Brasil terá uma legislação própria e subordinada ao Código de Defesa do Consumidor a partir do dia 9. Com mudanças importantes e pontuais, a nova lei torna essa operação financeira mais segura Página 3



TEMPORADA VERÃO 2009

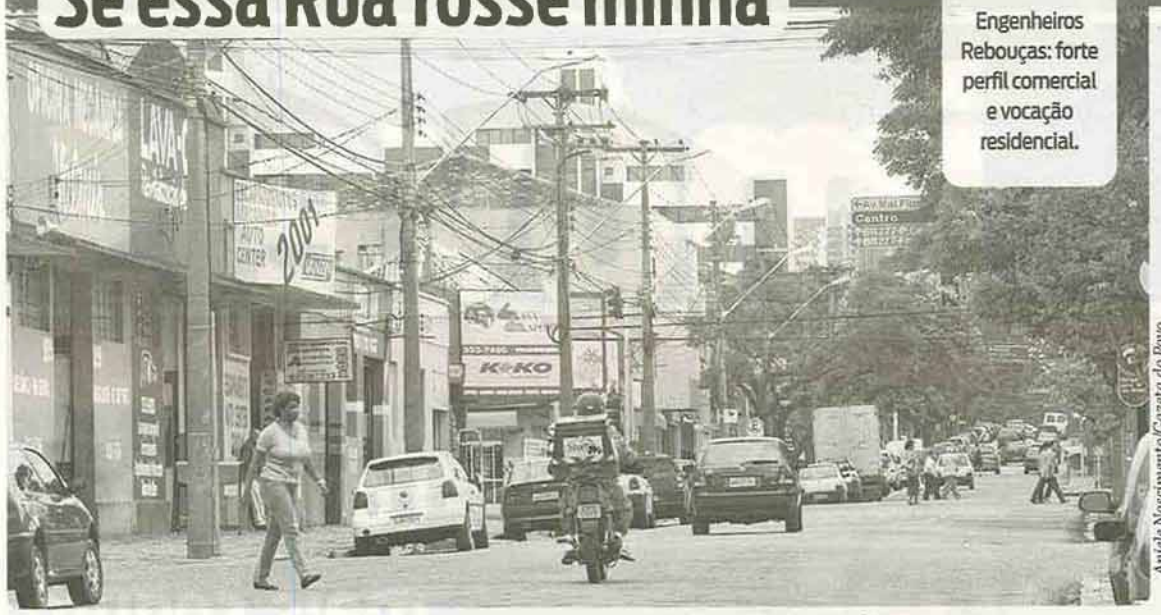
Surfe nessa dica:

Evite tomar sol entre 11h e 17h (horário de verão), o sol em excesso pode ser muito prejudicial ao organismo.

CRECI J 0158

APOLAR IMÓVEIS

Se essa Rua fosse minha



Engenheiros Rebouças: forte perfil comercial e vocação residencial.

Aniele Nascimento/Gazeta do Povo

Ofertas comerciais e residenciais em alta

O perfil para o comércio e os serviços se mantêm forte na Rua Engenheiros Rebouças, que vai do Jardim Botânico ao Água Verde, em Curitiba. No entanto, dois lançamentos na rua, além de outros na região, sinalizam também uma vocação residencial

Fabiane Ziolla Menezes

Várias lojas, pequenas e grandes empresas prestadoras de serviços. A rua que passa pela antiga região industrial de Curitiba tem um perfil comercial forte com muitas ofertas de estabelecimentos à venda ou disponíveis para locação. A via também está ganhando novos investimentos na área residencial, com dois condomínios verticais entregues recentemente. Fora os lançamentos, são pelo menos oito placas de "vende-se" e "aluga-se" na rua, ou seja, bastante oferta para pesquisar já que, como a rua cruza três bairros (Jardim Botânico, Rebouças e Água Verde), os preços são bem heterogêneos.

Há várias casas, sobrados e lojas com perfil comercial. Uma das opções é uma casa de dois pavimentos, 14 salas, três banheiros, cozinha e uma vaga de garagem, disponível para locação pela Imobiliária Fênix, por R$ 2.200/mês.

Logo no início da via, ainda no Jardim Botânico, há uma das poucas áreas à venda na rua. O terreno possui 457 metros quadrados e tem uma casa bem antiga e já deteriorada que não está sendo considerada para venda. Segundo a Pasini Imóveis, que está intermediando a venda do terreno, o preço da área é de R$ 240 mil – ou R$ 525 o metro quadrado, um pouco abaixo da média para a região, de acordo com o Instituto Bridi, entidade de pesquisa do mercado imobiliário, que é de R$ 559 o metro quadrado. O terreno é ZR4 e destinado apenas para construções residenciais.

Também com perfil residencial, uma casa usada, de 85 metros quadrados, nº 2.303 da via, está para locação. Com dois quartos e sem garagem, o aluguel do imóvel, pela Imobiliária Fênix, custa R$ 570 mensais – ou R$ 6,7 o metro quadrado.

Um dos prédios novos da via recém-entregue, é o Residencial Maracaibo, da AM5 Construções Ltda, com vendas pela Apolar. São apartamentos de dois e três quartos, além de oito coberturas (quatro de três quartos e quatro de dois dormitórios). Com área total a partir de 100 metros quadrados e uma ou duas vagas na garagem, os preços das unidades variam de R$ 184 mil a R$ 384 mil. Na área comum tem quadra poliesportiva, espaço gourmet, salão de festas e playground.

Para quem procura um apartamento usado há uma opção no nº 2.313. Em um prédio com 25 anos de construção, a unidade tem 103 metros quadrados, três quartos e uma vaga na garagem. O preço, pela Apolar, é de R$ 147 mil.

Ruas de Curitiba

Engenheiros Rebouças

A rua homenageia os irmãos Antônio e André Rebouças, engenheiros afrobrasileiros que foram responsáveis por várias soluções criativas que possibilitaram que a ferrovia Curitiba-Paranaguá passasse pela Serra do Mar.



Extensão	3.125 metros
Alvarás	145 autônomos e 409 empresas
Lotes	792

Fontes: Prefeitura de Curitiba, Urbs e CAP.

Aniele Nascimento/GP

A sede administrativa da companhia de abastecimento do Paraná fica no início da Engenheiros Rebouças, no nº 1.376, ao lado do Instituto Ambiental do Paraná. Fundada há 45 anos, a empresa presta serviços de fornecimento de água para 344 municípios e 275 distritos ou localidades menores do estado. O esgoto chega a 153 localidades.

Estádio Joaquim Américo

Também conhecido como Arena, o estádio do Clube Atlético Paranaense (CAP) foi construído em 1999 e tem capacidade para pouco mais de 25 mil torcedores. Logo em frente do estádio fica o Parque Afonso Botelho que oferece canchas esportivas, ciclovia, parquinho, teatro a céu aberto, além de abrigar um Núcleo de Proteção ao Cidadão da Polícia Militar.

Ônibus

Jd.Mercês/Guanabara, Água Verde/Abranches, Juvevê/Água Verde, Sta. Bárbara, Petrópolis, Solitude, A.Munhoz/Jd. Botânico, Erasto Gaertner, Ctba/Independência, Ctba/Jd. Ipê, Ctba/Jd. Izaura, Ctba/Jd.Cristal, Ctba/Posto Paris, Ctba/Guatupê e Ctba/Roseira.

Infografia: GP

EXPEDIENTE: **Suplemento da Gazeta do Povo** · **Diretor de Redação:** Nelson Souza Filho · **Editora-executiva:** Andréa Sorgenfrei · **Edição:** Keyse Caldeira · **Diagramação:** Luciano Rodrigues · **Endereço:** Rua Pedro Ivo, 459 · Curitiba · PR · CEP 80.010-020 · **Fones/Redação** (41) 3321-5440 e 3321-5490 – **Fax** (41) 3321-5472 · **Comercial** (41) 3321-5291 – **Fax** (41) 3321-5300 · **Imoveis@gazetadopovo.com.br**. Não pode ser vendido separadamente.

Mercado

Nova lei de consórcios prevê mais segurança

A partir de 9 de fevereiro começa a valer a lei 11.795/2008 que traz mais segurança para todo o sistema de consórcio e novidades como a possibilidade de quitar financiamentos com carta de crédito. Expectativa de crescimento do setor para 2009 é de 6% a 8%

Fabiane Ziolla Menezes

Daqui a uma semana o sistema de consórcio do Brasil passa a ter uma legislação própria e subordinada ao Código de Defesa do Consumidor, com a entrada em vigor da lei 11.795, sancionada pelo presidente Luis Inácio Lula da Silva em outubro do ano passado. Com algumas mudanças importantes e bem pontuais, o documento torna o consórcio, operação financeira que no segmento de imóveis tem 513,6 mil participantes em todo o Brasil e cresceu 10,4% em 2008, muito mais seguro. Dois dos principais ganhos da lei é a definição de cada grupo de consorciados como independente, com patrimônio separado de outros grupos e do capital da administradora – impedindo que os consumidores sejam prejudicados caso a empresa vá a falência – e a escolha de até três consorciados para acompanhar as contas do grupo (confira no quadro ao lado).

Para o presidente regional da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio (Abac) no Paraná, Reinaldo Bertini, a lei manteve a essência do que já era o sistema de consórcio. "Vejo o documento como um aprimoramento do sistema e uma solução para o descompasso entre o nosso entendimento e o do judiciário em várias questões."

O assessor jurídico do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (Idec), Marcos Diegues, reconhece a importância da lei para a defesa dos consumidores em geral "já que antes todo o sistema era normatizado por resoluções internas do Banco Central, sujeitas às mudanças dos dirigentes da vez – o que ocorria com muita frequência – e que não precisavam passar por um debate ou o crivo do Legislativo". No entanto, o assessor diz que os órgãos de defesa precisaram intervir para que a lei fosse benéfica, mandando uma carta para o presidente Lula para que vetasse alguns pontos abusivos antes de sancionar o documento. Um dos pontos mais polêmicos foi a devolução do dinheiro de consorciados desistentes e excluídos, um dos principais motivos de discordância na Justiça entre empresas e consumidores hoje.

No projeto de lei, um dos itens dizia que o consorciado só teria direito à restituição se tivesse pago cinco parcelas ou mais. Essa e outras partes consideradas abusivas foram vetadas por pedido dos órgãos de defesa, mas a previsão de devolução imediata do Código de Defesa do Consumidor também não prevaleceu, porque isso prejudicaria o poder de compra do restante do grupo. Resultado: o consorciado ganhou uma chance de reaver o dinheiro de parcelas pagas antes do fim do grupo, continuando a participar dos sorteios. Caso seja sorteado recebe sua restituição.

Crescimento

Tido como um meio mais barato de se comprar um imóvel e como um bom investimento em época de crise financeira internacional, o consórcio teve um aumento de 4,6% no número de participantes de todos os segmentos em 2008. Só no segmento de imóveis foram 10,4%, passando de 465,4 mil para 513,6 mil consorciados. A previsão da Abac para 2009 é de 6% a 8% de crescimento total.

Segundo Tatiana Reichmann, da Ademilar, o setor, já conhecido por atender famílias de classes mais baixas, pelas parcelas pequenas e sem juros, está conquistando públicos de maior poder aquisitivo. "Um imóvel é sempre um investimento seguro e rentável. Sem os juros do financiamento e a possibilidade de ser sorteado, situação que uma poupança não oferece, o consórcio tem sido uma opção de investimento para as pessoas das classes A e B, que agora fogem de outras aplicações de risco". Devido a esse interesse de pessoas de maior poder aquisitivo, o valor médio por cota vendida da Ademilar saltou de R$ 67.458 em janeiro de 2008 para R$ 90.271 em janeiro de 2009 – período em que a empresa cresceu 30%.

O administrador Janerson Basso Rodrigues Ferreira é um dos investidores recentes de consórcio. Há cerca de um ano adquiriu mais de uma cota. Este ano usou recursos próprios para dar lances em duas cotas e retirar a bolada de R$ 90 mil, que usou para reformar e ampliar a casa onde mora com a família. "É uma forma bem disciplinada de investir com a possibilidade de ser sorteado, o que já ocorreu comigo uma vez."

Outro agente importante do setor, a Caixa Econômica Federal, prevê um crescimento de 20% no número de consorciados para 2009 – mesmo patamar dos últimos anos. "Hoje temos 108 mil clientes em todo o Brasil em 384 grupos ativos com cerca de 50 mil cotas contempladas. O consórcio é a opção ideal para uma compra barata e planejada", diz o gerente regional da instituição no Paraná, Álvaro Luiz Martins.



Janerson Ferreira: o consórcio é uma forma bem disciplinada de investir.

Priscila Forone/Gazeta do Povo

o que muda

Confira as principais alterações que a Lei 11.795/2008 traz para o sistema de consórcio.

COMO ERA ANTES	E AGORA
Regras	
O sistema de consórcio era normatizado por resoluções do Banco Central que poderiam mudar a gosto da direção do órgão, sem passar por um debate público ou mesmo o crivo do Legislativo. Os consumidores tinham de buscar seus direitos direto na Justiça.	Esse tipo de operação está subordinada ao Código de Defesa do Consumidor e ganha uma legislação própria, que reforça a função fiscalizadora e normatizadora do Banco Central sobre os administradores de consórcio. Caso se sinta lesado o consumidor pode procurar seus direitos nos órgãos de defesa como o Procon.
Patrimônio	
Nem todas as empresas separavam o dinheiro dos grupos consorciados de seu patrimônio. Em caso de falência os consumidores tinham de buscar na Justiça seu dinheiro de volta.	Cada grupo de consórcio é considerado autônomo em relação aos demais e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro grupo, nem com o da administradora.
Controle	
Algumas empresas permitiam o acompanhamento das contas por parte dos consorciados de cada grupo, outras não.	Até três consorciados de cada grupo são escolhidos em assembleia para acompanhar toda a movimentação da conta do grupo feita pela administradora.
Desistência	
Quando o consumidor desistia de participar de um grupo tinha de esperar o fim do plano para ter seu dinheiro de volta. Dependendo do montante já pago o consumidor era prejudicado já que ficava com o dinheiro parado por 5, 10 ou 15 anos.	O consorciado que desistir do contrato não precisa esperar o término do grupo para recuperar o dinheiro. Ele poderá continuar participando dos sorteios para, caso seja escolhido, resgatar o valor das parcelas que pagou.
Uso e Finalidade	
Os grupos de consórcio tinham como finalidade a compra de veículos, motocicletas, imóveis e eletroeletrônicos. No caso dos imóveis podiam ser usados para aquisição e reforma.	As administradoras poderão criar grupos com finalidade em serviços de todos os tipos, como cirurgias e viagens turísticas. Além disso, uma carta contemplada poderá ser usada para a quitação de um financiamento bancário.

Fontes: Idec e ABAC