

## DIEGO VILLAR

*fala sobre o futuro  
do mercado no  
Nordeste*

O MERCADO IMOBILIÁRIO NO NORDESTE DO BRASIL TEM APRESENTADO UM CRESCIMENTO SIGNIFICATIVO NOS ÚLTIMOS ANOS

Pág. 03



CASA  
JARDINS

Até **3 suítes**  
101 a 124 m<sup>2</sup>

No coração do  
bairro Jardins

**MD**  
moura dubeux

 **3142.0908**  
ou visite a loja MD

 Galeria Pátio Jardim, sala 19



## EDITORIAL

## A palavra de ordem é renovação

Analisando o mercado imobiliário, nunca foi tão evidente a necessidade de renovação. O fato é que o mercado mudou e, hoje, não basta apenas investir em marketing ou oferecer um bom produto—é essencial cativar os consumidores com algo a mais. Vivemos em uma era em que se comercializa é estilo de vida. Para alcançar esse diferencial, muitas construtoras e imobiliárias precisaram se reinventar e expandir sua atuação no Nordeste. Um exemplo claro é a construtora Moura Dubeux, liderada pelo CEO Diego Villar, que compartilha sua visão inovadora em uma entrevista exclusiva.

Essa renovação também chegou ao Correio Imóveis, um produto tradicional de mais de 23 anos do Jornal Correio de Sergipe. Retornamos com força total com novas edições que trazem conteúdos ricos e relevantes. Nosso compromisso agora inclui artigos de especialistas em arquitetura, urbanismo, engenharia, saúde e mercado imobiliário, promovendo soluções habitacionais mais saudáveis e sustentáveis.

Temos orgulho em contar nesta edição com colaborações de profissionais renomados, como Jouse Almeida, gerente da Moura Dubeux Sergipe, que discute as vantagens do consórcio imobiliário, e o Thiago Menezes, CEO da Ebookeeriasmart e superintendente na Construtora União, abordando tendências do setor. Na área de saúde, o Dr. José Marcondes, pneumologista, escritor e poeta, oferece uma perspectiva enriquecedora sobre a relação entre ambientes habitacionais e bem-estar.

Além disso, temos o prazer de anunciar que a SOBRAMES (Sociedade Brasileira de Médicos Escritores) estará presente com conteúdos exclusivos, enriquecendo nossas páginas com informações relevantes sobre a medicina em Sergipe, por Dr. Lúcio Prado Dias.

O Correio Imóveis será publicado mensalmente, em versões impressa e online, disponível para todos os assinantes do Correio de Sergipe. Não perca a oportunidade de acompanhar essa nova fase que promete agregar ainda mais valor à sua leitura. Aproveite e inspire-se com o que preparamos para você!

CORREIO DE SERGIPE

ajn<sup>0</sup>  
AGÊNCIA JORNAL DE NOTÍCIAS

## EXPEDIENTE

**CLÁUDIA LEMOS**  
EDITORA CHEFE

**JEFFERSON VIEIRA**  
DIAGRAMAÇÃO

**ELISÂNGELA BROTA**  
DIRETORA COMERCIAL

**FÁTIMA PONZI**  
COLUNISTA

VIVER ARACAJU



elisangela@correio.de sergipe.com.br



dupla.aju@hotmail.com

Caros leitores,

É com grande satisfação que anunciamos o retorno do “Correio Imóveis”, uma iniciativa do Jornal Correio de Sergipe que terá circulação mensal com o propósito de trazer informações relevantes e atualizadas sobre o mercado imobiliário, arquitetura, urbanismo e sustentabilidade.

Nosso objetivo é manter você bem-informado sobre as novidades do setor, oferecendo análises, opiniões de especialistas e conteúdo exclusivo sobre venda e aluguel de imóveis, lançamentos imobiliários e muito mais.

Acreditamos que um mercado forte se faz com informação de qualidade, e é por isso que contamos com colunistas experientes para trazer as melhores perspectivas do setor. Seja você um investidor, corretor, arquiteto ou simplesmente apaixonado pelo tema, este espaço foi criado para você.

Agradecemos sua confiança e esperamos que esta primeira edição seja apenas o início de uma jornada de muito conhecimento e oportunidades. Boa leitura!

## Lucci Incorporações

A Lucci Incorporações é a nova marca da Construtora Celi, que há mais de 56 anos constrói histórias e realiza sonhos. Com um conceito moderno e acessível, a Lucci nasce para facilitar a conquista do primeiro imóvel, tornando esse momento mais simples e descomplicado.

Com empreendimentos dentro do programa Minha Casa, Minha Vida, criamos oportunidades reais para quem quer sair do aluguel e investir no próprio lar com segurança e tranquilidade.

Lucci. Dá para ser feliz!



## O seu novo lar te espera!

A Lucci Incorporações apresenta o Villa Iandê, o mais novo lançamento da Alameda Serigy – a região planejada da Farolândia, criada para oferecer conforto, bem-estar e um novo jeito de viver.

Com opções de 2 e 3 quartos, varanda com guarda-corpo de vidro, unidades térreas com jardim e uma área de lazer elevada, o Villa Iandê é um convite para uma vida mais leve.

Imagine acordar todos os dias com uma vista privilegiada para a futura praça da Alameda, com mais de 13.000 m<sup>2</sup>, e desfrutar de momentos inesquecíveis com quem você ama.

## ENTREVISTA

# Diego Villar fala sobre o futuro do mercado no Nordeste

• Quais são os planos da companhia para 2025 e especialmente para Sergipe?

2025 é um ano muito importante. Depois de um ano incrível, que foi 2024, com os melhores resultados históricos da empresa, 2025 chega com o desafio de ser ainda melhor em um cenário mais complexo. Por isso, vamos fortalecer a Mood e a Única, empresas criadas para atender ao público de classe média e faixa 3 do Minha Casa Minha Vida respectivamente; diversificando nossos segmentos e criando novas vias de crescimento. Já iniciamos o primeiro trimestre de 2025 muito bem e devemos ter um ano de muitos lançamentos e muitas entregas. Em Sergipe, traremos ainda neste semestre, a Mood, empresa da Moura Dubeux que já atua em Natal, Recife, Fortaleza, Salvador, Maceió, João Pessoa e logo chegará em Aracaju, sendo o primeiro Mood do estado e completando as praças de atuação da Moura Dubeux com esta nova empresa.

• A Moura vai atuar só na capital Aracaju ou pensa em expandir para o interior do estado?

O foco de atuação da Moura Dubeux no Nordeste são as capitais e regiões de praia para segunda residência ou investimento. Em Sergipe, já estamos com 2 empreendimentos em construção, o Casa Jardins e o Concept Jardins, e logo chega a Mood, em Aracaju.

• Quais são as perspectivas de crescimento do mercado imobiliário no Nordeste nos próximos anos?

O mercado nordestino já operou com o dobro do que opera hoje, especialmente na média e alta renda, e o mercado ainda não voltou a este patamar de 10 anos atrás. Assim, acreditamos que existe muita oportunidade de crescimento.

• Já que a empresa tem empreendimentos de praia no interior em outros estados, há planos para desenvolver projetos semelhantes em Sergipe?

**O mercado imobiliário no Nordeste do Brasil tem apresentado um crescimento significativo nos últimos anos, impulsionado por fatores como o aumento da urbanização, investimentos em infraestrutura e o desenvolvimento de novos empreendimentos residenciais e comerciais. A região, que abrange nove estados, oferece diversas oportunidades para construtoras e investidores. Para entender melhor esse cenário, entrevistamos Diego Villar, CEO da incorporadora e construtora Moura Dubeux, que tem se destacado no setor.**

Thiago Freire



Inicialmente, nosso foco em Sergipe está na capital. Temos duas obras em andamento, o Casa Jardins e o Concept Jardins, ambos no bairro do Jardins; e um lançamento próximo para acontecer (Mood). Em Aracaju, também possuí-

mos um bom landbank que nos permite ainda um crescimento sólido e de qualidade na cidade. No entanto, como atuamos em outras praças, temos estudado as oportunidades de praia para nossa linha Beach Class.

• Quais são os desafios enfrentados pela Moura no mercado imobiliário nordestino?

O maior desafio atualmente é mão-de-obra. Esta é uma questão que vem preocupando todo o segmento no Brasil, especialmente pelo crescimento de plataformas como iFood e Uber que atraem mais os candidatos às vagas operacionais. No Nordeste, este problema se agrava por conta do volume de pessoas que estão incluídas em programas assistenciais do Governo e que não querem perder o benefício. Também por isso, temos trabalhado fortemente através do nosso braço de responsabilidade social, o MD Social, na formação de mão-de-obra, dando qualificação para centenas de pessoas na região. Só em 2024, foram mais 400 pessoas formadas, com 30% de participação feminina, abrindo novas possibilidades de mercado de trabalho para essas pessoas.

• A companhia tem planos de expansão para os outros dois estados do Nordeste em que ainda não atua?

Não. Atualmente, o objetivo é fortalecer nossa participação nos estados que já atuamos. Hoje, temos aproximadamente 25% do marketshare no segmento de alto e médio padrão do Nordeste, mas com amplas oportunidades em cada um dos estados.

• Na sua visão, você acredita que o aumento da taxa Selic pode impactar na decisão de compra de imóveis em 2025?

Certamente é algo que impacta o segmento, entretanto, por tudo que já enfrentamos ao longo dos nossos mais de 40 anos e pelo que estamos construindo, acreditamos que podemos passar por este momento com nosso foco e expertise na construção por regime de condomínio. Além disto, com a retração de mercado, os compradores e o crédito passam a ser mais criteriosos e empresas mais sólidas com operação bem estruturada, como a nossa, tendem a se destacar neste cenário.

# Cidades saudáveis

“UMA CASA NÃO É UM LAR”. OXALÁ FOSSE, DESDE SEMPRE PRECISAMOS DE UMA CASA, MESMO QUE NÃO SEJA UM LAR.



■ **JOSÉ MARCONDES DE JESUS**  
Graduado em Medicina pela Universidade Federal de Sergipe (UFS), capacitação em Pneumologia no Hospital Geral de Massachusetts (Harvard Medical School), é membro ativo do Sleep Research Society e da American Academy of Sleep, além de membro da AIL e da Sobrames-SE.

**D**iz a sabedoria popular: “uma casa não é um lar”. Oxalá fosse, desde sempre precisamos de uma casa, mesmo que não seja um lar.

A verdade é que a busca pela habitação é um aspecto fundamental da experiência humana, além de uma das necessidades básicas, também é elemento de validações culturais, econômicas e, acima de tudo, fator de segurança e preservação da integridade individual, coletiva e da saúde psíquica.

Tudo começa na pré-história, com a formação das cidades na Mesopotâmia, nas margens dos rios Tigres e Eufrates até a antiguidade clássica, nas cidades da Grécia antiga e Roma entre os séculos VIII a.C a V d.C.

Nesse período, os projetos urbanos já tinham algumas preocupações com a saúde pública, embora de forma primitiva, com as construções de sistemas de esgoto e abastecimento de água fundamentais na prevenção de doenças.

Com a idade Média, período histórico compreendido entre os séculos V a VX d.C., ocorre um processo de urbanização desordenada, crescimento dos núcleos urbanos, notadamente na Europa medieval, quando as habitações superocupadas e insalubres favoreceram a ocorrência de epidemias como a Peste Negra (século XIV) ampliação das vulnerabilidades das populações urbanas por falta de saneamento básico e habitações adequadas.

Por volta dos séculos XVIII e XIX, veio a Revolução Industrial com um crescimento populacional explosivo nas cidades, aumentando ainda mais precariedade das condições de vida para muitos trabalhadores, com moradias superlotadas em áreas insalubres, caracterizadas pela falta de saneamento básico e infraestrutura minimamente adequada.

Para que fosse possível manter a produção de bens em larga escala, era necessária mão de obra saudável, e é nesse cenário que surgem os movimentos sociais e exigências nas melhorias nas condições de moradia e saúde. Foram, então, implementados siste-

mas de água potável, esgoto e serviços de saúde pública, ganhando especial destaque a obra de Sir. Edwin Chadwick com a promoção de reformas sanitárias na Inglaterra.

Desde os primórdios dos hominídeos das cavernas há milhares de anos atrás, até o século XX, com nossa espécie Homo sapiens, aprimorou-se os conceitos de planejamento urbano, como resposta às crises de saúde e moradia, bem como a evolução dos processos de zonificação e regulamentações, sempre buscando criar ambientes habitacionais mais saudáveis.

Meados do século XX, especialmente após a Segunda Guerra Mundial, surgem iniciativas para garantir moradias acessíveis e dignas, inserindo o conceito de “habitação social” em várias partes do mundo.

A saúde pública funde-se aos elementos de urbanismo como objetos de pesquisa e prática, resultando em entendimento sobre como o design urbano afeta a saúde mental e física das populações.

Em nossos dias, em pleno século XXI, as moradias e cidades passam por novos

desafios como a falta de habitação, a desigualdade social e as mudanças climáticas, afetando diretamente a saúde pública.

No presente, se dá maior ênfase ao conceito de “cidades saudáveis” em que são integradas saúde pública ampla com planejamento urbano sustentável, com a criação de ambientes que promovam a atividade física, o bem-estar mental e a coesão social.

A crise sanitária de 2020 alterou paradigmas da ocupação dos espaços urbanos e destacou vulnerabilidades nas concepções de moradias urbanas, como também demonstrou que os novos projetos arquitetônicos habitacionais precisam contemplar o envelhecimento cronológico da sociedade e requerem espaços integrados de lazer, de facilitação de mobilidade intra e extrarresidencial, com políticas lógicas de adequação dos projetos às necessidades atuais da população, enfatizando a importância da humanização e racionalidade dos espaços públicos seguros e serviços de saúde acessíveis e universalizados: a saúde de cada um impacta no bem estar de todos!

# 2025: mercado imobiliário já está pegando fogo

**Por Thiago Meneses**

Superintendente da Construtora União

**A** pesar do cenário desafiador que tivemos em 2024, o mercado imobiliário brasileiro respondeu com bons números. O número de imóveis novos lançados e vendidos cresceram 21,9% e 11,8% respectivamente. O bom desempenho também é chancelado pelas contratações do financiamento bancário, com crescimento de cerca 41,5% nas unidades contratadas dentro do Programa Minha Casa Minha Vida e 13,8% nas contratações de imóveis com recurso da poupança (SBPE). Previsões da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), os lançamentos e vendas de imóveis em 2025 devem oscilar perto da estabilidade em 2025, principalmente devido à limitação no financiamento. No entanto, apesar dos desafios que temos para o ano, o mercado sergipano já começou com um comportamento diferente do observado em

anos anteriores, principalmente na sua capital Aracaju, que por sinal, está entre as 10 melhores cidades para investimentos imobiliários no Brasil, segundo estudos da CBIC/Ecosistema Sienge, CV CRM e Grupo Prospecta.

Nem finalizamos o terceiro mês do ano e já temos mais de 1.225 unidades habitacionais lançadas pelas principais construtoras sergipanas e já temos muitas previsões de novos lançamentos nos próximos dias. Todo esse boom está concentrado na Capital, principalmente nos bairros Aruana, Coroa do Meio, Jabotiana e Marivan, não sendo ainda observado em cidades vizinhas e que possuem grandes demandas por imóveis como Nossa Senhora do Socorro, por exemplo.

Grande parte destas unidades lançadas em 2025 devem ser enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, que deve continuar bem aquecido e que traz baixas taxas de juros e subsídios que impulsionam as vendas e que deve ter uma ampliação de público esse ano, já que o Governo Federal está avaliando a criação de uma nova faixa, visando atender famílias da classe média com renda mensal entre R\$ 8.000,00 (limite atual) até R\$ 12.000,00.



## Portillo Residence

Dos mesmos desbravadores da área nobre da Farolândia, o Portillo é o primeiro lançamento de alto padrão da Constren na Atalaia. Em uma rua tranquila e arborizada, inspirada nas mais belas vilas marítimas do mundo, o empreendimento combina a sofisticação dos empreendimentos Constren em apartamentos de 68, 83, 96 e 99 metros quadrados, com toda a riqueza gastronômica, cultural e arquitetônica que a região oferece. Localizado no ponto mais alto da Atalaia, o Portillo está próximo de grandes padarias, delicatessens, academias, mercados, e duas grandes escolas.

Aracaju / SE

Março de 2025

# Quality Hotel Aracaju

## O cenário perfeito para eventos inesquecíveis!

Oferecemos espaços exclusivos e versáteis, ideais para eventos de todos os tipos. Seja uma reunião de negócios, conferência internacional, casamento elegante ou celebração especial, garantimos a estrutura necessária para transformar sua ocasião em um sucesso.

Com ambientes modernos, tecnologia de ponta e atendimento personalizado, cuidamos de cada detalhe para proporcionar uma experiência única a você e seus convidados. Desde amplas salas até espaços mais intimistas, nossos ambientes são planejados para atender suas necessidades, seja para eventos corporativos ou sociais.



No Quality Hotel, seu evento é nossa prioridade. Estamos prontos para transformar cada momento em uma celebração inesquecível. Conte conosco para fazer acontecer!



# Construtora União

No último dia 19 de fevereiro, a Construtora União reuniu todo seu time na primeira convenção de vendas do ano. No evento, imobiliárias e corretores destaques de 2024 foram premiados e a construtora apresentou o seu primeiro lançamento, o Lumiere Art Home, que conta com apartamentos de 2 e 3 quartos com suíte, na Coroa do Meio (próximo ao Clube do Banese).

Na foto, da esquerda para direita: Wendel Negri (Construtora União), Abel Barreto (diretor da Vitrine Imobiliária, campeã de vendas 2024), Júlio César Silveira e Lourdes Maria (Construtora União), Alexandre Melo (gerente da Vitrine Imobiliária) e Thiago Meneses (Construtora União)



# Creci Sergipe

O presidente do Creci Sergipe, André Cardoso, esteve em Brasília participando, ao longo da última semana, da análise de contas do Cofeci, como integrante do Conselho Fiscal. Paralelamente, atua na mobilização de parlamentares para o Lançamento da Agenda Legislativa dos Corretores de Imóveis 2025 e da Frente Parlamentar do Mercado Imobiliário, que acontecem no dia 2 de abril, também na capital federal. “Estamos trabalhando em conjunto para fortalecer a categoria e discutir propostas que impactam o setor, garantindo mais segurança e valorização para os corretores de imóveis e a sociedade”, pontuou o gestor.

Acesse [www.crecise.gov.br](http://www.crecise.gov.br) e acompanhe as notícias.



## LUMIÈRE

ART HOME

### SEU LUGAR PARA BRILHAR.

PERTINHO DA ORLA MAIS BONITA DO BRASIL.

2 e 3 QUARTOS SENDO 1 SUÍTE

LAZER COMPLETO E EQUIPADO\*

VARANDA GOURMET

Lançamento

SAIBA MAIS

VENDAS E INFORMAÇÕES

79 3211.5060

REALIZAÇÃO

R. Matricada 28.283 Centro do 5º Ofício da 2ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju/SE

# DR. LUCIO PRADO DIAS



## SOBRAMES LANÇA SUA NONA ANTOLOGIA – EVIDÊNCIAS

Os médicos escritores sergipanos e convidados de outras plagas já podem se preparar para participação em EVIDÊNCIAS, a nona antologia de poesias, contos e prosa consecutiva da Sobrames Sergipe. As regras para participação são as mesmas das antologias anteriores. Os trabalhos deverão ser entregues até dia 31 de julho e o lançamento deverá ocorrer no Dia do Médico – 18 de outubro.

## FOCO EM FORTES PARCERIAS

Os diretores nacionais da SOBRAMES - Sociedade Brasileira de Médicos Escritores visitaram a Central de Vendas da Celi e Central Garden para viabilizarem futuras parcerias. Eles foram recebidos por Anete Cardoso, gerente de Marketing da Construtora Celi. O atual presidente nacional da Sobrames Lúcio Prado Dias e o secretário geral Paulo Amado, acompanhados de Fátima Ponzi, da Dupla Comunicação, realizaram a visita para conhecer o local e estabelecer futuras parcerias para eventos em conjunto. Eles ficaram entusiasmados com ambas as instalações para a realização de eventos da entidade! Coisas boas deverão vir pela frente, como lançamentos de livros, cursos e outras ações associativas.



## XII JORNADA DA SOBRAMES EM BELÉM

A Sociedade Brasileira de Médicos Escritores vai realizar de 2 a 4 de outubro, em Belém, a XII Jornada (nacional) da Sobrames. O evento está sendo organizado pela regional Sobrames daquela cidade, presidida pelo Dr. Cláudio Guilhon. No evento haverá sessões literárias e premiações para os melhores trabalhos literários nas categorias de prosa e poesia. Em paralelo, a regional Sergipe está oferecendo um pacote de viagens para quem quiser participar com a empresa de viagens Castelar, de Aracaju. Veja o roteiro:

Saída de Aracaju: 1º de outubro, diretamente para Belém. Hospedagem de quatro dias na capital do Pará. Dia 5 de outubro, saída para Manaus, com três dias de

permanência nesta cidade. Dia 8 de outubro, saída para Cancun, no México, com permanência de 7 dias.

Os locais de destino são desmembrados, ou seja, pode optar apenas por Belém, com ida e retorno para Aracaju ou optar pelos outros programas. A diretoria da Sobrames está estudando a possibilidade de realizar um sarau na paradisíaca cidade mexicana por volta do dia 10 de outubro. O que acham da ideia? Depois do inesquecível Sarau Espelho d'Água, em Lisboa, ocorrido em 2018, um novo sarau internacional da Sobrames estaria de bom tamanho! Os interessados em participar da Jornada já poderão obter informações com Geraldinho, na Castelar, pelo telefone (79) 99923-6857.

## SARAU BANDOLINS HOMENAGEIA DOM JOSÉ DO BAN

O primeiro Sarau da Sobrames Sergipe em 2025 vai acontecer no Clash – Pub & Restaurant, em 8 de abril próximo, a partir das 19h30. O Sarau Bandolins vai homenagear o médico cardiologista José Carlos Santana de Oliveira. Dom José do Ban é o nome artístico do capelense ilustre que reside em Aracaju. Ele estudou Medicina na Universidade Federal de Sergipe (UFS) e trabalhou como servidor público federal, professor da UFS e como autônomo. Em 2012, lançou o álbum “Uma Nova História”, que inclui faixas como “Chorinho da Mamãe”, “Desesperar Por Quê?” e “Chorinho Pra Aracaju”. Sua música está disponível em plataformas como Spotify, Apple Music e Amazon Music.

O Sarau Bandolins terá cantores sobramistas e convidados e mais atrações especiais, entre eles os artistas Renata Pessoa, em voz e violão e o cantor e compositor Jiló Santana. Os ingressos para o Sarau já estão disponíveis na plataforma Sympla ou pelo zap de Alice (79) 99681-6875.



# “Atraso do Plano Diretor gera grandes prejuízos para a cidade”, alerta Breno Garibalde

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) é um instrumento fundamental para o desenvolvimento ordenado e sustentável da capital sergipana. Na visão do vereador, arquiteto e urbanista, Breno Garibalde, vários pontos do PDDU precisam ser revistos, já que o plano diretor de Aracaju é do ano 2000.

“Deveríamos estar discutindo a terceira revisão, mas não tivemos sequer a primeira. São 25 anos de atraso, e hoje somos a capital com o plano diretor mais defasado do país, o que gera crescimento desordenado e grandes impactos negativos na qualidade de vida da população aracajuana”, declarou Breno, acrescentando que a participação popular é fundamental no processo de revisão.

Na visão do urbanista, fazer qualquer tipo de projeto sem participação das pessoas não é o correto. “A cidade só funciona com ampla discussão, ainda mais sobre a lei mais importante do municí-



pio, que é o Plano Diretor. Se, lá atrás, as comunidades tradicionais já tivessem sido ouvidas, muitos problemas poderiam ser evitados hoje. Regiões da cidade, como a antiga Zona de Expansão e o bairro Jabotiana, são claros exemplos da falta de planejamento, ocasionada

pelo crescimento desenfreado da cidade”, pontuou o vereador

Atualmente Aracaju tem 48 bairros e mais de 600 mil habitantes, porém, o PDDU que rege o município foi pensado para uma população de 400 mil. “É necessário e urgente um diagnóstico

atualizado sobre as áreas de risco da nossa cidade. Infelizmente, a gente vive as gestões para resolver problemas, e muitos deles poderiam ser evitados com um bom planejamento de cidade”.

Ainda segundo o arquiteto, outro ponto importante a ser priorizado na capital sergipana é o repovoamento do Centro da cidade, uma região com toda a infraestrutura de saúde, educação e transporte, mas não há planejamento de moradia para aquela área.

“A gente precisa ocupar o Centro, fazer com que essa área seja novamente atrativa para moradia, turismo e comércio. Inclusive, vejo boa vontade na gestão atual em que a revisão do nosso PDDU aconteça da forma correta, com renovação do diagnóstico e ampla participação popular, incluindo as comunidades tradicionais. Já são quase 30 anos sem essa revisão, e quem perde com isso somos todos nós. A cidade está crescendo de qualquer jeito e as consequências são sentidas na saúde, na educação, no meio ambiente, transporte, em todas as áreas”, ressaltou Breno Garibalde”

## Valor Imobiliária: patrocinadora oficial do Pós-NRF 2025

A Valor teve a honra de ser patrocinadora oficial do Pós-NRF 2025, evento promovido pela CDL Aracaju que reuniu as principais tendências e inovações do varejo global, direto de Nova York, em uma manhã memorável para o ecossistema de negócios sergipano.

Realizado nessa quarta-feira (26), o encontro contou com a participação de empresários, empreendedores e profissionais de diversas áreas que puderam mergulhar nos principais insights do NRF Retail's Big Show, o maior e mais importante evento de varejo do mundo, apresentados com maestria pelas especialistas Marcela Cabral e Katarina Alcântara. As palestrantes compartilharam conteúdos valiosos sobre o futuro do consumo, comportamento do cliente, trans-

formação digital e experiências inovadoras.

O CEO da Valor, Dr. Aroldo Franca, teve um momento especial no palco, onde reforçou o compromisso da Valor Imobiliária com o desenvolvimento do mercado sergipano e a importância de impulsionar conexões que verdadeiramente transformam o nosso estado. “Estar presente em eventos como esse é reafirmar nosso papel de protagonistas na construção de um Sergipe mais inovador e próspero”, destacou Dr. Aroldo.

Dr. Aroldo parabenizou o presidente da CDL Aracaju, Elisson Bonfim, pela liderança e visão ao proporcionar esse momento de aprendizado e networking de alto nível.

Elisson por sua vez destacou que a par-

ticipação da Valor Imobiliária é fundamental para todos os eventos de Aracaju. “Aqui sabe do compromisso que Aroldo tem com o empresariado sergipano. Sempre apoiando e fazendo com que as pessoas empreendam e tragam mais sucesso para nosso estado”.

A Valor Imobiliária segue firme no propósito de fomentar o mercado imobiliário sergipano, contribuindo ativamente para o crescimento econômico local e marcando presença nos principais eventos que conectam o presente ao futuro do nosso estado.

Fica a dica: se você está pensando em vender, comprar ou alugar um imóvel, fale com a Valor Imobiliária. Uma empresa que transforma sonhos em realidade e faz a diferença no mercado sergipano.



# Aquisição de imóveis por meio de consórcios: vantagens e desvantagens antes de decidir

**Por Jouse Almeida**

Arquiteta e Urbanista | jousealmeida@hotmail.com

**A**dquirir um imóvel para moradia é um dos investimentos mais significativos na vida de uma pessoa, trazendo benefícios financeiros, emocionais e sociais. Enquanto o aluguel proporciona flexibilidade, a compra de um imóvel oferece estabilidade, segurança e vantagens econômicas a longo prazo.

Assim, ter um imóvel próprio elimina a dependência de contratos de aluguel, que podem sofrer reajustes ou até mesmo rescisões por parte do proprietário. Isso proporciona tranquilidade, especialmente para famílias que desejam criar raízes em uma comunidade, garantir a educação dos filhos em escolas locais e usufruir de uma vida mais estável.

Ao contrário do aluguel, que é um gasto recorrente sem retorno, a aquisição de um imóvel é uma forma de acumular patrimônio. Com o tempo, o valor do imóvel tende a valorizar, especialmente em regiões bem localizadas e em desenvolvimento. Além disso, a propriedade pode servir como garantia para empréstimos ou até mesmo gerar renda futura, seja por meio de venda ou aluguel.

Morar ou investir em um imóvel próprio permite total liberdade para reformas, ampliações e decoração, algo que é limitado em imóveis alugados. Essa autonomia possibilita a criação de um lar verdadeiramente personalizado, adaptado às necessidades e preferências do proprietário.

O imóvel é considerado um dos melhores investimentos para proteger o patrimônio contra a inflação, pois seu valor geralmente acompanha ou supera a desvalorização da moeda. Enquanto o aluguel sofre reajustes periódicos, a prestação de um financiamento imobiliário (no sistema SAC ou PRICE) mantém-se estável ao longo dos anos, facilitando o planejamento financeiro.

Um imóvel próprio pode ser transmitido como herança, garantindo segurança e um patrimônio para filhos e netos.

A aquisição de um imóvel é, sem dúvida, um dos maiores investimentos que



uma pessoa pode fazer ao longo da vida. Para a aquisição de imóveis, existem diversas modalidades de financiamento, entre elas, o consórcio imobiliário.

A modalidade de consórcio no Brasil teve seu início voltada para o setor de automóveis em meados da década 1960, um reflexo da transição econômica e da chegada do mercado automobilístico no país. Nesse período, o acesso ao crédito era restrito, e os bancos ainda buscavam formas de viabilizar a compra dos automóveis. Foi nesse contexto que dois funcionários do Banco do Brasil, sediados na recém capital – Brasília, tiveram uma ideia inovadora para ajudar os brasileiros a adquirirem seus veículos de maneira planejada. Decidiram reunir um grupo de pessoas interessadas em comprar carro. No começo funcionava apenas com uns modelos específicos de carros e os sorteios ocorriam próximos a locais frequentados por deputados e senadores, o que ajudou a popularizar o sistema.

O crescimento chamou a atenção dos bancos, que passaram a incorporar os consórcios como um produto financeiro. Logo, surgiram administradoras independentes, tornando o sistema mais acessível. Diante da expansão acelerada da modalidade, tornou-se necessário um órgão regulador para organizar o setor. Assim, em 1967, foi criada a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC). Anos depois, surgiu a Associação Profissional dos Administradores de Consórcios no Estado de São Paulo (APACESP), que mais tarde deu origem ao atual Sindicato Nacional dos Administradores de Consórcio (SINAC). Essas entidades trouxeram padronização ao sistema, garantindo sua continuidade.

Na década de 1970, o crescimento do consórcio levou à criação da primeira lei para regulamentar seu funcionamento, sob responsabilidade da Receita Federal. Na época, cabia ao ministro da Fazenda gerir todas as questões relacionadas à modalidade. Foi

por meio dessa regulamentação que o consórcio se expandiu para outros segmentos, além dos automóveis, incluindo motocicletas e eletrodomésticos, impulsionando o setor industrial brasileiro.

Entretanto, a regulamentação mais significativa para os consórcios de uma forma geral ocorreu em 1991, com a lei nº 8.177, que transferiu a responsabilidade pelo setor para o Banco Central. Essa mudança possibilitou uma ampliação do portfólio das administradoras e introduziu um grande avanço. Entretanto, somente em 1994 com a lei nº 8.849 que os consórcios imobiliários foram formalmente autorizados no Brasil.

Em meados de 2008, com a implementação da Lei dos Consórcios nº 11.795, que se percebe que o sistema de consórcios atingiu plena maturidade. Essa legislação estabelece as regras gerais para a formação e funcionamento dos consórcios, incluindo os imobiliários. Alguns pontos principais dessa lei:

- Define o consórcio como uma autogestão de recursos para aquisição de bens e serviços;
- Determina que os participantes pagam parcelas mensais e, periodicamente, são contemplados por sorteio ou lance;
- Especifica que a administradora do consórcio deve ser autorizada pelo Banco Central;
- Garante o direito de desistência ao consorciado, com devolução do valor pago (descontadas taxas e penalidades previstas no contrato).

Hoje, o consórcio continua sendo uma alternativa para aquisição de bens e serviços no Brasil, permitindo que milhões de pessoas realizem seus sonhos de maneira planejada, contudo a longo prazo.

## • Consórcio: Entenda Como Funciona

O consórcio imobiliário funciona como uma poupança coletiva, em que um grupo de pessoas se reúne para formar um fundo comum, com o objetivo de financiar a compra de imóveis. E mensalmente, os participantes contribuem com um valor para um fundo comum, garantindo que, a cada mês, um integrante seja contemplado com uma carta de crédito. Esse documento permite a compra do bem ou serviço desejado. Ao final do período, todos os participantes serão contemplados, garantindo que ninguém fique sem o benefício. →

### • Quais Taxas Estão Presentes no Consórcio

Embora a taxa de administração seja a principal forma de remuneração da empresa responsável pelo consórcio, podem existir outros encargos adicionais, tais como: taxa de adesão, fundo de reserva e seguros (seguro quebra de garantia, seguro de vida e seguro-desemprego). Essas cobranças não são obrigatórias, mas, na maioria das vezes são aplicadas.

Alguns fatores que influenciam as taxas são: a administradora, pois cada empresa define suas próprias taxas, que podem variar conforme a reputação e os serviços oferecidos; o valor da cota; o prazo do consórcio e os benefícios adicionais.

Assim, para entender o impacto das taxas e saber o custo real do consórcio, é importante somar: o valor total das parcelas (incluindo taxas administrativas), mais o valor de eventuais lances (se você quiser antecipar a contemplação) e mais as taxas de adesão ou fundo de reserva, se aplicáveis.

### • O consórcio sofre reajuste: Como Funciona

O reajuste no consórcio ocorre para manter o valor da carta de crédito atualizado, evitando perdas devido à inflação ou à variação de preços no mercado. Esse ajuste garante que todos os participantes tenham o poder de compra preservado ao longo do tempo. Para isso, é utilizado um índice de correção previamente estabelecido no contrato, que determina os critérios para a atualização dos valores.

O consórcio imobiliário para alguns é uma alternativa atrativa, por não ter juros, apenas taxas de administração, menos burocracia no momento da aquisição da cota e mais cômoda para quem está pensando na compra do imóvel a longo prazo.

No entanto, essa modalidade tem diversos pontos de alerta a ser considerando

para quem pensa em fazer. O principal ponto de alerta é a incerteza do prazo para receber a carta de crédito. Se o comprador não for sorteado nem der um lance competitivo, pode levar anos para conseguir adquirir o imóvel. Esse fator torna o consórcio inviável para quem deseja sair do aluguel rapidamente ou que já encontrou o imóvel dos seus sonhos.

Outro ponto crítico é que, apesar de não ter juros, o consórcio cobra taxas que podem tornar o custo final elevado. Além disso, a correção do valor da carta de crédito ao longo do tempo pode fazer com que as parcelas aumentem, tornando o planejamento financeiro mais difícil. Também há burocracia no momento da contemplação, pois nem todos os imóveis são aceitos, especialmente os de lançamentos.

Além disso, há o risco de inadimplência dentro do grupo. Se muitos participantes atrasarem ou deixarem de pagar suas parcelas, a capacidade de contemplação pode ser prejudicada, gerando atrasos para todos. Outro fator preocupante é a escolha da administradora do consórcio. Algumas empresas não possuem solidez financeira, o que pode gerar problemas caso a empresa enfrente dificuldades.

Outro ponto a considerar é para quem quer adquirir imóveis de lançamentos/novos, é fundamental que o comprador pesquise quais construtoras aceitam consórcio antes de optar por essa modalidade. Pois, algumas construtoras não trabalham com consórcios imobiliários, mesmo sendo imóveis prontos, devido a burocracia envolvida no processo de quitação via consórcio. Este método de pagamento pode ser complexo e demorado. As construtoras que aceitam têm algumas exigências, tais como: consórcio contemplado, só para imóveis prontos e que o valor da carta tem que ser inferior ao valor do imóvel. Com isso, limitam as opções do comprador.

O resultado desse cenário é que muitos consumidores, ao adquirirem um consórcio para aquisição de imóveis sem o conhecimento prévio dessas limitações, acabam se surpreendendo negativamente ao descobrir que não podem utilizá-lo para a compra de imóveis diretamente com as construtoras. A frustração é grande, pois o consórcio, que parecia uma solução financeira viável e econômica, torna-se um empecilho na realização da compra do imóvel do perfil que o consumidor buscava.

Portanto, é fundamental que os consumidores estejam cientes dessas limitações ao optarem por um consórcio para a aquisição de imóveis. A informação clara e precisa é a chave para evitar surpresas desagradáveis e garantir que a escolha feita seja a mais adequada às suas necessidades e expectativas.

O consórcio continua sendo uma opção válida, desde que o comprador esteja ciente de todas as suas implicações e limitações.

Em resumo, ao considerar um consórcio imobiliário, certifique-se de conhecer todas as suas vantagens e desvantagens, e principalmente, investigue se as construtoras de seu interesse aceitam esse método de pagamento. Dessa forma, você poderá fazer um planejamento financeiro mais assertivo e evitará contratemplos no futuro.

### • Algumas Vantagens:

✓ Sem juros: Diferente do financiamento imobiliário, o consórcio não tem juros, apenas taxa de administração, fundo de reserva e, em alguns casos, taxa de adesão e seguro (seguro quebra de garantia, seguro de vida e seguro-desemprego)

✓ Planejamento financeiro: Como as parcelas são previsíveis e sem juros, é uma opção interessante para quem não tem pressa e quer comprar um imóvel.

✓ Possibilidade de antecipação: Você pode ser contemplado rapidamente por sorteio

ou dando um lance, que nada mais é do que antecipar uma parte do pagamento para receber a carta de crédito antes.

Algumas Desvantagens:

✗ Demora para ser contemplado: Se não der um lance alto, pode levar anos para ser sorteado e receber a carta de crédito. Isso pode ser um problema para quem tem pressa em comprar um imóvel.

✗ Taxas e custos adicionais: Apesar de não ter juros, o consórcio cobra taxa de administração e outros encargos, o que pode tornar o custo total mais alto do que parece.

✗ Risco de inadimplência do grupo: Se muitos participantes atrasarem ou deixarem de pagar as parcelas, a capacidade do grupo de entregar as cartas de crédito pode ser afetada.

✗ Correção do valor das parcelas: Algumas administradoras corrigem o valor da carta de crédito ao longo do tempo, o que pode aumentar o valor das parcelas.

✗ Possibilidade de antecipação: Gera um desembolso de parte do pagamento, caso precise receber a carta de crédito a curto prazo.

✗ Burocracia na hora de usar a carta de crédito: Quando contemplado, é preciso seguir diversas regras e comprovações para utilizar o crédito, o que pode atrasar a compra do imóvel.

Portanto, caso decida seguir com um consórcio imobiliário, aqui vão algumas dicas para ajudar na escolha: Compare taxas e verifique as taxas de diferentes administradoras; leia o contrato, confira todas as taxas e condições antes de assinar; avalie a reputação da administradora e escolha empresas com boa avaliação no mercado e principalmente considere o prazo, pois prazos mais longos podem diluir as taxas, mas aumentam o tempo de espera, pois esse item vai depender do seu objetivo e perfil financeiro.

## Habilar Imobiliária reforça parceria com a Loft

A Habilar Imobiliária reafirma sua parceria com a Loft, garantindo mais segurança e praticidade na locação de imóveis. Com o Fiador Digital da Loft, locatários evitam burocracias como fiador, caução e depósito, tornando o processo mais ágil. Seguimos comprometidos em oferecer as melhores soluções para nossos clientes.

Nossa imobiliária cuida do seu imóvel  
para você cuidar da sua vida!

Habilar  
Imobiliária

Loft / Fiança Aluguel





CASA  
JARDINS

Viva no melhor bairro  
de Aracaju **em sintonia**  
**com a natureza.**



**MORE AO LADO DO  
PARQUE DA SEMENTEIRA.**

**101m<sup>2</sup> a 124m<sup>2</sup>**

- 3** Quartos com 1 suíte
- 3** Suítes com varanda na suíte master

Cozinha integrada com a varanda

Visite a LOJA MD na GALERIA PATIO JARDIM  
☎ | (79) 3142-0908 |