

COMPRAR IMÓVEL FINANCIADO EXIGE ANÁLISE MATEMÁTICA PARA EVITAR SURPRESAS

Muitos compradores se decepcionam ao perceber que, mesmo após anos de pagamentos regulares do financiamento imobiliário, o saldo devedor no banco quase não se altera. Outros se espantam ao constatar que o montante total pago, somando todas as parcelas, pode chegar até três vezes o preço do imóvel. Há ainda aqueles que, no momento da entrega das chaves do imóvel comprado na planta, enfrentam cobranças adicionais amparadas por cláusulas de difícil interpretação, ficando arrependidos de não terem estudado melhor o contrato.

Essas situações geralmente decorrem da falta de domínio em matemática financeira e da leitura apressada de contratos complexos. Termos como correção monetária, capitalização de juros e “cláusulas interligadas” passam despercebidos ao consumidor comum que confia que uma grande empresa não fará nada para prejudicar o cliente.

COMO CONSTRUTORAS E BANCOS AMPLIAM A DÍVIDA DO COMPRADOR

O entusiasmo inicial costuma vir do valor da parcela mensal, que parece caber no orçamento familiar. Porém, nesse entusiasmo, muitos deixam de considerar fatores determinantes como a capitalização da correção, mudanças de índices, juros, prazos, multas, dentre outros.

Além disso, não são raras as previsões de cobranças adicionais, escondidas em cláusulas de difícil compreensão, mas cuidadosamente elaboradas para favorecer a construtora ou o banco. Na prática, a maior parte do pagamento nos primeiros anos

Não são raras as previsões de cobranças adicionais, escondidas em cláusulas de difícil compreensão, mas cuidadosamente elaboradas para favorecer a construtora ou o banco

no Sistema de Amortização Constante (SAC) é destinada apenas aos juros. A amortização do valor principal acontece apenas após vários anos. Por isso, o saldo devedor permanece praticamente inalterado por longo tempo.

A ILUSÃO DA COMPRA SEM ASSESSORIA

A maioria dos compradores só percebe a importância de uma assessoria especializada prévia quando já se vê diante de cobranças inesperadas ou em meio a dificuldades financeiras. Tratar a compra



Muitos acreditam que construtora, corretor ou gerente de banco irão alertá-los sobre os riscos

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

de um imóvel, muitas vezes o bem mais caro da vida, como se fosse a aquisição de um eletrodoméstico é um equívoco perigoso.

Um deslize em um contrato dessa natureza pode comprometer economias de décadas. Ainda assim, muitos acreditam que construtora, corretor ou gerente de banco irão alertá-los sobre os riscos. Mas é evidente que todos esses agentes têm interesse direto na venda: a construtora busca lucro, o banco amplia sua carteira de crédito e o corretor, por sua vez, foca na comissão.

A IMPORTÂNCIA DO ADVOGADO IMOBILIÁRIO

Negócios imobiliários envolvem altos valores e riscos complexos. A orientação de um advogado especializado não deve ser vista como gasto extra, mas como proteção indispensável. É ele quem garante que o comprador compreenda todas as obrigações, preserve seu patrimônio e transforme a aquisição em um passo seguro, e não em uma armadilha financeira.

Com acompanhamento jurídico adequado, o consumidor consegue identificar riscos antecipadamente, questionar cláusulas abusivas e renegociar condições mais justas antes da assinatura do contrato. Assim toma decisões conscientes, evitando surpresas futuras e o arrependimento de não ter refletido antes.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG.Consultor Especial da Presidência da OAB-MG

SELEÇÃO DE

PACIENTES

ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

• Endodontia (canal)

• Ortodontia (aparelhos)

• Implantodontia (implantes)

Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG

(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512

posodontologiaprado@funorte.edu.br

F

PÓS-GRADUAÇÃO

FUNORTE

BELO HORIZONTE

SINDICATO DAS EMPRESAS DE SISTEMAS ELETRÔNICOS DE SEGURANÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - EDITAL DE CONVOCAÇÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - O presidente do Sindicato das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança do Estado de Minas Gerais - SIESE MG, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 16.992.512/0001-11, por seu representante legal e subscritor, Sr. Agnaldo Pereira dos Santos, inscrito no CPF sob o nº 8X7.XXX.596-XX nos termos da Portaria MTE nº 3.472, de 4 de outubro de 2023, RESOLVE CONVOCAR todas as empresas do seguimento de Sistemas Eletrônicos de Segurança e de Monitoramento, regulamentadas pela Lei Federal nº 14.967 de 09 de setembro de 2024, em o todo Estado de Minas Gerais, para participarem da Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada na dia 31 de outubro de 2025, às 17h00min em primeira convocação às 17h30min em segunda e última convocação com qualquer número de participantes, na Rua Vitalino Rezende do Carmo, 46, bairro Saraiva, Uberlândia/MG - CEP 38408-028, para discussão e deliberação da seguinte ordem do dia: 1) Leitura do edital; 2) Ratificação da fundação do Sindicato das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança do Estado de Minas Gerais - SIESE MG; 3) Aprovação das alterações no Estatuto Social; 4) Rerratificação da eleição, apuração e posse da diretoria; 5) Assuntos Correlatos. Belo Horizonte/MG, 29 de outubro de 2025. **Agnaldo Pereira dos Santos** - Presidente.

SINDICATO DO COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA DE BENS E SERVIÇOS VALE DO AÇO ELEIÇÕES SINDICAIS - ATA DE ENCERRAMENTO DO PRAZO DE REGISTRO DE CHAPA		
As 14h02min (quatorze horas e dois minutos) do dia 26/09/2025 (Vinte e seis de setembro de dois mil e vinte e cinco), na sede administrativa do Sindicato do Comércio Varejista e Atacadista de Bens e Serviços do Vale do Aço - Sindcomércio Vale do Aço, situada à Avenida Magalhães Pinto, número 33, Centro da cidade de Coronel Fabriciano, CEP 35.170-096, Estado de Minas Gerais, em obediência ao disposto no artigo 44 do Estatuto Social, declaro encerrado o prazo para registro de chapa do pleito eleitoral; eleição que será realizada no dia 26/12/2025 (vinte e seis de Dezembro de dois mil e vinte e cinco), no horário de 9h00 (nove horas e zero minutos) às 15h (quinze horas e zero minutos), conforme Aviso Resumido publicado no Jornal "Diário Oficial da União", Edição número 182, seção 3, página 386 do dia 24/09/2025 (vinte e quatro de setembro de dois mil e vinte cinco), no Jornal "Hoje em Dia", na página 2, do dia 24/09/2025 (vinte e quatro de setembro de dois mil e vinte cinco), e no Edital de Convocação afixado na sede e nas unidades do Sindcomércio Vale do Aço. No prazo estabelecido no Edital, apresentou-se para concorrer às eleições uma única chapa, construída por:		
DIRETORIA EFETIVA		
NOME	CPF	CARGO
JOSÉ MARIA FACUNDES	2XX.9XX.6XX-9X	PRESIDENTE
RHAABIBE MATEUS MARTINS FACUNDES	0XX.6XX.8XX-6X	PRIMEIRO VICE PRESIDENTE
JOÃO MARTINS GARCIA	1XX.8XX.7XX-3X	SEGUNDO VICE PRESIDENTE
JOÃO MARTINS DRUMOND	2XX.2XX.1XX-0X	TERCEIRO VICE PRESIDENTE
JAIR VIEIRA ZANELA	0XX.5XX.5XX-2X	DIRETOR ADMINISTRATIVO
EDENESA EDUARDO BRANDÃO PEREIRA	9XX.9XX.5XX-7X	DIRETOR FINANCEIRO
SUPLENTE DA DIRETORIA		
NOME	CPF	CARGO
LIZZIANE MARTINS FACUNDES MAIA	0XX.7XX.1XX-7X	PRIMEIRO SUPLENTE
COSME DAMIÃO FERREIRA JÚNIOR	1XX.4XX.0XX-6X	SEGUNDO SUPLENTE
RODRIGO CORDEIRO SILVA	0XX.6XX.0XX-4X	TERCEIRO SUPLENTE
SIMONE DE ARAÚJO SCHITTINI TEIXEIRA	5XX.2XX.8XX-2X	QUARTO SUPLENTE
DANIEL HENRIQUE BATISTA	5XX.7XX.8XX-7X	QUINTO SUPLENTE
CONSELHO FISCAL		
NOME	CPF	CARGO
CARLOS ROBERTO LINO DE MENEZES	2XX.5XX.8XX-4X	CONSELHO FISCAL
MATHEUS LUCAS COURA	1XX.2XX.2XX-5X	CONSELHO FISCAL
DEMETRIOS NUNES GUALBERTO	1XX.5XX.6XX-6X	CONSELHO FISCAL
SUPLENTE DO CONSELHO FISCAL		
NOME	CPF	CARGO
JANAINA DE ARAÚJO OLIVEIRA	0XX.5XX.5XX-5X	PRIMEIRO SUPLENTE
ALFRANDE REIS DOS SANTOS	6XX.6XX.4XX-0X	SEGUNDO SUPLENTE
EDIMAR ALVES FERNANDES	9XX.0XX.2XX-0X	TERCEIRO SUPLENTE
REPRESENTANTE CONSELHO DA FECOMÉRCIO MINAS		
NOME	CPF	CARGO
JOSÉ MARIA FACUNDES	2XX.9XX.6XX-9X	PRIMEIRO REPRESENTANTE
LIZZIANE MARTINS FACUNDES MAIA	0XX.7XX.1XX-7X	SEGUNDO REPRESENTANTE
RHAABIBE MATEUS MARTINS FACUNDES	0XX.6XX.8XX-6X	TERCEIRO REPRESENTANTE
DEMETRIOS NUNES GUALBERTO	1XX.5XX.6XX-6X	PRIMEIRO SUPLENTE
COSME DAMIÃO FERREIRA JÚNIOR	1XX.4XX.0XX-6X	SEGUNDO SUPLENTE
Apresentada apenas uma chapa para concorrer às eleições, em cumprimento ao Parágrafo único do artigo 53 do Estatuto Social ao § 2º do artigo 531 da CLT, o processo eleitoral deverá, por meio da Comissão Eleitoral, ser convertido em Assembleia, cuja realização ocorrerá conforme previsto no edital de convocação, sendo a última convocação realizada duas horas após a primeira, garantindo a publicidade e ciência de todos os associados. Sendo assim, para que produza os efeitos desejados, lavrei a presente a ata, assinando-a como Presidente do Sindcomércio Vale do Aço em conjunto com o diretor Administrativo. Ainda para produzir os efeitos legais, a presente ata será afixada, no dia 29/09/2025 (vinte e nove de setembro de dois mil e vinte cinco), na sede e demais unidades do Sindcomércio Vale do Aço, pelo prazo de 48h (quarenta e oito horas), para impugnação. Ipatinga, 26 de setembro de 2025. Jose Maria Facundes - Presidente - Jair Vieira Zanela - Diretor Administrativo.		