

# ESTADO DE MINAS



**lugarcerto**  
.com.br

**MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



2ª Edição - revista e atualizada

# *Mercado Imobiliário 100 mistérios*

*Francisco Maia Neto*

*Coletânea de 100 artigos, dentre os mais acessados  
na Internet, publicados na coluna Mercado  
Imobiliário do jornal Estado de Minas*

**Francisco & Associados**  
*Maia & Associados*  
Consultoria em  
soluções de conflitos

**PRECISÃO**  
CONSULTORIA

# Mercado Imobiliário

## 100 mistérios

2ª edição - revista e atualizada

Esse é um projeto social em prol da Creche Tia Dolores ([www.tiadolores.org.br](http://www.tiadolores.org.br)), portanto, solicitamos uma doação, no valor mínimo de R\$ 25,00 para essa instituição, cujos dados bancários seguem abaixo:

**Razão Social:** Creche Tia Dolores

**CNPJ:** 00641541/0001-07

**Banco:** Caixa Econômica Federal

**Número do Banco:** 104

**Agência:** 081

**Operação:** 013

**Conta Poupança:** 1388551-4



**FRANCISCO MAIA NETO**

Engenheiro Civil – CREA/MG-34.192/D

Advogado – OAB/MG-71.923

# Mercado Imobiliário 100 mistérios

2ª edição - revista e atualizada  
Belo Horizonte - 2011

## **Mercado imobiliário 100 mistérios**

2a Edição, revista e atualizada - Agosto/2011

**Copyright © 2010 by Francisco Maia Neto**

Coordenação  
**Sayonara Lúcia Bernardino**

Capa  
**Henderson Sampaio**

Revisão  
**Fabiana Milagres e Roberta Costa**

Design e diagramação  
**Henderson Sampaio**

Impressão e acabamento  
**GGG Gráfica**

### **Precisão Consultoria Ltda**

Rua Congonhas, 494 – Bairro Santo Antonio

Belo Horizonte - MG - Brasil

CEP - 30.330-100

geral@precisaoconsultoria.com.br

www.precisaoconsultoria.com.br

---

### **Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**

(Câmara Brasileira do Livro | São Paulo, SP | Brasil)

---

Francisco Maia Neto

Mercado imobiliário 100 mistérios / Francisco Maia Neto; Belo Horizonte: Precisão Consultoria Ltda, 2010

229 p.

1. Artigos 2. Imóveis 3. Engenharia 4. Direito

ISBN 978-85-910978-0-7

CDD. 347.81067

À memória de meu querido e saudoso pai, Des. Ayrton Maia,  
um homem que semeou o bem, foi amigo dos seus amigos e  
deixou saudade por onde passou, o primeiro revisor dessas  
colunas e seu leitor entusiasmado.

À Patrícia, esposa e amiga,  
e aos nossos filhos, Luis Fellipe e  
Roberta, que tanto nos orgulham.

Aos colegas da Precisão Consultoria, parceiros incondicionais  
de nossos projetos, pelo estímulo e dedicação.

Agradecemos ao Engº João Freire D'ávila Neto a colaboração no trabalho de revisão dos textos da 1ª edição.

# Sumário

A. Apresentação .....	11
B. Prefácio .....	13
C. Introdução .....	17
1. A casa de emissão zero.....	19
2. A casa do futuro .....	21
3. A importância do habite-se .....	23
4. A magia dos shoppings.....	25
5. A permuta financeira.....	27
6. A sustentabilidade na construção civil .....	29
7. A volta dos flats .....	31
8. Aluguel consignado .....	33
9. Aquisição do segundo imóvel.....	35
10. Aquisição para investimento .....	37
11. Arbitragem na venda de imóveis .....	39
12. Ata notarial e os negócios imobiliários .....	41
13. Até que a morte os separe .....	43
14. Barulho nas edificações .....	45
15. Built-to-suit sem revisão.....	47
16. Cálculo da quota-parte condominial .....	49
17. Casa em resort .....	51
18. Casa office .....	53
19. Casa para o idoso .....	55
20. Casas nano .....	57
21. Cepac – um novo título imobiliário .....	59
22. Certidão de nascimento do imóvel .....	61
23. Cessão de superfície .....	63
24. Check-up predial (Parte 1).....	65
25. Check-up predial (Parte 2).....	67
26. Como combater a inadimplência nos condomínios? .....	69
27. Como é feita a divisão das despesas no condomínio .....	71
28. Como fazer a retificação de área por via administrativa? .....	73
29. Como utilizar a arbitragem nos negócios imobiliários? .....	75
30. Compra da “vista” de um imóvel .....	77
31. Compra de imóvel na planta .....	79
32. Compra de terreno.....	81
33. Comprar ou alugar? .....	83
34. Concessão urbanística.....	85
35. Condomínio - clube .....	87
36. Condomínio multifuncional .....	89



37. Condômino indesejável.....	91
38. Construção em série .....	93
39. Construções em bambu.....	95
40. Contratos de gaveta .....	97
41. Desenho universal .....	99
42. Desvendando o CUB.....	101
43. Dez anos da Lei de Arbitragem .....	103
44. Diferença entre preço x valor .....	105
45. É possível a permanência de animais em condomínios? .....	107
46. Edifícios ecológicos.....	109
47. Em busca dos melhores investimentos .....	111
48. Energia solar .....	113
49. Engenharia de Avaliações (Parte 1) .....	115
50. Engenharia de avaliações (Parte 2).....	117
51. Etiqueta em condomínios .....	119
52. Exemplo de Minas na inadimplência condominal .....	121
53. Fiança em locações .....	123
54. Financiamento ou consórcio .....	125
55. Fonte Nova, nunca mais! .....	127
56. Fundamento do investimento imobiliário (Parte 1).....	129
57. Fundamento do investimento imobiliário (Parte 2).....	131
58. Fundo de investimento imobiliário .....	133
59. Garantia na locação.....	135
60. Home Equity .....	137
61. Hotel ou residência?.....	139
62. IBAPE - 50 anos de glórias .....	141
63. Imóveis de papel .....	143
64. Imóveis nos shoppings .....	145
65. Imóveis regionalizados .....	147
66. Inspeção predial.....	149
67. Jardins suspensos.....	151
68. Locações para executivos.....	153
69. Mercado imobiliário nas favelas .....	155
70. Norma de desempenho começa a valer .....	157
71. Nova Norma sobre o CUB (Parte 1) .....	161
72. Nova Norma sobre o CUB (Parte 2) .....	163
73. O conceito de cap rate .....	165
74. O mito da zona sul .....	167
75. O padrão construtivo de cada um.....	169
76. O que muda com o patrimônio de afetação?.....	171
77. O que significa e como funciona o laudêmio?.....	173
78. O que significa o conceito “built-to-suit”? .....	175
79. Operações urbanas .....	177
80. Os 7 mandamentos da acessibilidade .....	179

81. Perícia imobiliária .....	181
82. Prédio certificado.....	183
83. Quais obras o síndico pode fazer sem consultar o condomínio?.....	185
84. Qual a área real de um apartamento? .....	187
85. Qual imóvel que cabe em seu orçamento? .....	189
86. Que fatores valorizam e desvalorizam um imóvel?.....	191
87. Quem paga o IPTU?.....	193
88. Regimes de construção (preço fechado ou de custo) .....	195
89. Retrofit e escassez de terrenos .....	197
90. Retrofit é uma boa opção? .....	199
91. Retrofit verde .....	201
92. Reutilização da água pluvial .....	203
93. Revitalizando o centro .....	205
94. Riviera paulista.....	207
95. Seguro residencial .....	209
96. Sociedade de Propósito Específico (SPE) .....	211
97. Sofisticação rima com segurança .....	213
98. Soluções extrajudiciais de conflitos condominiais.....	215
99. Telhados brancos .....	219
100. Vistoria para a entrega das chaves.....	221
Anexo:	
Minha história em Belo Horizonte .....	223



## Apresentação

A idéia não poderia ser melhor, num momento em que o mercado imobiliário brasileiro – especialmente o mineiro – é responsável por boa parte do crescimento do Produto Interno Bruto (PIB). O ritmo das obras no setor da construção civil é intenso com a venda de imóveis aquecida e bastante dinâmica. Lançar um livro com 100 artigos – originalmente publicados no “Estado de Minas”, na coluna Mercado Imobiliário – pode ser entendido como uma maneira de passar aos leitores experiências de como compreender as nuances do segmento.

Contudo, o seu autor, Francisco Maia Neto, numa linguagem acessível, desvenda os “mistérios” que envolvem o setor, um dos campeões na geração de emprego no país. Compra e venda, aquisição para investimentos, aluguel, despesas de condomínios, construções sustentáveis, imóveis em shoppings, concessões urbanísticas, a casa do futuro, a moradia ideal para idosos, residência em resort, jardins suspensos, seguro residencial, o mito da Zona Sul, locações para executivos e mercado imobiliário nas favelas são alguns dos capítulos do livro. A obra de Maia Neto, sem dúvida alguma, pode ser adotada como a “Bíblia” para quem quer vender, comprar, investir e atuar nesse fascinante mercado imobiliário, principalmente na atual conjuntura, aquecido e diversificado, pois praticamente todos os bolsos estão tendo acesso a ele.

A hora não poderia ser melhor para lançá-lo, permitindo a seus leitores conhecer, de maneira prazerosa, todos os segredos que permeiam o mercado imobiliário, como é o caso do conceito de cap rate (taxa de retorno), muito adotado pelos investidores estrangeiros nesta área no Brasil, por estar o país vivendo uma estabilidade econômica muito bem-vista mundo afora.

O que significa built-to-suit? Maia Neto, no capítulo 31, traduz este conceito como construção sob medida, para atender principalmente a indústria, o comércio e o setor de serviços. Enfim, este “Mercado Imobiliário 100 mistérios” pode ser considerado

como excelente fonte de consulta, conselhos e orientação para quem quer ter acesso a esse insinuante setor da economia brasileira ou transitar por ele com absoluta segurança, conceito fundamental hoje em quaisquer atividades desenvolvidas no nosso dia a dia.

O Estado de Minas sempre foi um parceiro de todos os profissionais do mercado imobiliário e orgulha-se muito de estar sempre contribuindo para o crescimento consistente deste importantíssimo segmento da economia do Brasil.

Álvaro Teixeira da Costa  
Presidente dos Diários Associados

## Prefácio

Fui honrado pelo Dr. Francisco Maia Neto, ilustre profissional de Minas Gerais com dupla aptidão, advogado que é e engenheiro que antes já era, para prefaciá-lo o livro que reúne 100 artigos por ele escritos e publicados quinzenalmente no prestigiado periódico “Estado de Minas”. O título da obra tem o sugestivo indicativo da preocupação do Dr. Maia em afastar dúvidas e problemas, além de oferecer soluções a quantos se preocupam com o tema de que trata com tanta eficiência: “Mercado Imobiliário 100 mistérios”. As incertezas e questões suscitadas, quando lido cada artigo semanal do ilustre profissional do direito e da engenharia, vão semanalmente desaparecendo, porque soluções são oferecidas com a maestria do exímio conhecedor da matéria: os mistérios deixam de existir.

Conheci o Dr. Francisco Maia há bem pouco tempo, ao participar, como coordenador dos debates, em evento realizado no IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e por ele organizado, em que o Dr. Maia era também um dos expositores. O certame tinha por objeto discutir os vários aspectos da atividade pericial no campo da solução dos conflitos pela via da arbitragem. Fui surpreendido pela clareza dos argumentos, pelo amplo conhecimento da matéria em debate, pela percuciente análise da convergência de interesses do profissional de ambos os campos de atuação, a expor aos que participavam da reunião suas idéias e sugestões para o mais eficaz desempenho das atividades periciais.

Fiquei então sabendo de uma outra especialização do ilustre autor da obra ora editada: a de árbitro integrante de uma Câmara sediada em Belo Horizonte, além de árbitro indicado em outros procedimentos de igual natureza, a que se tem dedicado com inexcelável sucesso. Minha atuação profissional nessa nova área de solução de conflitos, fez-me conhecer com mais interesse a atividade profissional do autor do livro que ora sai do prelo, e a aprender a apreciar o convívio profissional com o colega ilustre. Essa circunstância, aliada a uma natural simpatia recíproca propiciou-me a oportunidade de estar aqui a prefaciá-lo a sua nova obra.

Dizer da utilidade do lançamento do novo livro é demasia dispensável. Seu autor já o anunciou com a verve e a graça que o caracterizam, dando-lhe nome adequado a dizer a quem vem.

Acrescentar um perfil do autor tornar-se-ia redundante, porque ele o faz, no último capítulo da obra, em que reproduz, com riqueza de detalhes, sua história de vida, em manifestação de agradecimento ao recebimento do título de Cidadão Honorário de Belo Horizonte, na Câmara Municipal. Ali afirma que, nascido em Juiz de Fora, acabou elegendo como sua cidade a Capital do Estado, que o homenageava com justiça e para justo orgulho seu, e para a qual veio na promoção do pai, o ilustre e saudoso Desembargador Ayrton Maia, quando este passou a integrar o Tribunal de Alçada e, em seguida, o de Justiça do Estado de Minas Gerais, e ali se projetou como magistrado dos mais ilustres, granjeando respeito e admiração.

O livro que reúne os prestigiados artigos quinzenais do Dr. Francisco Maia abrange vários setores da atividade imobiliária, trazendo notícias a cada novo aspecto que se apresenta, na edição de leis que passam a regular a atividade, na indicação de soluções imbricadas a assuntos não ordinários do comércio de imóveis, ou, enfim, dirigidas a abordar singularidades que a evolução legislativa tem propiciado.

Cite-se, a título ilustrativo, seu artigo “Até que a morte os separe”, ou aquele sobre “barulho nas edificações”, chamando a atenção para a entrada em vigor da Norma NBR 15.575 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, estabelecendo outros requisitos construtivos para novas edificações. Ou, ainda, o que trata do “patrimônio de afetação”.

É importante acentuar o interesse despertado no público leitor por suas hebdomadárias lições, como registra a “Introdução” da obra, quando refere haver ocorrido mais de 20.000 acessos, em 2009, ao site do escritório do autor, apenas na busca de informações divulgadas pela coluna que trata do instituto do laudêmio.

Por todos esses aspectos, aqui ligeiramente lembrados, a obra que tenho a satisfação de prefaciar, destina-se certamente a um público leitor interessado a solucionar suas dúvidas sobre os mais variados aspectos da vida imobiliária e haverá de ser recebida com muita expectativa e certamente com festejado sucesso.

Mário Sérgio Duarte Garcia  
Advogado, Presidente do  
Conselho Federal da OAB (1983/1985)





## Introdução

No ano de 2002, ao assumir uma Diretoria na SME – Sociedade Mineira de Engenheiros, reencontrei um amigo dos bancos escolares cujas circunstâncias da vida nos separaram ao longo dos anos, o Engenheiro Fernando Henrique Schüffner Neto, e dessa coincidência surgiu a lembrança de que completaríamos 25 anos de formados no Colégio Loyola.

Em função dessa marca memorável, entendíamos que a data não poderia passar em branco, o que nos levou a mobilizar antigos companheiros para organizar as nossas “bodas de prata”, dentre eles a publicitária Maria José de Souza Carmo, então envolvida em novos projetos no Estado de Minas, “O Grande Jornal dos Mineiros”.

Concluídas as celebrações, passamos a ter contato com esse mesmo grupo, quando a Zezé um dia me falou do projeto da Revista de Imóveis, que seria encartada no jornal, e me perguntou se eu não gostaria de assumir uma coluna, cujo nome seria “Francisco Maia Responde”, voltada à elucidação de dúvidas lançadas pelos leitores.

Aceitei o desafio, que se mostrou gratificante, até o dia em que ocorreu uma reformulação gráfica, em função do sucesso da revista, que passou a ter frequência semanal e tornou-se o Caderno de Imóveis do jornal, quando passei a alternar com outras pessoas a coluna “Mercado Imobiliário”, pela qual passei a responder quinzenalmente.

Ao longo desses anos foram muitas as respostas positivas, seja por meio de e-mails ou contato direto, de pessoas que nos estimularam a continuar a escrever sobre esse tema apaixonante, até que, ao final de 2009, fui surpreendido com a informação trazida pelo nosso colega da Precisão, Henderson Lucio Sampaio, de que seria possível medir a audiência da coluna, cujos artigos encontram-se disponíveis em nosso site.

Surpresa maior ocorreu quando ele me disse que a coluna recordista, que trata do instituto do laudêmio, havia recebido quase

20.000 acessos ao longo daquele ano, e me apresentou um resumo decrescente das demais, que já somam mais de 150 artigos ao longo desses anos.

Foi aí que surgiu a idéia dessa publicação, cujo nome sugestivo procura fazer um trocadilho entre os artigos selecionados e o objetivo que procuramos levar aos nossos leitores, de desvendar os mistérios desse fabuloso mercado imobiliário.

Acreditamos assim que estamos prestando um serviço aos que se interessam pelo tema e não possuem a formação específica, pois essa sempre foi nossa maior pretensão, escrever sobre assuntos técnicos e jurídicos que pudessem ser inteligíveis a todos.

Boa leitura e muito obrigado.

## 1. A casa de emissão zero

Usualmente o fim de ano é marcado por sucessivas notícias de chuvas fortes que geraram enchentes, desabamentos, perdas, desabrigados e mortes de pessoas ou mesmo famílias, cuja falta de estrutura de grandes cidades, aliada à omissão de políticas públicas eficazes baseadas em estudos divulgados e casos similares, colabora para as tragédias tão noticiadas pela mídia, no entanto, não podemos desprezar a força da natureza, haja vista a proporção inédita do volume de água despejada sobre nosso solo. Igualmente, não podemos ignorar tais fatos como sinalizadores das conseqüências cada vez mais sérias que o descaso do homem para com seu habitat vem causando, contudo, ainda que insuficientes, algumas inovações estão surgindo como opções ou diretrizes para uma nova relação homem-meio ambiente.

Em meados de 2008, houve no Japão, uma demonstração de empresas de tecnologia nipônicas de algumas de suas criações em o que foi chamada de “casa de emissão zero”. Segundo o governo japonês, a casa é capaz de abrigar uma família com quatro integrantes sem causar impacto ambiental algum, através da ausência da emissão do gás carbônico, sendo a iniciativa parte dos esforços desse governo para ajudar o planeta a receber a metade das emissões do carbono até a década de 2050.

A moradia utiliza um gerador eólico e painel fotovoltaico, isto é, que transforma a energia solar em energia elétrica, as janelas, inclusive, contêm painéis de energia solar que não alteram a transparência dos vidros, e a energia produzida por tal sistema é quatro vezes superior à média das residências em geral, mas a casa não se resume a isso, ela está equipada com diversos eletrodomésticos. Um deles é o ar-condicionado, inúmeras vezes é apontado como um dos grandes vilões do consumo desenfreado de energia, que nesse caso possui sensores de calor que, após identificar a posição dos presentes no cômodo, lança seu ar frio em direção a eles através de ondas, existindo ainda

uma máquina de lavar que não precisa de água para funcionar.

Este aparelho é, na verdade, um modelo três em um. O vestuário fica limpo após o contato com o ar, através da chamada ozonização. Entretanto, se a inovadora lavadora consome o dobro da energia da lavagem tradicional, ela consome apenas um quinto do processo de lavagem e secagem completo. Um modelo de televisão de uma das companhias é anunciado como um consumidor duas vezes mais econômico do que aparelhos concorrentes, sendo a espessura da tela de cristal líquido de apenas dois centímetros.

Quanto à qualidade dos produtos, podemos dizer que as empresas japonesas estão no caminho certo, restando, agora, fazer destas alternativas uma realidade economicamente viável para que a experiência se torne realidade e possa ser espalhada em todo o mundo.

## 2. A casa do futuro

Muitos dos adultos de hoje em dia cresceram assistindo e invejando os personagens do desenho animado futurista “Os Jetsons”, afinal, a comodidade proporcionada por tantos aparatos tecnológicos, em especial Rosey, a simpática empregada-robô, deixaria nossa vida muito mais tranqüila, contribuindo para uma maior harmonia dos lares.

Independente disto, casas futuristas deixaram de ser apenas parte da ficção e de nossa imaginação e já são parte da realidade de muitas edificações modernas, entretanto, as modernices são bem mais simples do que as imaginadas há alguns anos.

Em primeiro lugar, as residências de pessoas com alto poder aquisitivo são recheadas de equipamentos, como televisores de plasma e LCD, DVD, *home theater*, câmera digital, computador, *laptop* e celulares, mas não é a presença, ainda que abundante, destes aparelhos que caracteriza uma casa digital. A casa do futuro seria aquela onde todos os equipamentos são conectados, compartilhando conteúdo via internet. Para quem continua achando tudo isso muito fantasioso, pesquisa encomendada estima que a oportunidade de casas digitais podem mover cerca de um trilhão de dólares em 2012.

Neste sentido, produtos começam a alterar a dinâmica de alguns lares brasileiros. Em outubro, a HP trouxe ao Brasil um computador com monitor *touch screen*, isto é, sensível ao toque. Em Minas Gerais, já existem fábricas de *set-top box*, que permite que se navegue na internet após o *set-top* ser plugado na televisão. Os celulares, por sua vez, vivem sendo reinventados, afinal, um aparelho inicialmente imaginado para conversar, hoje pode controlar funções residenciais, como nos eletrodomésticos.

Uma das dificuldades para uma maior viabilidade deste quadro é a despadrãoização nos sistemas das mais variadas empresas de tecnologia. Paralelamente, paira a dúvida sobre qual aparelho irá funcionar como centro do armazenamento de conteúdo da casa. Empresas de informática e de televisores brigam por tal primazia,

disputando o posto do cérebro da inclusão, no entanto, a recente disseminação da internet sem fio une as correntes como ponto básico, e os roteadores, que possibilitam a distribuição de internet entre vários computadores e *laptops* sem o uso de fios, são indispensáveis para uma casa aberta às novas tecnologias.

Outra questão vital para o modelo de casa digital é uma maior abrangência da internet com banda larga, uma vez que, com tantos aparelhos e enorme armazenagem de arquivo, uma internet lenta não possui chance de atender os desejos dos possíveis consumidores, proporcionalmente, a internet rápida não chega a 5% a população brasileira com banda larga em seus domicílios. Mas as cerca de 10 milhões de conexões banda larga em meados desse ano deixa-nos otimistas, tendo em vista que em 2001 eram menos de 350 mil, levando-se em consideração que, apenas cerca de 33% das 10 milhões de conexões citadas possuem velocidade superior a 1Mbps.

Diante dessa realidade, a casa do futuro, totalmente conectada, não está tão longe, o que não se pode estimar é a parcela da população que disponibilizará dos recursos necessários para possuí-la.

### 3. A importância do habite-se

Os adquirentes de um novo imóvel costumam ouvir uma palavra quando chega o momento do recebimento da unidade adquirida, denominada Habite-se, que é concedido pela prefeitura da cidade onde o empreendimento imobiliário encontra-se localizado.

O significado desse documento, que é emitido tanto para prédios recém-construídos como para aqueles que passam por reformas, atestando que o edifício está pronto para receber seus ocupantes, ou seja, é uma certidão que autoriza o imóvel recém-construído ou reformado a ser ocupado.

Nesse sentido, ao ser concedido o Habite-se, o proprietário tem a garantia que a construção seguiu corretamente tudo o que estava previsto no projeto aprovado, tendo cumprido a legislação que regula o uso e ocupação do solo urbano, respeitando os parâmetros legais quanto à área de construção e ocupação do terreno.

Além de cometer um equívoco, o proprietário que muda para um imóvel que não recebeu a devida autorização da prefeitura, está sujeito à multa em função do Habite-se não ter sido liberado.

Da parte do construtor, este tem que cumprir uma série de requisitos para obtenção do Habite-se, antes de dar entrada no pedido de concessão, como os atestados das concessionárias de água e energia elétrica e do Corpo de Bombeiros, que comprovam a correta funcionalidade das instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas e de combate a incêndio.

Após a solicitação, deverá aguardar a vistoria, onde será checado se o prédio foi construído segundo o projeto inicialmente aprovado, o que pode resultar no indeferimento, caso não tenha sido executado corretamente.

Isso mostra que a preocupação com o Habite-se não tem a conotação meramente formal, referente à regular documentação do imóvel, mas também relaciona-se diretamente à segurança dos



futuros moradores, uma vez que instalações elétricas inadequadas ou instalações de combate a incêndio insuficientes podem resultar em futuros incidentes que resultarão em ameaça à integridade dos ocupantes.

Cabe esclarecer que a existência de contas de água, luz e telefone não garantem a correta regularização do imóvel junto à prefeitura, e nem mesmo a cobrança de IPTU, através de correspondente carnê, não comprova que o Habite-se do empreendimento foi concedido.

Do ponto de vista da transmissão da propriedade do imóvel, feita junto do Cartório de Registro de Imóveis, é indispensável a certidão do Habite-se, sem o qual não é possível a averbação da construção.

Por derradeiro não é demais alertar quanto ao aspecto mercadológico, haja vista a notória desvalorização que o imóvel encontra no momento de uma eventual venda, em decorrência da situação irregular em que se encontra, o que demandará esforços e recursos financeiros para adequá-lo à normalidade, além do que não podem receber financiamento e não podem receber alvará para funcionamento de atividades comerciais.

## 4. A magia dos shoppings

O período das festas natalinas sempre traz em destaque o grande fenômeno do varejo, os shopping centers, com suas luzes coloridas e decoração primorosa, despertando em cada um a alegria dessa época festiva, muito embora poucos possuam conhecimento de sua história.

Para entender a dinâmica de surgimento destes centros de compra, devemos recordar a fase posterior à 2ª Guerra Mundial nos Estados Unidos quando o desenvolvimento da indústria automobilística fez com que o pedestre se transformasse em um ser motorizado, passando a utilizar o carro para fazer suas compras e, com isso, buscava um local para estacioná-lo.

Aliado a essa mudança de hábito, também alteraram-se os padrões tradicionais do varejo, com o surgimento do sistema self-service, especialmente nos supermercados e nas grandes lojas de departamento, transformando o comércio tradicional, que atuava de forma artesanal, em algo mais aberto e pujante.

Foram esses os pilares para o surgimento da indústria de shoppings, cuja primeira experiência surge antes dos anos 50, em Kansas City, onde um homem de nome Mr. Nichols construiu um conjunto de lojas para locação, embora sem os conceitos atuais, mas que foi considerado um marco para o setor.

Em 1953, quando a população americana era de 151 milhões de habitantes e rodavam em suas cidades 40 milhões de automóveis, surgiu em um subúrbio de Seattle-Washington, o primeiro shopping center regional, denominado Northgate, concebido sob um projeto de grandes dimensões, com alguns dos conceitos que hoje conhecemos, especialmente o regime de aluguel participativo sobre as vendas.

Em 1956 surge o South Dale, já com a quase totalidade das características que se tornaram padrão neste tipo de empreendimento, destacando o fato dos corredores serem totalmente fechados e dotados de sistema de ar condicionado.

No Brasil, o marco inicial ocorre em 1966, com a inauguração do Shopping Iguatemi, em São Paulo, muito embora a primeira experiência tenha ocorrido no Rio de Janeiro, no bairro do Meier, denominado Shopping Center do Meier, na Rua Santa Cruz, com conceitos avançados, inclusive uma loja-âncora, a Sears, porém com um estacionamento de reduzidas proporções.

Hoje nosso país apresenta um nível de qualidade equivalente aos países desenvolvidos, tendo exemplos como o BH Shopping e o Diamond Mall em nossa cidade, colocando o Brasil como o décimo país do mundo em quantidade de shoppings, cujo número de unidades tem dobrado a cada cinco anos.

Segundo a ABRASCE, a entidade que reúne esses empreendimentos, o Brasil conta hoje com 262 shoppings, sendo 241 em operação e 21 em construção, destacando que 49% já se situam no interior e as vendas totais atingiram o percentual de 18% de todo o varejo nacional tradicional.

Por tudo isso, essa indústria tem demonstrado uma grande vitalidade, cumprindo um importante papel no crescimento da economia, especialmente por ser geradora de quase 500.000 empregos diretos e possuir expressiva integração com a comunidade.

## 5. A permuta financeira

Já há algum tempo, o mercado imobiliário apresenta-se reaquecido e, ao contrário da maioria de outros segmentos, apresenta uma série de boas oportunidades para clientes e investidores em geral, uma vez que o estímulo vem ocorrendo devido ao controle da inflação, a queda de juros e, principalmente, ao crescimento da economia, como vem sendo amplamente noticiado nos meios de comunicação, e que dá segurança ao mercado pelo aumento do poder de compra do brasileiro.

Com a valorização dos imóveis, as empresas procuram cada vez mais diversificar suas formas de abordagem e ampliar seus investimentos para não perder a chance de realizar boas vendas neste momento tão favorável, sendo assim, muitas empresas do mercado imobiliário estão usando de um recurso que não era tão usual há alguns anos, a permuta financeira.

Através desta modalidade de negociação, as empresas ganham mais flexibilidade na gerência de seus negócios, sendo essencial nos negócios deste porte, já que um pagamento sem a consolidação do negócio pode trazer sérios riscos aos investidores ou dificultar a consolidação do investimento.

O modelo tradicional de permuta é o de permuta física, que se baseia no princípio de destinação de uma porcentagem física pré-estabelecida do imóvel a ser construído ao dono do terreno, ou seja, em troca do lote onde será erguido o empreendimento imobiliário, o proprietário recebe como pagamento um determinado número de unidades que serão construídas.

No caso da permuta financeira, as empresas repassam aos antigos donos do terreno uma porcentagem sobre o valor das vendas após pagar uma entrada, possibilitando, assim, uma flexibilidade operacional, já que o tamanho, número e valor dos futuros imóveis podem ser alterados sem pormenores. Além disso, riscos na demora da venda são compartilhados pelo antigo e novo proprietário do terreno.

A empresa que vem mais aderindo a tal prática é a Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI) que, no ano passado, mais de 85% de seus investimentos (que superaram os R\$ 2 bilhões) foram em permutas. Mesmo com um bom desempenho no mercado, um ano após abrir seu capital para investidores a empresa conta com R\$ 313 milhões em caixa e R\$ 58 milhões em dívidas, suas ações vem apresentando baixa, tendo a empresa atribuído isso aos boatos no mercado de que as permutas estão sendo mais escassas atualmente, mas a empresa continua fechando bons negócios.

De qualquer forma, a permuta financeira tornou-se mais uma opção para investidores, que não devem perder o bom momento do mercado imobiliário, afinal, as permutas dão a chance de um investimento inicial não tão elevado, e nunca é demais lembrar que, apesar da situação atual não deter características que lhe atribuam aspecto de bolha, chances de bons negócios nunca devem ser menosprezados.

## 6. A sustentabilidade na construção civil

A construção civil tem vivido recentemente uma época frutífera, cujos aumentos nos ganhos, valorização de seus profissionais e expansão do mercado são só algumas das causas e conseqüências desta realidade, entretanto como todo setor, deve estar atenta às demandas da sociedade na qual está inserida.

As questões ambientais têm ocupado, gradativamente, cada vez mais espaço nos problemas dos países, desenvolvidos ou não, e a quantidade de resíduos deixados por construções, cerca de cinco vezes maior do que de produtos, tornou-se um dos centros de discussões da sustentabilidade.

Algumas ações, como o uso de tintas sem solvente e materiais menos agressivos de forma geral, qualidade do ar e do espaço interno e redução de desperdícios com água e energia, como com um uso mais consciente dos ares condicionados, a inibição do uso desnecessário e simultâneo dos elevadores e a utilização de energia solar, podem fazer uma grande diferença e vem sendo pouco a pouco implementadas.

Pesquisas recentes indicam aumento de cerca de 5% nos gastos no processo de construção caso sejam feitos investimentos em sustentabilidade, contudo, a economia a médio e longo prazo, que gira em torno de 30% nos gastos com água e energia, compensa os gastos extras.

Em Belo Horizonte, já é possível observar parte dos resíduos de obras sendo destinados para obras populares ou de caráter público, possibilitando a substituição de matérias-primas tradicionais.

Mas como toda novidade, deve-se ficar atento, afinal, como diferenciar construções de fato ambientalmente responsáveis e outras que apenas se proclamam de tal maneira? Para isto, a certificação é indispensável, pois a obtenção do certificado Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), emitido pela organização United States Green Building Council, requer uma pré-certificação e, então,

inicia-se processo para concedê-lo ou não. Um porém é justamente a pré-certificação, uma vez que é conseguida com base no projeto da obra, que pode não ser seguido devidamente, portanto uma construtora pode passar uma imagem para seus clientes que, na verdade, não procede bem como o engano sobre materiais anunciados como saudáveis ao meio ambiente, mas que não o são durante todo o seu processo sua utilização.

Como se pode perceber, uma postura consciente nas mais diversas etapas da construção civil, além de financeiramente viável, não só caracteriza uma empresa como preocupada com a situação do planeta, mas também passam esta imagem para o público, sendo assim, uma legislação mais clara e uma desburocratização são fundamentais para uma construção civil cada vez mais alinhada com as necessidades do nosso mundo, e o Comitê Brasileiro de Construção Saudável (CBCS), já idealizado por muitos, é uma alternativa necessária para que os padrões brasileiros sejam melhores entendidos e aproveitados e sua viabilização já vem sendo discutida.

## 7. A volta dos flats

No início da década de 80 surgiu em nosso país, mais especificamente na cidade de São Paulo, uma nova modalidade de produto no mercado imobiliário, denominadas flats, cuja principal inovação era sua utilização mista, pois poderiam ser utilizados tanto por moradores, que usufruíam dos serviços de hotelaria ali oferecidos, ou para locação temporária, nos moldes de um hotel.

Em função da legislação brasileira não permitir aos condôminos a prática de atividade comercial, os proprietários dessas unidades se juntaram a empresas destinadas a esse tipo de exploração que rateava os resultados da operação comercial do imóvel.

A década de 90, quando o produto já se encontrava conhecido, foi marcada pela entrada nesse segmento das grandes incorporadoras, que o disseminaram nas principais cidades brasileiras, já agregada a empresas de administração hoteleira, muitas delas grifes internacionais, que sinalizaram um futuro promissor ao empreendimento.

No final dessa década, começaram a surgir sinais que o modelo começava a se esgotar, haja vista o excesso de oferta, congregada à retração econômica, fazendo com que a simples menção à palavra flat causa desconfiância em muitos investidores que confiaram nesse tipo de empreendimento imobiliário e amargaram prejuízos.

No início dos anos 2000, quando os resultados das operações comerciais já haviam caído significativamente, frustrando esses investidores, ocorreu o fim dos lançamentos de novos empreendimentos e a oferta estabilizou nos anos seguintes e o retorno operacional ressurgiu.

Com o forte crescimento da economia nos últimos anos, que incrementou o turismo de negócios, especialmente em cidades de médio porte, os flats passaram a ser novamente atraentes, apresentando ganhos líquidos da ordem de 1,0% ao mês.

Com o surgimento da crise econômica que abalou o mundo no



final de 2008, surge um questionamento sobre o comportamento desse mercado o que se torna ainda mais incerto quando não é possível dimensionar a extensão dos graves problemas mundiais.

Analisando o cenário recente, verifica-se que ocorreu significativo aumento na taxa de ocupação, ou seja o percentual de apartamentos utilizados ao longo do mês, o que fez incrementar a receita, aumentando o resultado aos investidores, entretanto, este cenário tende a estabilizar ou até mesmo diminuir.

Os melhores resultados são esperados dos imóveis colocados no chamado “pool”, cujo empreendimento é explorado como um hotel, as receitas são apuradas conjuntamente e as despesas deduzidas do total, portanto, o proprietário recebe independente de sua unidade estar ocupada.

De qualquer forma, muito embora a retrospectiva desse tipo de investimento não traga boas lembranças para alguns, é uma forma de aplicação no mercado imobiliário que deve ser analisada, especialmente como diversificação, uma vez que sempre fica a lição de que não se deve “colocar todos os ovos em uma mesma cesta”.

## 8. Aluguel consignado

Foi apresentado recentemente no Congresso Nacional um projeto de lei do Deputado Júlio Lopes, do PP do Rio de Janeiro, que institui o desconto em folha de pagamento dos aluguéis residenciais, nos mesmos moldes do sistema adotado pelo sistema financeiro nacional para os empréstimos consignados.

Os possíveis usuários, na condição de inquilinos beneficiados pela proposta, serão servidores públicos e empregados de empresas privadas, cujo instrumento de obtenção da consignação em folha deverá estar estipulado nos respectivos contratos de locação.

Pela proposta, que tramita sob o número PL 6634/06, o valor do aluguel descontado em folha não poderá ultrapassar vinte e cinco por cento do salário líquido do servidor público ou empregado da iniciativa privada, considerado pela futura lei como a remuneração total deduzida da contribuição à previdência social e do imposto de renda na fonte.

Além disso, o total das consignações voluntárias, se houver consignações de aluguel na modalidade prevista na lei, não poderá exceder a cinquenta por cento do salário líquido, sendo que o desconto também poderá incidir sobre verbas rescisórias devidas pelo empregador, se previsto no contrato de locação e até o limite de quarenta por cento.

A proposta prevê ainda que, para interromper o débito automático, o inquilino deverá apresentar ao empregador a rescisão devidamente assinada pelo proprietário do imóvel.

O projeto obriga o empregador a prestar ao empregado (inquilino) e ao locador (proprietário do imóvel) todas as informações necessárias à contratação do aluguel, mediante solicitação formal, devendo efetuar os descontos autorizados no contrato de locação e repassar mensalmente ao proprietário o valor do aluguel.

O texto apresentado proíbe que o empregador imponha ao empregado e ao proprietário qualquer condição não prevista na lei para a efetivação do contrato e a implementação dos descontos.

A tramitação do projeto ocorre em caráter conclusivo e será analisado pelas Comissões de Trabalho, Administração e Serviço Público, na de Constituição e Justiça e na de Cidadania.

Como um dos entraves notórios aos contratos de locação é a exigência de garantias, segundo opinião do parlamentar autor da proposta, o desconto em folha é uma nova garantia para quem aluga imóveis.

Na esteira de uma maior facilidade para contratação dos aluguéis, espera ainda que sua proposta possa solucionar a questão da moradia para uma parcela significativa da população, eliminando a necessidade de fiador, além de dinamizar o mercado imobiliário nacional.

## 9. Aquisição do segundo imóvel

Invariavelmente as pessoas questionam sobre a aquisição de um segundo imóvel, especialmente em função de nossas raízes históricas que cultuam a aquisição da casa própria como a primeira opção de aquisição imobiliária.

As estatísticas indicam que o país ainda não atingiu o equilíbrio neste item, caracterizado pelo índice de 1 domicílio/família, existindo um déficit habitacional de 6,5 milhões de unidade, sendo que 85% situam-se na faixa de até 3 salários mínimos.

No caso das famílias com renda superior à 30 salários mínimos, segundo o “Atlas da Exclusão Social - Os ricos no Brasil”, que analisou dados de 1987 a 1996, o gasto com habitação passou de 14,5% para 17,8% no período analisado.

A publicação revela que os gastos em ativos representam quase um quarto da renda desta camada social, mostrando que a instabilidade econômica direcionou as famílias mais abastadas a ancorarem seus investimentos em imóveis.

Diante desta realidade, a questão deve ser colocada sob o prisma que o comprador deseja adquirir este imóvel, investimento, trabalho ou lazer.

No primeiro grupo, geralmente a busca é voltada a imóveis que possam garantir valorização ao longo do tempo, como terrenos situados em zonas com potencial de expansão ou visando à garantia de uma renda mensal ao longo de um período determinado, direcionado usualmente a imóveis comerciais.

A aquisição para trabalho é um grande atrativo para profissionais liberais e empresários, em busca de uma sede própria, que espelha uma tradição corporativa e pode traduzir solidez empresarial.

Por último, nesta camada de renda à qual nos referimos, tem sido usual a aquisição de casa de campo ou de praia, imóveis em que o comprador encontra a tão sonhada qualidade de vida, buscando uma alternativa ao ritmo conturbado das grandes cidades.

Em qualquer das situações descritas torna-se imperativo ao futuro investidor analisar sua capacidade financeira, a qualidade e quantidade de oferta disponível, padrão de locação para o imóvel escolhido e outras aplicações possíveis.

Além disso, deve sempre ter em mente que a aquisição da casa própria reúne características de segurança familiar, enquanto o segundo imóvel é uma aplicação alternativa, portanto, deve ter liquidez superior ao primeiro imóvel.

## 10. Aquisição para investimento

O bom momento vivenciado pelo mercado imobiliário cria, sob certos aspectos, alguns problemas para os clientes, como por exemplo, os moradores de Belo Horizonte, que algumas vezes têm encontrado dificuldades para achar imóveis que lhe agradem, pois não são necessariamente adquiridos para serem usados como moradia.

Até pouco tempo atrás, a grande preocupação do brasileiro era acerca da aquisição de sua casa própria, hoje boa parte deste mito já caiu por terra, haja vista que o possível proprietário, ou mesmo o proprietário, devem analisar seu capital disponível, rentabilidade e valores de aluguel para fazer um diagnóstico mais confiável, além do que uma faixa da população com melhor situação financeira tem usado imóveis para adicionar renda extra aos seus ganhos.

Mais do que isso, o valor do imóvel, reajustado com o passar dos anos, mostra-se uma opção mais estável e segura do que outras aplicações, o que pode ser realçado com um início de inflação, mas a questão não se resume a isso, há vários aspectos que devem ser cuidadosamente avaliados.

Primeiramente, existem diferentes condições na compra de um apartamento, por exemplo, se o referido for adquirido ainda quando estiver na planta, imagina-se uma valorização entre 15 e 20% após a conclusão das obras. Deve-se, no entanto, estar atento às particularidades do momento e da região escolhida, afinal, se for uma área aberta ainda há pouco para edifícios de tamanho determinado, por haver um grande número de ofertas que acirraria a concorrência.

Quanto ao aluguel, seria ótimo contar com uma renda mensal estável, no entanto, ela não é garantida como poderia, apesar de boa disputa por imóveis, a oferta de crédito cresceu nos últimos anos, o que traz mais prováveis compradores ao mercado imobiliário. Além disso, pelo interesse emergente, as construtoras estão dando prioridade ao público de renda mais baixa, o que muitas vezes traz alívio para as mesmas, já que se livram do apego a tendências volúveis

comuns em imóveis para classes mais abastadas. Uma segunda questão são as difíceis regras dos contratos de aluguel, pois um inquilino problemático certamente trará muita dor de cabeça, sem falar nas despesas que ficarão a cargo do proprietário caso não ache um interessado em ocupar no imóvel em curto período de tempo.

Mesmo assim, a aquisição do imóvel para investimento continua sendo uma boa pedida, desconsiderando-se a renda propiciada pelo aluguel, a avaliação do imóvel, em geral, por si já sustenta a compra, enquanto a valorização do imóvel tende a ser acima dos índices da inflação, configurando-se uma cartada segura.

Por último, para que este tipo de alocação de recurso possa se tornar realmente um bom negócio, é melhor apostar em imóveis que atendam a um bom público e nunca ignore a localização.

## 11. Arbitragem na venda de imóveis

Recentemente um jornal de economia destacou em sua primeira página, e também em manchete interna, que a adesão à arbitragem nos contratos em geral atingiu a espantosa cifra de 90% das ocorrências, o que denota a maturidade desse instituto nas relações comerciais.

Não obstante a pujança registrada, que denota a confiança nessa forma moderna de solução de conflitos, onde as partes em litígio elegem um terceiro neutro e imparcial para decidir a questão, e não o ingresso de uma ação na justiça, o mesmo não ocorre nas denominadas relações de consumo, dentre elas a compra e venda de imóveis.

Essa realidade é resultante de uma crença equivocada de que as controvérsias de natureza consumerista, ou seja, reguladas pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC), não podem ser solucionadas por arbitragem, não obstante essa legislação até mesmo incentivar a adoção dos mecanismos alternativos de solução de controvérsias.

A interpretação errônea decorre da existência de uma disposição no CDC que relaciona dentre as cláusulas abusivas aquelas que “determinam a utilização compulsória da arbitragem”, o que a Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/96) cuidou de proteger, ao estabelecer critérios claros de aplicação.

Nos casos em que as partes assinam contratos contendo cláusulas pré-determinadas, que não podem ser alteradas, conhecidos como “contratos de adesão”, foi estabelecido que a cláusula de arbitragem só é válida se o aderente (consumidor) iniciar o procedimento ou concordar explicitamente sob determinados formalismos.

A intenção do legislador é de nítida proteção ao consumidor, que somente se obriga a aceitar a arbitragem se estiver ciente de seu significado, o que se expressa pela cláusula estar em negrito, com visto especial ou em documento separado.

Em contratos comerciais em geral, o Judiciário tem rechaçado tentativas de descumprimento do acordado, como em brilhante



decisão emanada de nosso Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em voto do Desembargador Tarcísio Martins Costa, pois a *“cláusula compromissória arbitral implica na renúncia de jurisdição estatal, em favor da particular, constituindo o meio pelo qual as partes contratantes formalizam seu desejo de submeter à arbitragem eventuais divergências ou litígios sobre direitos disponíveis”*.

Mais importante, em recentes decisões, nossos juízes têm pronunciado da mesma forma em contratos de adesão, que regulam relação de consumo em contrato de compra e venda de imóvel. Em Uberlândia, decisão exemplar da lavra da Dra. Marli Rodrigues da Silva, extinguiu o processo, uma vez que *“estabelecida no contrato a convenção de arbitragem, nenhuma das partes, unilateralmente, poderá substituí-la pelo procedimento judicial com vistas a solucionar a controvérsia”*.

No Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, outra notável decisão, proferida pelo Des. Sérgio Lúcio de Oliveira e Cruz, afirmou que o *“consumidor está suficientemente defendido pelas exigências de clareza na instituição da cláusula e o árbitro é obrigado, ao julgar, a aplicar a lei de consumo, o que foi suficiente para o legislador, que, se quisesse, teria excluído as relações dessa natureza, mas não o fez”*.

Mais ainda, ao concluir o voto adverte os que relutam em acreditar na arbitragem, observando que *“causa espécie a resistência que nossos juristas têm à aplicação da lei de arbitragem, instrumento moderno de resolução de conflitos e que, ao contrário, deve ser incentivado no País, como é nos países desenvolvidos”*.

## 12. Ata notarial e os negócios imobiliários

Todo estudante de direito, logo ao iniciar seus estudos de processo civil, se depara com um aforismo jurídico sobre “o que não está nos autos, não está no mundo”, significando que o julgador só irá analisar o que lhe foi apresentado, mesma lição que recebi de meu saudoso pai, ao me ensinar que “no direito não basta alegar, é necessário provar”.

Nesse sentido, sabe-se que as relações existentes no mercado imobiliário, seja com relação a vendas ou locações, são propensas ao surgimento de controvérsias, devendo os intervenientes no processo estarem atentos e se resguardarem com relação a futuros conflitos o que fazem normalmente assessorados por competentes advogados.

Foi em decorrência disso que recentemente nos deparamos com um procedimento praticamente desconhecido da sociedade, denominado ata notarial, que passou a ser parte integrante do ordenamento jurídico brasileiro com a edição da Lei Federal 8.935, de 18 de novembro de 1994, que regulamentou os serviços notariais e de registro, também conhecida como “lei dos cartórios”.

Essa lei prevê, em seu artigo 7º, inciso III, que aos tabeliões de notas compete com exclusividade, dentre outros, lavrarem atas notariais, facultando-lhes a realização das diligências necessárias à concretização do documento público o que nos faz reportar ao Código de Processo Civil que, em seu artigo 364, prevê que “o documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença”.

Importante lembrar que a simples lavratura de uma ata notarial não substitui a prova, mas, especialmente perante o Poder Judiciário, qualifica o fato circunstanciado em função do caráter público e imparcial do tabelião que relata aquilo que vê, ouve, verifica e conclui, podendo ser caracterizada como meio de prova pré-constituída.

Característica que também pode ser conferida no Novo Código Civil Brasileiro cujo artigo 215 estabelece que “a escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena”, e sua principal aplicação encontra-se no Código de Processo Civil, no capítulo referente à produção antecipada de provas, dividida em interrogatório da parte, inquirição de testemunhas e exame pericial.

Nessas circunstâncias a ata notarial ganha grande importância para se obter uma produção antecipada de provas que atenda aos interesses futuros sem necessidade de recorrer ao aparato da justiça estatal, que deve ficar preservada ao julgamento de casos de maior complexidade, especialmente no que se refere às perícias técnicas.

Sendo o assunto de caráter especializado, sugere-se que o tabelião de notas, no âmbito de sua competência territorial, compareça ao local da existência de um fato, na companhia de um ou mais peritos, passando ao relato dos acontecimentos, juntando o laudo técnico como parte integrante da ata.

Poderíamos mostrar outras tantas utilidades desse instrumento nos negócios imobiliários, mas, como exemplo, imaginemos os casos de recusa na entrega das chaves de um imóvel, inadimplência no recebimento de um bem em determinada data e sob determinadas condições, ou ainda, uma infração contratual em locação, cuja ata notarial pode ser utilizada como importante trunfo em uma negociação ou como prova em futura ação judicial.

### 13. Até que a morte os separe

A atual crise econômica mundial tem freqüentado as conversas ao redor do mundo e já são conhecidos diversos fatos relacionados aos últimos acontecimentos, muitos deles trágicos, noticiando casos de pessoas que deram cabo à própria vida em função de perdas milionárias no mercado financeiro.

No que se refere ao mercado imobiliário, já se tornaram comuns as cenas de retomada de imóveis hipotecados, que colocaram na rua milhares de famílias, especialmente nos Estados Unidos, entretanto, na Itália um curioso movimento de vendas tem apresentado expansão em meio à crise econômica que se agrava.

Trata-se de um fenômeno que atinge os italianos mais velhos, abatidos pela pior recessão ao longo dos últimos 30 anos, que estão sendo forçados a vender suas casas com desconto, sendo condição de que o comprador somente adquira a posse do imóvel após o falecimento do vendedor.

Um apartamento no centro de Roma, por exemplo, com sessenta metros quadrados e um quarto, cujo valor de mercado é da ordem de € 250 mil, pode ser encontrado, nessas condições com um desconto de 20,00% e, dificilmente, encontra-se um negócio melhor na capital romana.

Trata-se de uma pechincha, uma vez que basta “esperar um pouco” para ocupar o imóvel o que pode ser deduzido por uma simples análise da documentação, onde aparece, em letras pequenas e entre parênteses, a idade do proprietário do imóvel.

Esse tipo de transação é denominada “venda nua”, significando aquela situação em que o vendedor deixa de ser proprietário do imóvel, mas mantém sua posse, através do usufruto vitalício, existindo também na França, onde é conhecida como “em viager” (para toda a vida), cujo comprador paga uma prestação mensal enquanto o proprietário residir no local e, quando este falecer, o imóvel é transferido para aquele que fez os pagamentos.

Embora na Itália essa forma de aquisição imobiliária represente apenas 5,0% do total das vendas, seu crescimento em meio à crise mostra-se expressivo, tendo ocorrido um acréscimo de mais de 120,00% entre os anos de 2000 e 2008, em decorrência do envelhecimento conjugado ao empobrecimento da população.

Além disso, as estatísticas oficiais demonstram que, dentre os italianos com mais de 65 anos, 85,00 % são donos de suas próprias casas, indicando que são ricos em imóveis e pobres em dinheiro, haja vista que sua renda é 25,00 % menor que a dos franceses.

Nessa operação o risco envolvido é a potencial longevidade do vendedor, como em um caso iniciado em 1965, quando um advogado francês, então com 47 anos, adquiriu um imóvel de uma senhora de 90 anos, certo de que o negócio se concretizaria plenamente dentro de poucos anos, entretanto, ela viveu até os 122 anos, chegando a ser a mulher mais velha do mundo, quando faleceu em 1997, mas infelizmente, o desafortunado comprador havia morrido dois anos antes.

## 14. Barulho nas edificações

Em maio de 2010 entrará em vigor a Norma NBR – 15.575 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), conhecida como norma de desempenho das edificações, onde constarão diversos requisitos construtivos em novas construções, especialmente para aquelas com até cinco pavimentos, não obstante existirem regramentos aplicáveis a edifícios maiores.

Uma dessas especificações é aquela que trata do conforto acústico, cujos requisitos independem da dimensão do projeto, o que vem preencher uma lacuna, uma vez inexistir um critério normatizado para isolamento acústica entre apartamentos, o que terá repercussões diretas nos conflitos de vizinhança referente a ruídos, ou mesmo quanto a eventuais questionamentos sobre a qualidade construtiva referente a esse item.

Atualmente existem duas Normas Brasileiras aplicáveis ao tema, a NBR – 10.151, que trata do ruído ambiental, com aplicação direta nos casos abrigados pela denominada Lei do Silêncio, como, por exemplo, nas reclamações contra casas noturnas, e a NBR – 10.152, que aborda o conforto acústico, utilizada, por exemplo, sobre o sossego nos locais para dormir, apresentando inclusive uma tabela para ruídos em ambientes internos.

A chegada da nova Norma Brasileira, cujo escopo aborda especificamente a isolamento sonora das estruturas, incluindo as lajes e paredes, poderá representar um novo paradigma na venda dos imóveis, especificamente quando adquiridas na planta, pois no memorial descritivo, deverá constar que o empreendimento atende as prescrições normativas no que se refere a este ponto.

Cabe entretanto, esclarecer que a adequação à Norma Brasileira NBR – 15.575 não é tarefa para leigos, sendo, portanto de difícil constatação, uma vez existirem vários métodos para se aferir o isolamento acústico, que podem ser realizados em laboratório, para a fase de projeto, e mesmo no edifício acabado, onde os materiais empregados são analisados por especialistas usando equipamento e metodologia específica.

Em função disso a isolamento acústica é um item do empreendimento que deve ser especificado em projeto, quando serão determinados os níveis de ruído por meio da realização dos ensaios próprios, objetivando definir os critérios para o isolamento sonoro entre os apartamentos.

Esse procedimento se torna ainda mais relevante quando se sabe que corrigir um defeito acústico em um imóvel concluído é tarefa quase impossível, em função da inviabilidade econômica, por exemplo, no caso das lajes, cuja correção exigiria a retirada de todos os pisos para aplicação de uma manta, e nesses casos o efeito realmente é preocupante, pois faz com que uma simples caminhada no andar superior faça com que os passos pareçam um bate-estacas, ou uma bolinha de gude jogada por uma criança sobre um piso cerâmico reverbere por dois pavimentos.

Para esses casos, é recomendável uma leitura atenta do manual do proprietário, entregue pela construtora, que orienta o uso do imóvel, inclusive eventuais escolhas de materiais, uma vez que a aplicação de um piso rígido em um local onde a indicação é carpete faz com que se altere o som ao caminhar.

Por derradeiro, devemos ressaltar que as determinações contidas na nova Norma Brasileira NBR-15.575 somente valerão para os novos projetos, portanto, não se aplicam aos imóveis em construção e nem aos projetos em desenvolvimento, haja vista que seu espírito é o de trazer uma nova cultura, funcionando como uma Nova-mãe, e espera-se que ela influencie não só o comportamento dos fornecedores, mas também dos compradores de imóveis.

## 15. *Built-to-suit* sem revisão

Em artigo escrito neste espaço anteriormente explicamos as características do contrato denominado “*built-to-suit*”, caracterizado como uma operação imobiliária onde a construção é feita sob medida para um futuro locatário (inquilino), consistindo em uma modalidade onde um investidor viabiliza um empreendimento imobiliário segundo os interesses de um futuro usuário, que irá utilizá-lo por um período pré-estabelecido, garantindo o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel.

Naquela oportunidade comentamos sobre a tipologia desse contrato, cuja corrente doutrinária dominante entende se tratar de uma locação atípica, respaldada em seu conceito primordial, que não se alicerça somente na remuneração do imóvel, como na Lei das Locações, mas visa igualmente a amortização dos investimentos realizados para a viabilização do negócio contratado.

Na hipótese de um eventual rompimento do contrato pelo locatário, este deverá arcar com uma multa rescisória, refletindo a soma dos valores contratados, que garantirá a obrigação assumida, em função da expectativa de fluxo de recebimentos programados, tudo isso respaldado no art. 473 do Código Civil, que fundamenta esta interpretação.

Agora, embora não se trata especificamente da mesma situação, uma decisão da justiça do Estado de São Paulo estabeleceu o entendimento que para os contratos do tipo *built-to-suit* não cabem ações revisionais de aluguel, que apesar de ser ainda uma sentença de primeira instância, é relevante por se tratar da primeira manifestação em um processo judicial sobre o tema.

O fundamento da defesa foi alicerçado nos princípios balizares dessas operações, compreendendo exatamente as características próprias do imóvel indicadas pelo contratante, exatamente para usufruí-lo por um longo período, o que configura a sua atipicidade, afastando assim a hipótese de uma ação revisional.



No caso específico ainda existia um agravante, a empresa construtora projetou o imóvel pra atender a determinado usuário que, por sua vez, cedeu a um segundo, que ainda transferiu o contrato a um terceiro, o que não constitui nenhuma irregularidade, apenas obriga os sucessores a cumprir todas as obrigações do primitivo contrato.

Além disso, o contrato trazia uma cláusula explícita protegendo a relação jurídica, uma que impedia a rescisão no prazo inicial e outra que vedava a alteração no valor locativo, apenas reajustes, o que levou à improcedência da ação.

Como trata-se de um contrato atípico, para atender a uma finalidade específica, essas operações têm sido lastreadas em recebíveis imobiliários, que o mercado ter ultrapassado as marca de R\$ 1 bilhão, grande parte com recursos originários de outros países.

Dessa forma, essa decisão se torna ainda mais importante, diante da possibilidade dos contratos serem revistos e o investimento não ter o retorno esperado, gerando dúvidas no mercado, e se tivesse ocorrido no sentido oposto certamente traria insegurança jurídica a essas operações imobiliárias.

## 16. Cálculo da quota-parte condominial

Um das questões que mais tem gerado dúvidas, e até mesmo conflitos, em condomínios comerciais e residenciais se refere ao cálculo das quotas a serem distribuídas entre os diversos proprietários que, em valores percentuais, irão definir a participação de cada um nos rateios das despesas de manutenção e conservação.

Como a esmagadora maioria dos condomínios adota a fração ideal, e esta também na maior parte dos casos deriva do coeficiente de proporcionalidade, precisamos iniciar nosso raciocínio separando esses conceitos, cuja fonte de fundamentação encontra-se na NBR-12.721/06 (Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e Outras Disposições para Condomínios e Edifícios – Procedimento) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), na lei das Incorporações (lei 4.591/64) e no Código Civil (lei 10.406/02).

O coeficiente de proporcionalidade é definido como o resultado da divisão entre a área equivalente de custo padrão de uma unidade autônoma pela somatória das áreas equivalentes totais da edificação do empreendimento.

A fração ideal é uma expressão numérica, que pode vir na forma decimal ou ordinária, representando a parte do terreno e das áreas de uso comum da edificação que são atribuídas àquela unidade autônoma, sendo parte inseparável dela, com inscrição obrigatória no Registro do Imóvel.

Já a quota condominial tem um sentido obrigacional, representando a parcela de rateio fixada pela Convenção de Condomínio referente às despesas ordinárias e extraordinárias da edificação condominial, além disso, podemos ainda acrescentar que a fração ideal constitui um direito de propriedade do condomínio, portanto, não pode ser alterada sem o seu consentimento expresso.

Como a quota condominial possui característica diversa, esta pode ser alterada, desde que conte com a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, bem como deve ser definido

um critério objetivo, respeitados os princípios da boa fé e da proporcionalidade.

Reconhecidamente esta é uma das questões que mais gera polêmica nas relações condominiais, exatamente porque não existe uma previsão legal ou norma técnica que estabeleça parâmetros matemáticos para o seu cálculo.

Dessa forma, muito se tem discutido sobre qual a melhor e mais adequada forma de explicação desse coeficiente, surgindo usualmente três cálculos adotados, pela divisão igualitária, em função de fração ideal ou proporcional às características físicas das unidades.

O critério igualitário é aquele onde o rateio é feito igualmente pelas unidades, e que é muito utilizado, por exemplo, em um conjunto de casas em condomínio situado em cidades litorâneas, onde as diferenças de área são inexpressivas, muitas vezes originárias de detalhes (vagas de garagem ou varandas), havendo certa uniformidade.

Já o critério da fração ideal é o consagrado e de maior utilização, que decorre da objetividade em extrair esses percentuais dos quadros da NBR-12.721 da ABNT, constantes do Memorial de Incorporação, além de partir de um pressuposto de que o rateio deve corresponder à área ocupada pela respectiva unidade.

Por fim, o critério do valor relativo, onde busca-se equalizar as características físicas do imóvel que influenciam no valor relativo, e não absoluto, da unidade, o que resulta na determinação de uma área equivalente, uma vez que presume-se ser o valor unitário médio igual para todas as unidades.

Diante do exposto, entendemos que essa situação, assim como a maioria dos casos registrados em condomínios, merece ser tratado com bom senso, como em recente parecer que emitimos para um condomínio residencial de casas sobre o tema, onde explanaremos as alternativas possíveis, sendo decidido um cálculo pelo critério do valor relativo, onde a ponderação seria em função do número de banheiros pertencentes a cada unidade.

## 17. Casa em resort

As pessoas que investem em imóveis no segmento de alta renda passaram a ter oportunidade de diversificação de suas aplicações, com o surgimento dos condomínios residenciais acoplados a resorts, empreendimentos hoteleiros com elevado padrão de instalações e serviços, localizados nas praias mais destacadas do litoral brasileiro.

Esta opção encontra maior disponibilidade nos estados da região Nordeste, com destaque para Bahia, Pernambuco e Ceará, sendo uma alternativa aos investidores que escolhem a segurança da aplicação em imóveis conjugado à possibilidade de utilização para temporadas de férias.

Trata-se de um formato largamente difundido nos Estados Unidos, que só recentemente começou a ganhar espaço no Brasil, sendo oferecida uma gama de opções, cujos preços variam de R\$ 300 mil a R\$ 1,5 milhão, enquanto a rentabilidade é similar ao aluguel comercial de grandes centros urbanos, variando em função de uma conjugação de fatores, mas fica entre 0,6% e 1,5% ao mês, além da possibilidade de valorização, especialmente pelo ineditismo do investimento.

Nesse sentido é importante destacar que o setor de resorts tem apresentado resultados importantes, cujo crescimento esperado é da ordem de 10,0% ao ano, enquanto a taxa de ocupação dos hotéis deve atingir a marca de 70,0%.

O diferencial apresentado por este tipo de empreendimento está na infraestrutura, com serviços e equipamentos de última geração, que traz segurança e conforto aos usuários, com a exclusividade que este tipo de público exige.

Os adquirentes de unidades na fase de lançamento usualmente são pessoas residentes na própria região, que utilizam o imóvel em finais de semana e feriados, entretanto cresce o interesse de pessoas residentes em outras regiões e até no exterior, cujo aumento da

hospedagem é crescente, bem como trata-se de aplicação cuja rentabilidade é bem superior a ativos de países desenvolvidos com mesmo perfil de risco.

O sucesso de um empreendimento dessa natureza segue algumas regras indispensáveis, que começa com um projeto adequado às necessidades do usuário conjugado a uma rede hoteleira com tradição, que será responsável pela administração, além de estar localizado em um local privilegiado, no que se refere aos aspectos logísticos e paisagísticos.

Também devem ser observados elementos que agregam valor ao empreendimento como marina, garagem de barcos, reservas naturais, proteção ambiental, dentre outros, que irão garantir ao investidor, especialmente aquele que adquire sua unidade no lançamento, não só uma futura rentabilidade, mas também valorização após a conclusão.

## 18. Casa *office*

As mudanças proporcionadas pela vida contemporânea obrigam-nos a muitos ajustes, e seria inviável falar sobre todos eles, até porque eles se aplicam de formas e níveis variados. Talvez um dos poucos quadros que beiram a generalidade seja uma crescente confusão entre os ambientes familiar e profissional, onde resmungos e descontentamento pouco contribuirão para amenizar tal fato, uma leve adaptação a ele pode deixar a situação bem mais cômoda e agradável.

O mesmo grupo que produz, anualmente, a Casa Cor em várias cidades brasileiras lança agora o Casa *Office*, um evento que começou no último dia 12 de novembro e segue até o próximo dia 2, no Jockey Club, em São Paulo, cujo objetivo da iniciativa é apresentar novidades do segmento para escritórios profissionais, e nesta primeira mostra reúne 50 ambientes assinados por diversos especialistas, parte de vasto número de profissionais já especializados no trabalho de escritórios e prédios empresariais, como arquitetos e decoradores, tendo à frente o arquiteto Vasco de Mello, responsável pela curadoria.

O tema proposto para o Casa *Office* é “Inovação e Sustentabilidade” e há um circuito de palestras acerca do tema sendo apresentado ao longo do dia, durante toda a semana, tendo o público acesso gratuito aos debates, bastando apenas a realização da inscrição, no próprio local. O binômio “Inovação e Sustentabilidade” é facilmente percebido na exposição enquanto a inovação atende, quase que integralmente, ao uso inteligente de modernidades, a sustentabilidade ainda agrega o valor de qualidade de vida.

Os ambientes demonstrados apresentam enorme variedade ao mesmo tempo em que vemos sugestões de banheiros, masculino e feminino, para escritórios, jardins para relaxamento e um escritório sustentável são expostos escritórios para advogados, aliando tecnologia a uma biblioteca, espaço para a prática da arquitetura e escritório para investidores, visando um ambiente mais aconchegante, e o que é mais

atraente, nada relacionado à crise que tem ocupado a maioria dos espaços atualmente.

Destacam-se, ainda, o centro de segurança que, além de vasto monitoramento, torna possível para o proprietário acompanhar toda a movimentação através de seu celular, e a “sala do presidente a beira de um ataque de nervos”, compreendendo um “bunker tecnológico” onde o presidente acompanha por diversos monitores acontecimentos em boa parte do mundo, tendo o acúmulo de informações necessário para algum stress, apenas quando necessário.

Independente de caracterizar um presidente prestes a perder a calma, trata-se de um importante evento que surge em nosso país, ampliando as oportunidades no mercado imobiliário e que naturalmente inicia-se em nosso maior centro econômico, mas esperamos que a iniciativa possa ser ampliada e mesmo trazida para a capital mineira em um futuro próximo. Afinal, iniciativas assim valorizam cada vez mais profissionais da área e clientes em busca de melhorias em seu dia-a-dia.

## 19. Casa para o idoso

“Devemos aprender durante toda a vida, sem imaginar que a sabedoria vem com a velhice”. Esta frase, de autoria do conhecido filósofo grego Platão, leva-nos a refletir sobre o descaso dado pela sociedade ocidental, de forma geral, às pessoas de terceira idade, embora este seja um assunto que pareça não ter fim, portanto, será tratado em um contexto mais restrito, porém conhecido de muitos.

Uma situação bastante comum é quando um pai, tio ou avô, já de certa idade e sem condições de residir, ou continuar residindo sozinho, muda-se para a casa de seus familiares, não obstante existirem asilos e casas de repouso de excelentes condições, mas o carinho e a simples convivência no âmbito familiar são ótimos remédios, e algumas medidas podem ser mostras não só de carinho, mas também de atenção e preocupação com o bem-estar do idoso.

Não é segredo para ninguém que, ano após ano, nossa mobilidade, agilidade, força óssea e reflexos já não são mais os mesmos e, para os que pensam que não há muito o que se possa fazer sobre isso, procuramos apresentar algumas sugestões práticas para atenuar a questão.

Um momento que costuma trazer apreensão aos demais moradores da casa é quando o idoso vai ao banheiro, trazendo o medo de um desmaio, escorregão ou algum outro problema, portanto, em primeiro lugar, se você estiver em busca de uma casa nova, dê preferência àquelas que possuam várias opções de banheiro, e se a residência tiver mais de um andar, cheque se todos os andares tem banheiros. Banheiros são perigosos pela possibilidade de escorregões.

Algumas medidas minimizam tal quadro, como a preferência aos adesivos antiderrapantes, ao lado do vaso sanitário, colocação de barras para apoio, a pia deve ser resistente e firme, já que ela também é comumente utilizada como apoio, dentro do box, se necessário, instale um assento, desde que ele seja fixo. Deve-se ainda, estar sempre atento ao escoamento no ralo, já que o acúmulo de água pode



gerar deslizamentos e a porta do boxe deve ser de correr enquanto a do cômodo deve ter sempre uma cópia da chave ao alcance de todos.

No deslocamento pela casa, outras medidas que parecem simples podem se mostrar essenciais, evitando tapetes em corredores, o mesmo valendo para esculturas, vasos e mesas de canto. Não deixe as portas e paredes com a mesma cor para serem melhores visualizadas e, nas maçanetas, as melhores no manuseio são as de alavanca, pois as redondas são mais duras que o desejável. Recomenda-se, ainda, que o chão seja de uma mesma cor mas não se esqueça que muitos pisos são escorregadios, devendo ser dada atenção à altura onde objetos são guardados, que não podem estar muito altos, nem muito baixos.

Caso a casa ou prédio conte com uma área externa, o ideal é um local onde se possa caminhar e, se houver grama, ela não deve ser separada por muretinhas, uma vez que esses locais são um diferencial extremamente atrativo, já que, em certos casos, as saídas nas ruas tornam-se muito raras.

Esta lista de pequenos conselhos é uma forma de tentar, paralelamente, cuidar ainda mais do bem-estar dos idosos e dar maior tranquilidade aos familiares e amigos, procurando sempre tornar o mais importante para todos ser ainda o mais simples.

## 20. Casas nano

A palavra nano soa familiar à uma geração ligada às novas tecnologias, devido a um minúsculo aparelho tocador de música, que faz grande sucesso entre os jovens, entretanto, certamente poucos sabem que esta palavra origina-se do vocabulário grego e quer dizer “anão” e na física, um nanômetro significa um milionésimo de milímetro.

No mundo corporativo, a empresa indiana Tata Motors incorporou a palavra ao vocabulário automobilístico, ao lançar um carro por aproximadamente US\$ 2.200,00, cujo nome é Tata Nano. Este foi destinado a cidadãos menos abastados dos países em desenvolvimento que não tinham condições de adquirir um automóvel, tendo como principal característica, a ausência de itens comuns aos veículos modernos, tais como ar-condicionado e air-bags, dentre outros.

Seguindo estes mesmos princípios, outra subsidiária do grupo, a Tata Housing, lançou empreendimentos mobiliários compreendendo unidades a partir de 390 mil rúpias, moeda oficial da Índia, o que equivale a pouco mais de R\$ 16.000,00, ou ainda, aproximadamente US\$ 8.000,00, cujo primeiro projeto, com mil residências, será implantado em Boisar, subúrbio da cidade indiana de Mumbai, e terá instrumentos no entorno com a construção de hospital, escolas, parques infantis e jardins.

A unidade imobiliária mais barata compreenderá um apartamento com área de apenas 26,00 m<sup>2</sup>, consistindo em um único cômodo que abrigará em um mesmo espaço sala, cozinha e quarto, sendo que o adquirente terá a opção de escolher um modelo maior, com área de 43,00 m<sup>2</sup> e cozinha e quarto separados, cujo preço sobe para aproximadamente R\$ 28.000,00 ou US\$ 14.000,00.

Segundo os dirigentes da empresa, o produto imobiliário foi concebido para as populações de baixa renda, que se encontram na base da pirâmide, e que por não conseguirem adquirir uma casa, acabam

indo habitar as favelas situadas nas periferias das grandes cidades. Esta faixa populacional representa 48% da população indiana, que possui um déficit de 24,7 milhões de habitantes, sendo 70,00% localizado no segmento de média e baixa renda.

Não obstante o valor extremamente reduzido das habitações, em nada se compara a casas de igual valor ou até mais baratas feitas em nosso país, onde, devido à necessidade, não existe reboque, laje no teto ou mesmo muros, ao contrário, pelas imagens divulgadas pela imprensa, são completas, totalmente acabadas e até bonitas.

Não bastassem todas essas vantagens, segundo um diretor da Tata Housing, as residências serão ainda sustentáveis, segundo diretrizes do IGBC (Indian Green Building Council), apresentando um equilíbrio entre os edifícios e os espaços livres, compreendendo iluminação e ventilação em todos os apartamentos, espaços abertos amplos e acessíveis, além de reuso da água pluvial, similares aos mais modernos empreendimentos ecologicamente corretos.

Por tudo isso, se depender dos indianos, as famílias das camadas menos favorecidas da população poderão sonhar, em breve, em realizar o sonho da casa própria, acompanhada do carro zero, por um valor de pouco mais de R\$ 20.000,00.

## 21. Cepac – um novo título imobiliário

No último dia 12 de agosto a BOVESPA e a Prefeitura de São Paulo promoveram o Seminário “CEPAC – A participação do Mercado de Capitais no Desenvolvimento Urbano” cujo objetivo foi demonstrar a importância do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) como alternativa de captação de recursos para o financiamento do desenvolvimento urbano.

O evento contou com um expressivo comparecimento, formado por autoridades públicas, representantes de companhias securitizadoras e de crédito imobiliário, construtoras, consultores e advogados especialistas em Direito Imobiliário, sendo considerado um marco para o desenvolvimento urbano e o mercado de capitais no país.

Este instrumento foi criado pela Lei Federal 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, com o objetivo de possibilitar o financiamento de grandes obras previstas em Operações Urbanas, sem que o município precise utilizar recursos vinculados ao orçamento municipal, tendo sido regulado pela Instrução 401/03 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

Para melhor entendimento deste mecanismo é preciso lembrar que geralmente as prefeituras custeiam as obras públicas urbanas com o dinheiro arrecadado com impostos extraídos de toda a coletividade, enquanto os benefícios acabam favorecendo de forma diferenciada alguns poucos seguimentos privados o que, resumidamente, pode-se definir como uma situação onde todos pagam, mas poucos usufruem.

O exemplo mais evidente disto reflete-se na valorização imobiliária decorrente da realização de grandes intervenções urbanas, cujas obras são executadas com recursos originários do orçamento de toda a comunidade, mas a valorização beneficia apenas os contribuintes proprietários de móveis localizados na área que recebe os investimentos da Prefeitura local.

Com a emissão dos CEPAC's são gerados os chamados “direitos adicionais de construção” nas áreas definidas pelas Operações Urbanas, o que possibilita a realização de construções acima do limite permitido pela legislação, ou ocupação de solo diverso do vigente, mediante uma contrapartida financeira que é paga à Prefeitura local, com a utilização destes títulos.

Para adquirir o CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos e nem mesmo ter que adquirir um imóvel na área da Operação Urbana, mas caso venha a ser titular de imóvel no local poderá aumentar a área construída ou alterar o seu potencial de utilização.

Importante enfatizar que a emissão do CEPAC resulta em direitos adicionais de construção apenas nas áreas previamente aprovadas, não constituindo uma alteração na legislação referente ao uso e ocupação do solo, portanto, o poder público continua mantendo total controle do urbanismo.

Além disso, o CEPAC pode ser uma nova alternativa para grandes investidores do mercado financeiro, uma vez que são comercializados em leilões públicos de papéis, com rendimento variável, atrelado à valorização imobiliária da região em que foi executada a Operação Urbana, sendo que estudos recentes estimam que o retorno mínimo dos títulos já emitidos será da ordem de 14% ao ano.

## 22. Certidão de nascimento do imóvel

Muitos de nós ouvimos desde criança uma frase emblemática a respeito de imóveis, “quem não registra não é dono”. Independente de construções jurídicas sobre o tema, este bordão reflete um cuidado que todo adquirente de um imóvel deve ter com relação à efetivação da transmissão da propriedade.

Embora possa parecer lógico, o que pode acontecer é uma confusão entre a escritura de compra e venda e o registro do imóvel. Enquanto a primeira representa a declaração da transação imobiliária, o segundo é o documento hábil que comprova a propriedade, devendo ser devidamente averbado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

É neste local que se encontra o cadastro da propriedade imobiliária, que contém todo o histórico do respectivo imóvel, de caráter público, que encontra-se catalogado na respectiva matrícula, que é um número que o identifica, por isso costuma-se dizer que é a própria certidão de nascimento do imóvel, pois quando ele é construído, abre-se uma nova matrícula para a nova unidade.

Exatamente por ser um instrumento público, qualquer cidadão pode se dirigir a um Cartório de Registro de Imóveis e solicitar este histórico, denominado certidão, não havendo necessidade de justificativa ou autorização judicial, bastando pagar as taxas e emolumentos devidos.

Ao extrair esta certidão, o requerente passa a ter acesso aos dados reais que espelham a situação jurídica do imóvel, começando por quem efetivamente é o dono, ou seja, em nome de quem está registrado, passando pela existência de eventuais gravames como hipoteca, penhora, usufruto ou locação, além de algum outro fato que pode recair sobre o imóvel, como, por exemplo, uma servidão de passagem de uma adutora de abastecimento de água.

Como um dos objetivos do registro imobiliário é tornar pública

a situação dos imóveis, o arquivo dos dados é distribuído de forma geográfica, nas pequenas cidades existe apenas um cartório enquanto nos grandes centros estes são distribuídos segundo determinadas regiões.

Diante destas colocações, nunca é demais alertar a todo aquele que adquire um imóvel a importância da correta verificação da documentação, sendo imprescindível a certidão atualizada expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, onde consta a sua história, o que pode eliminar futuras surpresas desagradáveis, que podem inclusive gerar grandes prejuízos.

## 23. Cessão de superfície

Com o advento do Estatuto da Cidade, mas especialmente após a entrada em vigor do Novo Código Civil, surgiu o denominado direito de superfície, legislação ainda pouco conhecida entre nós, que permite ao proprietário de um terreno conceder seu uso a um terceiro, que nele poderá construir e ao final do contrato retornar ao dono original, tornando mais flexível a utilização de terrenos urbanos.

A origem deste instituto remonta do direito romano, decorrente da necessidade de permissão da construção em solo alheio, especialmente sobre bens públicos, onde os magistrados permitiam que os comerciantes instalassem tabernas nas ruas, enquanto o solo permanecia em poder do Estado, sendo que entre particulares era estabelecido mediante contrato o que possibilitou ao construtor ter a obra separada do solo.

A relação jurídica, que se estabelece com a adoção deste direito, envolve o dono do terreno, denominado proprietário ou fundeiro, que é o titular da propriedade do solo, e aquele que adquire o direito de superfície, superficiário, cuja obra a ser construída é designada por implante.

Como a lei prevê que esta operação pode ser gratuita ou onerosa, ou seja, mediante um pagamento, neste caso surge a obrigação desta contraprestação, que pode ser periódica ou não, e denomina-se cânon superficiário.

Nesta relação jurídica surgem direitos e obrigações, tanto do dono do solo como do superficiário, podendo o primeiro usar o restante do solo, inclusive subsolo e o espaço aéreo, desde que não interfira na construção superficiária, recebimento do pagamento acordado e a preferência sobre o direito de superfície, sendo recíproca a obrigatoriedade no caso da aquisição do solo, além de abster-se de qualquer ato que prejudique a atividade de construção.



Já o superficiário tem o direito de usufruir o solo alheio da maneira que melhor lhe convier, podendo vender, gravar e até hipotecar o direito de superfície, devendo utilizar o solo de acordo com os fins pactuados, pagar a contraprestação, conservar a construção e arcar com os tributos e encargos que recaiam sobre a obra superficiária e sobre o solo.

Como a essência deste direito guarda semelhança com o contrato de aluguel, pode se tomar uma alternativa vantajosa no mercado imobiliário voltado para locações, uma vez que a cessão de uso de superfície apresenta vantagens sobre a Lei do Inquilinato, especialmente no que se refere à garantia que traz aos investidores.

Com isto, espera-se um incentivo às operações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), cujos títulos têm como garantia o recebimento de aluguéis futuros, onde os contratos baseados no direito de uso da superfície podem estabelecer as mais diversas regras, ao contrário de um contrato de locação, que pode ser revisto ou até rescindido pelo inquilino.

Sob o prisma do investidor este é um detalhe fundamental, pois se deixar de pagar ou rescindir o contrato resulta em prejuízo para quem comprou o papel, o que não ocorre na cessão de superfície, pois quem adquire este direito precisa ter a certeza de que ficará o tempo estipulado em contrato.

Assim, já existem casos de operações com o uso do direito de superfície onde, por exemplo, um investidor adquire as instalações de uma empresa e cede o direito de superfície durante determinado período, permitindo o lançamento de CRI, por meio de uma securitizadora.

## 24. Check-up predial (Parte 1)

O mercado imobiliário ganhou recentemente um importante instrumento para os profissionais do setor, o livro intitulado “Técnicas de Inspeção e Manutenção Predial”, de autoria dos Engenheiros Tito Lívio Ferreira Gomide, Flávia Zoêga Andreatta Pujadas e Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto, que reúne a evolução dos conceitos e metodologias que envolvem a inspeção e a manutenção predial no Brasil, além de apresentar as normas técnicas pertinentes, devidamente comentadas.

Esta publicação preenche uma lacuna na literatura técnica nacional, servindo como estímulo ao desenvolvimento de uma ferramenta já consagrada no Primeiro Mundo, especialmente no Canadá e nos Estados Unidos onde, segundo dados da American Society of Home Inspectors, 80% dos imóveis objeto de locação ou venda são previamente inspecionados por profissionais habilitados.

Devido à diversidade dos edifícios existentes e seus diferentes padrões construtivos, a evolução do inspetor predial ocorre notadamente com a experiência prática, sendo que o profissional necessita estar munido de todos os conceitos e metodologias para ir à campo com a maior eficiência possível cujo assunto ganha ainda mais força quando o envelhecimento das cidades e edificações brasileiras, em grande parte executadas nas décadas de 1960 e 1970, está cada vez mais evidente.

De acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, a inspeção predial é definida como “a vistoria da edificação para determinar suas condições técnicas, funcionais e de conservação, visando direcionar o plano de manutenção”, consistindo, portanto, em uma minuciosa análise do imóvel e de suas partes constitutivas, objetivando apurar as condições de conservação, manutenção, segurança, higiene e adequação ao uso, podendo indicar eventuais ações corretivas ou preventivas.

Neste sentido, o trabalho deve ser realizado por profissionais especializados, que realizam uma inspeção visual dos diversos itens

que compõem a edificação, buscando a detecção de eventuais defeitos estruturais, nas redes elétricas e hidráulicas, telhado ou fundações, dentre outros, cuja finalidade principal não é a resolução dos problemas, mas a sua identificação e indicação.

Para realizar seu trabalho o profissional deve adotar um roteiro básico de inspeção o que possibilita a racionalização das atividades e o planejamento da vistoria, tendo sempre em mente que não se trata de um modelo definitivo e acabado, mas, ao contrário, deve ser encarado como uma ferramenta dinâmica, em constante processo de atualização e aperfeiçoamento, fruto da experiência e das inovações tecnológicas do mercado.

Não obstante a recomendação de realização dessa vistoria com certa freqüência, a cada um ou dois anos, recomenda-se uma inspeção semanal, que pode ser feita pelo síndico ou pelo próprio zelador, objetivando manter as boas condições das dependências comuns, além de ser útil para detectar problemas logo em seu surgimento e quando todos os setores do edifício devem ser visitados.

Nesse sentido recomenda-se iniciar pelo topo do edifício, em seguida descendo andar por andar pelas escadas, até chegar às áreas comuns do térreo e subsolo cuja seqüência procuraremos orientar na continuidade desse assunto.

## 25. Check-up predial (Parte 2)

O sequenciamento das atividades de check-up predial resulta na necessidade de disponibilidade de tempo para as vistorias periódicas, cuja tarefa deve ser desempenhada por pessoa ligada ao condomínio que deve estabelecer uma rotina de circulação por pontos específicos da edificação permitindo aferir as exigências listadas.

Recomenda-se ainda preparação, por parte de um profissional especializado, que preste consultoria ao condomínio nas questões ligadas a inspeção e manutenção, a criação de um formulário próprio, preferencialmente de manuseio didático, onde serão feitas as ocorrências e anotadas as observações realizadas.

O ideal é estabelecer uma seqüência lógica, começando pela parte mais alta do edifício, preferencialmente pelas caixas d'água onde as tampas de vedação não podem estar corroidas, as bordas de contenção devem estar em perfeitas condições e casco de fundo em bom estado enquanto os barriletes devem estar bem vedados, não sendo registrados gotejamentos próximos aos registros.

As lajes de cobertura podem apresentar problemas de impermeabilização, especialmente quando ocorrem formação de poças, manchas, rachaduras e descolamento do revestimento. Também os pára-raios merecem constante observação, onde os cabos metálicos devem estar sempre presos ao isolador e não podem haver sinais de ruptura. Na sala de máquinas não podem haver infiltrações ou poças de óleo no chão.

A etapa seguinte inclui o corpo do edifício cujas visitas devem incluir passagem pelos diversos andares, iniciando-se pelo sistema de prevenção a incêndios cujas portas corta-fogo devem apresentar bom fechamento, não devem estar obstruídas, não podendo ter calços para impedir seu fechamento. Nos extintores deve-se observar se não houve despressurização o que é feito pela leitura do manômetro, lembrando que os recarregamentos devem ser feitos por empresa especializada.

As mangueiras de incêndio devem estar enroladas corretamente, verificando se estão em bom funcionamento, sem furos ou desgastes, não podendo guardar água em seu interior e lembrando que o registro do barrilete de incêndio deve estar sempre aberto.

Na parte hidráulica fica sempre a observação quanto às infiltrações, facilmente detectáveis pelos sinais característicos de umidade, além do registro constante de qualquer sintoma referente a fissuras, trincas e rachaduras enquanto a iluminação de emergência deve ser testada com frequência.

O sistema elétrico merece atenção quanto à contaminação dos cabos cuja manifestação se mostra pela umidade e deformação, enquanto a percepção de sobrecarga afeta o sistema de disjuntores. Nos elevadores as recomendações se voltam para trancos, trepidações, paradas fora do andar e partidas com a porta aberta.

No pavimento térreo, onde exista área de lazer, os aparelhos e equipamentos devem estar sempre bem fixados, enquanto as piscinas necessitam controle semanal do ph, com escovação e aspiração semanal, lembrando que não devem ser esvaziadas, pois correm o risco de trincar. Na garagem, fica a recomendação quanto à umidade e observação da tubulação aparente, lembrando do risco do aparecimento de cupins, devido à proximidade com o solo.

Em uma analogia simples, podemos comparar essas observações periódicas ao comportamento de uma mãe em relação a uma criança, pois, assim como uma criança reclama em estado febril, também o edifício apresenta seus sinais de alerta, seja na forma de trincas, infiltrações ou outro tipo de comportamento incomum.

Nessas ocasiões, da mesma forma que uma mãe diligente leva a criança ao pediatra, também o síndico deve procurar o profissional especialista em inspeção predial, pois somente ele poderá identificar a patologia, diagnosticar o problema e indicar a terapia correta para sanar o problema.

## 26. Como combater a inadimplência nos condomínios?

A questão do combate à inadimplência nos condomínios chamou a atenção da sociedade quando da entrada em vigor do Novo Código Civil, em janeiro de 2003, que reduziu a multa por atraso de 20% para 2%, e mais recentemente, com o veto do Presidente da República ao artigo da Lei 10.931/04, que elevaria a multa de 2% a 10%.

Ao longo deste período, diversas entidades do setor imobiliário e condominial têm procurado alertar as autoridades sobre a questão, cujos cálculos indicam que a inadimplência das taxas condominiais ultrapasse os 25% em todo o país.

O baixo percentual da multa legal não deixa de ser estímulo à imp pontualidade, uma vez que o valor da cota condominial acaba deixando de ser prioridade, quando comparada com débitos originários dos juros do cheque especial ou do cartão de crédito, que praticam taxas que superam em cinco vezes a referida multa.

A solução do problema não é fácil e muito menos imediata, entretanto, os síndicos e administradores de condomínios dispõem de instrumentos legais para aplicarem uma outra forma de multa, que pode ser ainda mais pesada que os percentuais dos textos normativos, aos condôminos que não cumprirem com as obrigações e deveres condominiais.

Assim, desde que a questão seja levada à Assembléia devida convocada em sintonia com a Convenção de Condomínio, e a multa seja submetida à votação, sua aplicação deverá ser aprovada por três quartos dos condôminos com direito a voto, podendo atingir os inadimplentes em valor de até cinco vezes a contribuição condominial.

Esta sistemática permite aos condôminos analisarem individualmente os casos sujeitos à julgamento, o que levará a uma distinção entre o devedor eventual dos inadimplentes contumazes e oportunistas, evitando-se injustiças.

Acrescente-se a esta medida a possibilidade do condomínio decidir o índice de juros a ser cobrado do condômino que não pagar a sua contribuição, não existindo um limite legal estipulado, que deverá ser definido segundo o princípio da razoabilidade.

Como esta medida exige alteração na Convenção de Condomínio, no percentual a ser majorado sobre o índice de 1% previsto no Novo Código Civil, sugerimos ainda que, concomitantemente, seja aprovada a inclusão da chamada cláusula compromissória, uma iniciativa inovadora, que levará a resolução dos litígios serem submetidos ao juízo arbitral.

Acreditamos que a adoção da arbitragem para decidir os conflitos originários da inadimplência nos condomínios irá contribuir significativamente para a redução do tempo de solução dos litígios, o que inibirá o inadimplente de se proteger ao longo do tempo com recursos protelatórios, oferecendo ao condomínio, em um prazo máximo de seis meses, previsto na Lei de Arbitragem, uma sentença a ser utilizada como título executivo judicial, permitindo a penhora do próprio imóvel objeto do débito.

## **27. Como é feita a divisão das despesas no condomínio**

O Novo Código Civil dispõe em seu artigo 1.336, dentre os deveres do condômino, “contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais”, portanto, o rateio deve ser feito de acordo com a dimensão de cada unidade.

Este raciocínio decorre da forma de cálculo das frações ideais, que origina do memorial de incorporação, documento de cunho obrigatório, que fica à disposição no Cartório de Registro de Imóveis.

Dentre os documentos que compõem o registro imobiliário, existe na Norma da ABNT, denominada NBR - 12.721, onde constam as áreas, especificações e outras informações sobre o empreendimento, dentre eles, o denominado coeficiente de proporcionalidade, que representa o percentual de cada unidade sobre o todo, sendo adotada como a fração ideal sobre o terreno.

Neste ponto, surgiram algumas interpretações sobre a nova legislação, que dispõe ser a fração ideal “proporcional ao valor da unidade imobiliária”, resultando no cálculo pelo valor de mercado, o que levaria a uma situação hipotética de um apartamento frontal ter uma maior fração ideal que um apartamento de fundos idêntico, embora mais desvalorizado.

Quando o legislador incluiu este conceito, em nossa opinião, buscou similaridade com o rateio de construção, portanto o valor da unidade deve ser entendido como seu custo de construção e não com o preço de transação no mercado imobiliário.

Outro ponto controverso refere-se à aplicação do dispositivo, haja vista não existir no Novo Código Civil uma regra expressa estabelecendo se o critério vale para todos os condomínios ou apenas para aqueles constituídos após 11 de janeiro de 2003 quando o código entrou em vigor.



Dessa forma, surgem três cenários, o primeiro entendimento é da aplicação imediata e geral, o segundo, adesão em decorrência de mudança da convenção, e o terceiro, manutenção do rateio atual, sendo que, para os novos condomínios, a aplicação é pacífica.

Embora o entendimento majoritário entre os doutrinadores é de que a aplicação seja imediata, em função da regra ser de ordem pública, obrigatória a todos, devemos aguardar as interpretações jurisprudenciais que em breve deverão surgir.

Resta ainda uma informação, encontra-se em tramitação um projeto de lei que tem por objetivo igualar o valor das contribuições, independente da fração ideal, sob o fundamento que contribuiria para reduzir os ânimos de condomínios e condôminos no que se refere ao rateio das despesas.

## 28. Como fazer a retificação de área por via administrativa?

A retificação de área de um imóvel é um procedimento que permite a correção de seu registro ou averbação quando se mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade o que somente poderia ser requerido pelo interessado por meio de procedimento judicial.

Com a edição da Lei 10.931, em 02 de agosto de 2004, ocorreu uma inovação sobre o tema, com as modificações dos artigos 212 e 213 da Lei 6.015/72, denominada Lei dos Registros Públicos, que permite a retificação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente sem excluir eventual prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Esta alternativa representa uma medida concreta na direção de desafogar o Poder Judiciário, ao mesmo tempo em que delega aos registradores de imóveis atribuições até então da competência dos Juízes sob o crivo do Ministério Público.

Um dispositivo inovador é aquele que permite ao Oficial do Registro promover a retificação não só a pedido do interessado, mas também “de ofício”, ou seja, por iniciativa própria, independente de solicitação neste sentido.

Esta hipótese poderá ocorrer nos casos descritos na lei, compreendendo omissão ou erro na transposição de elementos do documento; indicação ou atualização de algum dos confrontantes; alteração de denominação de logradouro público; indicação de rumos, ângulos ou inserção de coordenadas georeferenciadas, sem alteração das medidas perimetrais; alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático; reprodução de descrição de imóvel confrontante, que já tenha sido objeto de retificação; e inserção ou modificação de dados de qualificação pessoal das partes.

Além disso, todo proprietário de imóvel cuja área necessitar ser

corrigida poderá se dirigir ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, apresentar seu requerimento de inserção ou alteração de medida perimetral, devidamente acompanhado de planta e memorial descritivo ainda que não resulte em alteração de área.

Estes documentos devem ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, com registro no respectivo CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, devidamente acompanhados da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, bem como ser assinados pelos confrontantes do imóvel que oferecerão sua concordância com o pedido.

A retificação será averbada pelo oficial após verificar o atendimento ao art. 225 da Lei dos Registros Públicos, referente à indicação com precisão das características, confrontação e localização dos imóveis submetidos a registro.

Na hipótese da planta de retificação não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado, pessoalmente ou por via postal (A.R.), para se manifestar em 15 dias, presumindo-se sua concordância se não apresentar sua impugnação, sendo que eventual discordância posterior ao transcurso do prazo somente poderá ser discutida em juízo.

Na hipótese de impugnação, se os interessados não formalizarem transação amigável para solucioná-la, caberá ao registrador encaminhar o caso ao juiz competente, que decidirá imediatamente ou remetirá a questão a um processo judicial ordinário.

Finalmente, se forem verificados a qualquer tempo que os fatos constantes no memorial não são verdadeiros, os requerentes e o profissional que elaborou o memorial responderão pelos prejuízos além do que as nulidades do registro invalidam-no independente de ação direta.

## 29. Como utilizar a arbitragem nos negócios imobiliários?

Primeiramente é preciso entender que a arbitragem constitui uma alternativa de resolução de litígios, em que as partes em conflito dispensam submeter o julgamento à justiça estatal, permitindo que escolham uma ou mais pessoas da confiança recíproca, denominadas árbitros, a quem caberá a decisão da demanda.

Para utilizar este instituto, as partes devem firmar uma convenção de arbitragem, via cláusula compromissória, contratada anteriormente ao eventual litígio, ou através do compromisso arbitral, que é firmado após o surgimento da controvérsia.

Esta opção pela arbitragem, que somente pode ser adotada sobre direitos patrimoniais disponíveis, baseia-se no princípio da autonomia de vontade das partes, que podem estipular o rito a ser seguido pelos árbitros, observando os princípios processuais do devido processo legal.

Embora preservadas as garantias da ampla defesa e do contraditório, a rapidez na solução do conflito é o primeiro ponto favorável à arbitragem, que se opõe ao largo espectro de recursos que fazem retardar a justiça estatal, comprometedora de sua eficácia, como já observara Rui Barbosa, para quem a justiça tardia não é sequer justa.

Outro aspecto relevante é o sigilo, ao contrário da justiça convencional, onde qualquer cidadão pode ter acesso aos detalhes do litígio, muitas vezes levando pessoas e empresas ao constrangimento e desconforto de publicidade ostensiva em determinados processos judiciais.

Como os negócios imobiliários envolvem uma grande diversidade de pessoas e atividades, existe a probabilidade de ocorrência de problemas nas diversas etapas desta cadeia, tais como corretores, construtores, fornecedores e, principalmente, o consumidor final,

cuja característica principal é a especialidade da matéria objeto da controvérsia.

Diante disso, a arbitragem surge como a alternativa mais adequada em função das vantagens já enumeradas, mas, especialmente, pela possibilidade das partes indicarem árbitros com notória capacidade profissional sobre o caso em análise.

Neste cenário, cabe ressaltar a questão dos contratos de adesão, muito comuns neste seguimento, onde sugerimos que a eleição da forma de solução de litígios seja transferida para um contrato à parte, onde o aderente possa realmente poder optar entre a arbitragem e a justiça estatal.

Outra questão que deve ser encarada de frente é a necessidade urgente dos responsáveis pela elaboração dos contratos imobiliários adotarem a cláusula compromissória, indicando a arbitragem para dirimir as controvérsias, especialmente nas convenções de condomínio, onde os futuros usuários das unidades deverão submeter suas divergências a esta modalidade moderna e ágil.

Acreditamos que a adoção da arbitragem nos negócios imobiliários seja uma questão cultural, cuja utilização somente trará ganhos às partes, inclusive podendo preservar negócios no futuro, em função da celeridade, economia e sigilo com que se processa sua tramitação.

## 30. Compra da “vista” de um imóvel

A característica de um imóvel que possua uma vista definitiva ou atraente é condição destacada em anúncios classificados, sendo um agregador de valor, fato notório em casos de apartamentos situados em andares elevados, frontais a uma área de preservação ou uma residência que tenha vizinhança com parques.

Outro caso emblemático diz respeito às localidades praianas, onde os imóveis com vista para o mar apresentam preços significativamente mais elevados do que outros próximos, ainda que vizinhos, mas que não possuam este atrativo.

Em nossa atividade profissional, já recebemos consultas de pessoas que viram um projeto aprovado de um prédio em terreno vizinho, que iria impor barreiras ao seu imóvel, desejando ingressar em juízo para impedir a nova construção, movido unicamente pela vontade de preservar a visão de seu imóvel.

Neste caso, desde que a nova edificação tenha recebido aprovação das autoridades competentes, não existe nenhuma medida legal que impeça o erguimento deste edifício que irá retirar a vista de um imóvel.

Assim, é compreensível e natural a insatisfação de alguém que escolheu detalhadamente um imóvel com uma bela vista da cidade, especialmente pela falta de privacidade e a desvalorização que o novo vizinho possa trazer.

O que a maioria desconhece é a existência de uma legislação específica que permite a compra do espaço aéreo à frente de um imóvel, decorrente do denominado “direito de superfície”, previsto na Lei 10.257/01, mais conhecida como Estatuto da Cidade.

Por este dispositivo legal, é possível ao proprietário de um imóvel transferir este direito a terceiros, que compreende o solo, o subsolo e o espaço aéreo relativo ao terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, sem perder a propriedade.

Recentemente teve repercussão nacional o caso de um edifício de apartamentos situado no valorizado bairro de Ipanema, no Rio de Janeiro, cujo incorporador adquiriu diversos terrenos, sem contudo, conseguir comprar o prédio de uma clínica, situada justamente na parte frontal.

Como a demolição deste imóvel poderia resultar na construção de um futuro espigão, utilizou este instrumento para negociar a compra do espaço aéreo.

Após o fechamento da negociação, o vendedor transferiu o direito de propriedade da vista privilegiada aos compradores das unidades, cuja aquisição desta exclusividade representou uma valorização de 40% aos apartamentos, segundo os incorporadores.

## 31. Compra de imóvel na planta

A aquisição de um imóvel na planta se constitui em uma forma mais econômica de aquisição de um bem do que a compra de um pronto ou usado, além de ser a mais prática, uma vez permitir ao comprador o planejamento dos pagamentos, alteração das especificações de acabamento, modificações internas e programação da entrega, além de se caracterizar como uma forma de poupança.

Não obstante, as pessoas se deparam, de forma recorrente, com questionamentos sobre esta modalidade de comercialização imobiliária, especialmente quando surgem notícias de eventuais fracassos de construtoras ou incorporadoras, expondo de forma exagerada o risco que existe em qualquer atividade econômica.

Da mesma forma, quando um comprador enfrenta algum problema, como alterações no projeto inicial não comunicado ao adquirente ou atraso na entrega do imóvel, o sistema é questionado como um todo.

Diante disso, no sentido do comprador evitar possíveis dissabores, é recomendável que adote algumas cautelas, começando pela solicitação e análise criteriosa de toda a documentação referente ao imóvel em construção e aos empreendedores, especialmente o registro da incorporação, que deve ser feita no Cartório de Registro de Imóveis.

Em seguida, deve ser analisado o projeto aprovado pela Prefeitura, não só da parte referente ao apartamento, mas também das áreas comuns do edifício, confirmando a coincidência com os prospectos e anúncios sendo que os acabamentos devem estar contidos em um documento denominado memorial de incorporação que igualmente faz parte do registro da incorporação.

Deve ser informado o regime de construção, por empreitada, cujo preço é fechado, mas sujeito a reajustes, ou por administração, onde o valor da obra é rateado entre os condomínios além das



condições de pagamento, prestações intermediárias, índice e periodicidade dos reajustes e sistemática de aplicação dos juros no caso de imóvel financiado.

Em qualquer situação, o comprador deve sempre fazer constar no contrato de compra e venda a inclusão dos acertos e combinações ocorridas durante a negociação, verificando ainda se estão incluídos neste documento elementos fundamentais, tais como área privativa e total da unidade, localização da vaga de garagem e especificação dos acabamentos, itens que poderão vir em anexo, em forma de plantas e memoriais.

Importante também que sejam guardados todos os materiais utilizados durante a compra, especialmente folhetos de publicidade, anúncios em jornais e informações escritas dos vendedores cuja verificação do cumprimento deve ser exercida mediante acompanhamento do andamento da obra.

Tudo isto nos parece razoável para uma boa aquisição, entretanto, enfatizamos aquele que talvez seja o mais importante a ser pesquisado, o histórico da construtora ou incorporadora que deve ser feito mediante simples consulta a outros compradores de prédios já acabados ou solicitando uma pesquisa junto aos órgãos de defesa do consumidor ou na justiça.

Finalmente, no que se refere à ocorrência de uma falência da construtora ou incorporadora, vale lembrar que está em vigor a lei 10.931/04, que possibilita a adoção do chamado patrimônio de afetação, instrumento protetor do empreendimento em construção dos demais compromissos assumidos pelo falido em outras obras.

## 32. Compra de terreno

Uma das formas usuais daquelas que reúnem uma quantia em dinheiro para a aquisição de um imóvel é a compra de um terreno, muitas vezes objetivando a construção da casa dos sonhos, mas é importante tomar algumas precauções para que esta sonhada empreitada não se transforme em um pesadelo, especialmente se ocorrer por pura falta de informações.

Os maiores equívocos ocorrem devida à ansiedade em realizar logo o negócio, fazendo com que a prudência seja deixada de lado, quando se adquire um terreno sem querer verificar junto à prefeitura as informações básicas sobre os usos permitidos no local, ou até mesmo sem checar junto às fontes competentes a área correta do imóvel.

Não estamos falando do que é melhor para se comprar, pois esta é uma decisão individual, relacionada diretamente às necessidades e expectativas do comprador, mas de cuidados essenciais que devem ser tomados, especialmente quando, na imensa maioria dos casos, adquire-se o terreno visando utilizá-lo em futura construção, portanto, analisaremos algumas recomendações básicas quanto a essas questões.

No que se refere à localização relativa na quadra, é bom lembrar que os terrenos de esquina são mais apropriados ao uso comercial, uma vez que, quando a utilização for residencial, obrigam à perda com recuos, além de exigir maior extensão de muros e fachadas.

Quanto ao solo superficial, recomenda-se uma análise, ainda que expedita, pois tanto terrenos alagadiços ou que contenham nascentes, ou aqueles com grande quantidade de pedras, podem trazer futuras implicações quanto ao desenvolvimento de projetos, recomendam-se nessas situações extremas a consulta a especialistas.

A verificação das condições do entorno é fator determinante, começando pelas condições de acesso e infra-estrutura, bem

como em relação à vizinhança, observando o padrão construtivo das edificações próximas e mesmo a vista do terreno pretendido, tomando-se como exemplo a proximidade com cemitérios e favelas como fatores desvalorizantes e com praças ou parques como pontos fortes nestes itens.

Outro fator que não pode ser desprezado refere-se às questões ambientais, especialmente quando o terreno possui espécies vegetais, que podem representar um empecilho quando da retirada de árvores, devendo haver consulta prévia aos órgãos competentes.

Além da análise e verificação desses pontos visíveis, é sempre bom lembrar que cada cidade tem uma lei de uso e ocupação do solo, que dita as regras do futuro aproveitamento do terreno a ser adquirido, bem como um código de obras ou posturas municipais, que irá ditar as regras da futura edificação.

Dessa forma, após a escolha do terreno, deve-se procurar a prefeitura local no sentido de requerer um documento onde constem as informações oficiais sobre o imóvel, tais como aprovação do loteamento, possibilidade de desapropriação, restrições ambientais, necessidade de recuos, potencial construtivo, etc.

Não obstante esses cuidados essenciais e as recomendações propostas, é sempre importante a consulta a um profissional especializado, que poderá orientar sobre essas e outras questões, permitindo assim uma compra tranqüila e sem surpresas desagradáveis.

### 33. Comprar ou alugar?

Este questionamento é uma das maiores aflições que atinge as pessoas quando o assunto é casa própria. Muitas são as opiniões que pendem para um ou outro lado, tendo ficado em evidência, por exemplo, com a popularidade do best-seller “Pai Rico, Pai Pobre”, de Robert T. Kiyosaki e Sharon L. Lechter.

Nesta conhecida publicação existe quase um dogma, segundo o qual o dinheiro deve trabalhar para as pessoas, sendo que no caso imobiliário, prega-se que a utilização de um financiamento não é um bom negócio, e este dinheiro deve ser revertido para o mercado financeiro enquanto o usuário parte para o aluguel e dedica-se à acumulação de uma reserva financeira.

Aqueles que apostam nesta estratégia raciocinam que a independência financeira de uma pessoa virá dos investimentos quando a pessoa poderá comprar o que quiser, inclusive a casa própria, se for o caso, sempre sob o prisma de que a compra financiada, ainda que a juros subsidiados, pode resultar em um gasto maior, sendo mais interessante poupar, mesmo pagando aluguel, para comprar à vista mais tarde.

Por outro lado, todos sabem, muitos por experiência própria ou próxima, que o aluguel é um grande vilão no orçamento pessoal, e o sonho da casa própria sempre vem acompanhado de questões intangíveis e psicológicas, especialmente no quesito segurança, embalado pela instabilidade econômica das últimas décadas e do crescimento urbano, que resultou em um considerável déficit habitacional em nosso país.

De qualquer forma, o mais importante é refletir bem antes de tomar uma decisão no que se refere à situação pessoal de cada um, especialmente à sua estrutura familiar, casado ou solteiro, ou suas possibilidades de uma futura mudança que poderão afetar na escolha do caminho que irá optar.

Quando algumas perguntas não encontram respostas, ou existem muitas dúvidas quanto a questões como estas, certamente a melhor opção é alugar, até que a situação possa se clarear e, então, ultrapassada esta primeira barreira, possa pensar no que realmente irá definir.

Passando à questão do financiamento, uma análise do prazo de utilização do imóvel versus o prazo de financiamento é uma questão importante, pois se aquele imóvel escolhido não irá lhe proporcionar utilidade por muito tempo, o melhor é partir para outro que irá ser utilizado por mais tempo, ainda que a prestação seja superior, ou talvez alugar um imóvel mais simples, possibilitando a formação de uma poupança que diminuirá a futura prestação.

Outros entendem que seria mais lógico a aquisição de um imóvel mais antigo, onde já foi absorvida grande parte da depreciação, entretanto, a pessoa deve ter em mente que se trata de uma opção que pode acarretar futuras dificuldades de venda, além de acarretarem custos mais elevados de manutenção o que somente se justifica se for uma decisão para o longo prazo.

Além disso, vale a pena estudar outras opções, como o consórcio ou modalidades novas que estão surgindo, que conjugam arrendamento com prestação, sendo o mais importante planejar desde cedo o seu futuro e, para a imensa maioria das pessoas, não só por elas, mas especialmente para suas famílias, vale sim a pena realizar o sonho da casa própria.

## 34. Concessão urbanística

No início de 2009, a Prefeitura Municipal de São Paulo encaminhou à Câmara Municipal o Projeto de Lei nº 01-087/2009, que regulamenta um instrumento considerado de grande importância para a reurbanização de áreas degradadas, denominado concessão urbanística.

Este dispositivo permite que o poder público delegue a execução das obras a empresas privadas ou consórcios, mediante licitação na modalidade concorrência o que significa transferir ao particular o poder de realizar grandes intervenções urbanas, cujo projeto autoriza sua aplicação imediata na área batizada como “Nova Luz”, hoje conhecida pelo nome pejorativo de “Cracolândia”.

Nessa pioneira experiência, a expectativa é de que na região a ser licitada, após sua entrega à concessionária e conclusão das obras, ocorra um incremento nos estabelecimentos comerciais e surgimento de empreendimentos residenciais associados aos equipamentos culturais ali existentes.

Na proposta enviada ao Legislativo Municipal, caberá à empresa vencedora da licitação realizar a revitalização urbanística, inclusive promovendo as desapropriações por via judicial ou amigável a quem caberá arcar com os custos dos imóveis situados na área declarada de utilidade pública.

Como contrapartida, caberá ao Executivo Municipal, além de efetivar os instrumentos legais que viabilizem a intervenção, elaborar o projeto urbanístico, discriminar as obras a serem realizadas e os prazos de execução pela concessionária.

No caso específico das desapropriações a cargo da concessionária, o projeto buscou respaldar este mecanismo através da sujeição da concessão urbanística ao regime jurídico das concessões como, regidas pela Lei Federal nº 8.987/95 o que adequa o novo instituto ao Decreto-lei nº 3.365/41 que rege as desapropriações.

Esse ponto esbarra na interpretação de alguns juristas, que entendem ser o dispositivo específico para concessionárias de serviços públicos, como nos casos de fornecimento de energia elétrica, de comunicação, de águas e esgotos, de transportes coletivos, ou seja, aquelas que cobram tarifas dos usuários.

Os críticos do projeto indagam o que tem a concessão urbanística, que realiza desapropriação e obras de revitalização, para revender unidades com fins lucrativos, com a figura da prestação de serviços mediante cobrança de tarifas e, avançando um pouco mais, classificam a nova medida como a figura da “concessionária de especulação imobiliária”.

Por outro lado, os defensores legais da comunidade entendem que a medida encontra respaldo legal na própria legislação das concessões, bem como no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e, principalmente, em seu Plano Diretor, que prevê a aplicação desse instituto, em conformidade com a Constituição Federal.

Independente dos debates jurídicos, cuja disputa deverá ser dirimida por nossos Tribunais, o certo é que se trata de um instrumento promissor cuja utilização necessita de rigoroso controle do poder público, permitindo a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida, pois uma realidade das grandes cidades é a existência de áreas degradadas, que requerem urgente revitalização.

## 35. Condomínio - clube

O aumento da escala da violência, a maior participação da mulher no mercado de trabalho, que não tem com quem deixar os filhos, o maior número de idosos e a elevação das taxas condominiais, são algumas das explicações apontadas para o surgimento no mercado imobiliário dos clubes residenciais, ou condomínios - clube.

Tratam-se de empreendimentos com grandes áreas de lazer, que aproveitam a disponibilidade de terrenos com áreas usualmente superiores a 8 mil m<sup>2</sup>, funcionando como extensão de casa, normalmente apresentando unidades com áreas privativas menores, que compensam o espaço interno reduzido, além de ser mais barato que a mensalidade de clube ou o salário de uma babá.

O resultado são condomínios usualmente com três ou mais torres, que procuram a diversificação das opções de entretenimento e lazer, com taxas menores de condomínio, em função do rateio entre um maior número de unidades, tudo isso aliado a um sistema de segurança mais eficaz do que em locais públicos.

Essas modalidades estão surgindo em maior frequência nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, onde procuramos, a título de informação, ilustrar algum deles a seguir:

- Num terreno de 11 mil m<sup>2</sup> foram edificadas duas torres com aproximadamente 300 apartamentos, que contam como opções de lazer, spa, salões de festa, espaço gourmet e miniquadra gramada.

- Com 80% destinados à área de lazer, compreendendo centro de estética, sala de ginástica e mini cinema, foram oferecidos 420 apartamentos, distribuídos em sete edifícios, em uma área total de terreno de 35 mil m<sup>2</sup>.

- Contando com duas opções de planta, com quatro ou três dormitórios, e unidades entre 125,00 m<sup>2</sup> e 150,00 m<sup>2</sup>, estão sendo oferecidos 288 unidades em quatro torres, sendo que 80% do terreno, aproximadamente 14 mil m<sup>2</sup>, serão dedicados à infra-



estrutura de lazer, esportes e entretenimentos, contando com piscina olímpica, com 50 metros de comprimento, salão de beleza, atelier de artes, cinema e lan house, além das tradicionais opções, como sala de ginástica, quadras e pista de cooper.

- Um novo conceito foi desenvolvido para um terreno de 10 mil m<sup>2</sup>, contando com 348 apartamentos, cujos edifícios terão portarias exclusivas, uma vez que o projeto foi desenvolvido num mini bairro, além das tradicionais inovações de lazer, cujo exemplo em destaque nesse caso é um jardim suspenso.

- Embora em uma área menor, com 6,2 mil m<sup>2</sup>, composto por duas torres e 276 unidades, também identificamos um lançamento na mesma linha, cuja proposta é proporcionar uma vida mais saudável aos moradores, voltada para a prática de esportes, com piscina olímpica, deck molhado, fitness com sauna, deck para ioga com fonte, cascata, mini-campo esportivo, jardins e trilhas para caminhadas.

Além das indiscutíveis vantagens para os adquirentes, do ponto de vista urbanístico, o que tem se verificado é a descoberta ou revitalização de locais que não figuravam na preferência da classe média, em função justamente dos espaços disponíveis para este tipo de empreendimento.

## 36. Condomínio multifuncional

Se refletirmos quais as condições básicas oferecidas por um lugar para as pessoas se estabelecerem, as respostas podem conter muitas palavras diferentes, mas é provável que boa parte delas possam ser agregadas no tripé “moradia, trabalho e lazer”, embora, como não podemos ignorar os traços de nossa sociedade no século XXI, acrescentemos o conceito de consumo, então, se um condomínio puder conter esses quatro pontos, trazendo conforto e comodidade para seus clientes, teremos um condomínio multifuncional.

O Brasil inaugurou sua tradição no quesito condomínio há cerca de três décadas quando empreendimentos neste sentido brotaram com rapidez assustadora, desde as metrópoles tupiniquins até alguns de nossos muitos recantos interioranos, no entanto, quando o assunto em questão é a convergência nos espaços condominiais, o país vivencia suas primeiras experiências, sendo inaugurado, no ano de 2008, em São Paulo, o “Parque Cidade Jardim”.

O local agrega nove prédios residenciais e três comerciais, em um ambiente arborizado, com serviços oferecidos e que conta, ainda, com um imponente e luxuoso shopping center, exclusivo aos moradores, cujas áreas privativas dos apartamentos residenciais variam entre 236 a 1300 m<sup>2</sup>, e os valores iniciam-se na casa dos R\$ 2 milhões, mas podem superar os R\$ 17 milhões.

O maior benefício exaltado pelos construtores e residentes é a tranquilidade, conquistada em duas frentes, a primeira, por ser um condomínio com comércio, não é precisar sair para as ruas constantemente, proporcionando uma maior segurança, já que o fluxo de pessoas torna-se controlado, e a segunda, consequência da primeira, é a diminuição do uso dos automóveis, o que em uma grande cidade, especialmente para os paulistanos, é uma imensa vantagem e, em alguns casos, os moradores também poderão trabalhar dentro do condomínio em algum dos escritórios dos três edifícios comerciais.

No entanto, viver em um lugar assim traz alguns problemas claros, uma vez que o morador fica em um ambiente fechado, isolado do resto da cidade o que faz com que a rotina se torne um problema, além do que confiar a maioria das suas necessidades a um conjunto comercial fixamente, assim como boa parte de suas opções de lazer, é uma medida difícil, sem falar nas companhias frequentes, de mesmo nível social e padrões o que é apenas uma das muitas facetas da perda gradativa dos recursos totais de uma vida urbana.

A presença de um Shopping Center como um dos grandes atrativos do local ajuda a revelar a restrição das ofertas de uma metrópole de forma simplória, uma tendência não gerada por empreendimentos neste sentido, mas, sim, escancarados, portanto, cabe ao interessado pesar os prós e contras, afinal, certamente, após se adquirir um imóvel em um condomínio como este, sua vida não será mais a mesma, em todos os sentidos e, certamente, poderão surgir os extremos, bem do estilo do amar ou odiar.

## 37. Condômino indesejável

Desde os primórdios, a vida em grupo não é tarefa fácil, pois conciliar tantas personalidades e estilos de vida particulares em um único ambiente pode trazer sérios problemas para muita gente, no entanto, o fato de respeitar os limites de cada um pode ser o bastante para uma convivência agradável. O problema é fazer todos pensarem assim.

Invariavelmente, toda pessoa com algum tempo de vida já conheceu, ou ao menos ouviu falar, de cidadãos que não prezam em nada pelo bem-estar coletivo, seja no ambiente familiar, no trabalho, em lugares públicos e afins, mas o que fazer quando o sujeito em questão está incomodando os próximos?

Muitas vezes reclamamos de nossos vizinhos pelos mais diversos motivos, em geral, o incômodo causado por eles não é tão grande como fazemos parecer, ou pode ser o contrário, e é no novo Código Civil, que podemos obter alguns esclarecimentos sobre o assunto.

Quando um condômino age de maneira anti-social o que pode implicar desrespeito à legislação interna do local, obscenidade, imoralidade ou perigo aos demais moradores, o síndico deve aplicar multa sobre o indivíduo, sendo tal punição limitada a 10 vezes mais do que o valor da contribuição mensal do morador em questão.

A exclusão não é realizada em um primeiro momento e percebe-se que o artigo que trata do caso tem um cunho financeiro, tendo em vista que a permanência do condômino é possibilitada mediante sua condição econômica, de qualquer forma, uma conduta constrangedora ou desgostosa não é suficiente para a exclusão do morador, mas isto muda em caso de reincidência.

Quando se ultrapassa o limite do tolerável por uma segunda vez, o condomínio possui o direito de solicitar à justiça que a convivência junto ao vizinho-problema seja interrompida e o síndico deve garantir a assinatura de 75% dos moradores pedindo a exclusão do vizinho

para que se possa entrar com ação judicial em nome do condomínio, cujo problema causado pelo morador deve ser comprovado e bem-explicitado.

Algumas das acusações mais comuns são as toxicomanias, alterações estruturais amplas no imóvel, atividade profissional incompatível com a natureza domiciliar do local, atentado violento ao pudor, vida sexual escandalosa, brigas barulhentas frequentes e a guarda de animais não adequados ao ambiente, enquanto os estudantes, quando unidos por uma república, também são alvos costumeiros, lembrando que os infortúnios causados devem implicar na inquestionável impossibilidade de manter-se convivência.

Transcorrido o processo judicial, o juiz dará sua sentença e, caso ele concorde com a queixa movida pelos condôminos, o condômino indesejado será punido com sua exclusão do imóvel, entretanto, o condenado não irá perder seu patrimônio, apenas o direito de convivência no local.

Assim, ele ainda poderá vender seu bem, assim como emprestá-lo, alugá-lo, mantê-lo inativo, ou seja, qualquer atividade que não inclua sua moradia no local o que provavelmente será o suficiente para agradar seus antigos vizinhos.

## 38. Construção em série

A linha de montagem foi uma criação do industrial norte-americano Henry Ford, fundador da fábrica de automóveis de mesmo nome, na segunda década do século passado, sendo considerada uma das maiores inovações tecnológicas da era industrial, pois resultou em um significativo decréscimo de tempo na produção de bens, refletindo no preço dos produtos o que tornou os carros mais acessíveis a outras classes sociais.

Hoje, este princípio chega à indústria da construção civil, cuja retomada dos programas de habitação popular obriga as construtoras a produzir casas em série, o que resultará na redução dos preços, universalizando o acesso à casa própria.

Esses novos modelos vão desde a utilização de formas para as paredes até a fabricação de cômodos inteiros pré-moldados, sendo o mais comum a parede de concreto, que segue uma modelagem usada no programa habitacional do governo mexicano há mais de dez anos.

Este tipo de construção é desenvolvido em cinco fases, na primeira delas compreende uma base de concreto que serve de fundação, sobre a qual são montadas as formas inteiras das paredes. Em seguida, são colocadas as instalações elétricas e hidráulicas, bem como são montadas as formas externas.

Com as formas concluídas, o concreto é lançado nos moldes, que são desmontados após a secagem do concreto e armazenados ao lado, para a próxima casa, sendo finalizado com a cobertura e pintura, encerrando assim o processo de construção, que dura aproximadamente 20 dias, da fundação ao acabamento.

Cada conjunto de forma, que custa o equivalente a aproximadamente 700 vezes o CUB (Custo Unitário Básico), calculado pelos SINDUSCON's, é capaz de produzir quatro casas por semana, resultando em uma economia de 10,00% em relação ao sistema convencional, além de garantir padronização à construção,

independente da qualidade dos materiais e qualificação da mão de obra.

O outro sistema, de cômodos pré-moldados, resulta uma finalização de 70,00% do trabalho ainda na fábrica, embora possua limitações logísticas, devido à questões de transportes, mas é igualmente vantajosa, não só nos aspectos econômicos, mas na redução do desperdício, pois as paredes industrializadas não necessitam de nenhum preparo, requerendo somente pintura.

Os métodos industrializados também resultaram em mudanças nas especialidades profissionais, sendo comum a figura do engenheiro de processos que gerencia o processo de produção em série das novas casas, cuja formação é em engenharia civil ou de produção.

Também na indústria essa nova sistemática irá se refletir, especialmente no setor cimenteiro, que prevê um percentual de 70,00% no mercado de habitação popular utilizando construção de concreto, além dos fabricantes de formas, que já experimentam significativa expansão.

## 39. Construções em bambu

Apesar de nosso país possuir uma das maiores reservas de bambu, a técnica construtiva que utiliza essa espécie vegetal ainda é muito pouco explorada no Brasil, embora comecem a surgir empresas que estão utilizando este material como matéria-prima para construção de residências.

Conhecido por sua resistência, o produto chega a baratear uma obra em 50%, além de se enquadrar no contexto de desenvolvimento sustentável, por resultar em uma habitação ecologicamente correta.

A utilização do bambu remonta, segundo especialistas, à origem da espécie, quando, na luta pela sobrevivência, saiu das estepes para instalar-se em cavernas, onde o ambiente era mais controlado. Quando faltou espaço, passou a utilizar materiais da natureza para construir seus abrigos, dentre estes o bambu, que é tubular, longo, resistente, flexível, fácil de transportar e manusear, além de ser mais leve que a maioria dos outros materiais fortes.

Os exemplos mais antigos da utilização do bambu na arquitetura encontram-se na Ásia, na construção de templos japoneses, chineses e indianos, cujo símbolo maior é o Taj Mahal, que teve sua abóbada em metal estruturada recentemente, que substituiu a estrutura milenar em bambu.

Na China, encontram-se espetaculares construções de potes, com vãos enormes tencionados com cordas de bambu, enquanto na África existem muitas habitações populares também utilizando este material.

Enquanto na Índia e na China os produtos manufaturados em bambu movimentam US\$ 7 bilhões, na América do Sul já possui um movimento neste sentido, especialmente na Colômbia e Equador, que adotaram o bambu na construção de casas populares, que sobreviveram a terremotos sem grandes danos.

Um exemplo no Brasil são as igrejas históricas que resistem a centena de anos, muito embora seja um material desprestigiado devido às questões culturais, por ter uma relação próxima com o



combate ao barbeiro, transmissor da doença de Chagas, cujas casas de pau-a-pique, edificadas precariamente, fizeram com que a técnica fosse abandonada.

Por aqui a utilização do bambu está iniciando, sendo utilizada precariamente em cervas e galinheiros, embora o tempo de construção de uma casa seja 50% menor que a convencional, possuindo longitudinalmente a resistência do aço.

Sendo devidamente tratado, possui resistência igual à qualquer outra madeira, sendo isolante térmico e pode entrar na armação das lajes dos edifícios e, quando aplicado em paredes, combina com argamassas de diversos tipos.

Os defensores do uso do bambu na construção defendem a questão econômica como o grande diferencial, por apresentar um custo por metro quadrado da obra acabada, cerca de 50% do custo convencional da construção civil, obtida em cerca de 3 mil metros quadrados desde 1999, além de garantirem ser tão resistentes quanto as construções em alvenaria.

## 40. Contratos de gaveta

Apesar do aumento das facilidades cada vez maiores para obtenção de crédito imobiliário, muitos compradores ainda não conseguem vencer as barreiras burocráticas do financiamento e recorrem a uma alternativa de aquisição da casa própria conhecida no mercado imobiliário como “contrato de gaveta”.

Trata-se de um instrumento caracterizado pelo acordo entre alguém que contraiu um financiamento imobiliário e outro que assume o imóvel e, conseqüentemente, pagamento da dívida através de um contrato particular, sem receber a anuência do agente financiador.

Muito embora esta solução encontre jurisprudência do STJ (Superior Tribunal de Justiça) a seu favor, especialmente quanto à sua legitimidade no caso de pagamento integral do financiamento, ele envolve riscos, embora entidades do setor calculem que até 30% dos mutuários brasileiros sejam usuários desse expediente, conhecidos pelo jargão de “gaveteiros”.

O maior risco desse negócio envolve os casos de ocorrência de seguro de vida vinculado ao financiamento que quite o bem em nome dos herdeiros em caso de falecimento do proprietário original, que contraiu o empréstimo junto ao agente financeiro, cujos herdeiros poderão pleitear a posse do imóvel, dificultando o reconhecimento do contrato de gaveta.

Além disso, se o novo comprador, titular do contrato de gaveta, não pagar as prestações, o vendedor se tornará inadimplente e terá seu nome cadastrado em entidades de proteção ao crédito, bem como, de outro lado, o imóvel pode ser vendido a mais de um comprador, pois não há proteção do registro em cartório.

Nos financiamentos com cláusula de equivalência salarial, as parcelas estarão vinculadas aos aumentos salariais do comprador original, assim como não é possível a utilização do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para quitar o bem ou amortizar a dívida.

Para se prevenir quanto aos riscos desse negócio a primeira providência recomendada é a investigação da ficha do vendedor, pois, em caso de ser acionada na justiça por qualquer dívida, o bem poderá ser penhorado, e a certidão de matrícula do imóvel no cartório de registro, no sentido de confirmar a inexistência de parcelas em atraso no banco ou dívidas de IPTU junto à prefeitura local.

Outra providência é exigir do vendedor a outorga de uma procuração autorizando o comprador a transferir o bem para o seu nome quando quitar a dívida, devendo sempre possuir os comprovantes de pagamento das parcelas do financiamento que servirão de prova da compra.

O ideal, entretanto, é tirar o contrato da gaveta e levar ao conhecimento do mutuário, regularizando a situação, embora o novo mutuário não pode ter restrições de crédito e precisa apresentar capacidade de pagamento.

## 41. Desenho universal

Mais do que uma definição, a explicação do que vem a ser Desenho Universal nos remetem a princípios de arquitetura e urbanismo que pregam a democratização dos usos dos espaços e objetos, desenvolvido entre os profissionais da área da arquitetura da Universidade da Carolina do Norte, nos Estados Unidos.

Seu objetivo foi a definição de um projeto contendo produtos e ambientes que pudessem ser indiscriminadamente usado por todas as pessoas, onde não haveria a necessidade de qualquer tipo de adaptação ou projeto especial para sua utilização por pessoas portadoras de algum tipo de deficiência.

Nesse sentido, é importante frisar que o Desenho Universal não é uma tecnologia direcionada unicamente àqueles que necessitam de cuidados especiais, mas para todos, cujos produtos são acessíveis a todas as pessoas, independente de características próprias, idade ou habilidades.

A idéia principal dos projetos é de evitar a criação de ambientes e produtos específicos para os portadores de deficiência, assegurando a todos autonomia de uso, que poderá ser manipulado e alcançado independente do tamanho do corpo, postura ou mobilidade do usuário.

No final da década de 80, um arquiteto americano chamado Ron Mace, cadeirante e usuário de respirador artificial, criou o termo “Universal Design”, rejeitando a criação de uma nova ciência, mas sim de uma percepção de projeto, cujos fundamentos foram lançados na década seguinte, por um grupo de arquitetos que se reuniram e lançaram os princípios fundamentais, hoje utilizados mundialmente em programas de acessibilidade plena.

Em nosso país, esse conceito começou a deslanchar com a publicação da Lei 10.098, de 19/12/2000 que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das

pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, cujo objetivo é a superação de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e comunicação.

Posteriormente, no ano de 2004, a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) publicou a Norma Brasileira NBR -9050/2004, que disciplina a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, obrigando todo projeto arquitetônico ou urbanístico no Brasil a seguir os princípios do Desenho Universal.

Esses preceitos legais resultaram em diversas modificações nas áreas públicas, que são facilmente perceptíveis, que já se adequam às novas regras, enquanto no mercado imobiliário, embora a maioria se limite às exigências da lei, já começa a surgir um movimento em busca da universalidade do uso.

Alguns especialistas apontam para o desconhecimento desse princípio como fator limitante, enquanto outros vão além, apontando erros nos projetos de empreendimentos residenciais e comerciais, tais como vãos de portas que dificultam a passagem de obesos, rampas inacessíveis devido à existência de obstáculos e pisos escorregadios nas áreas comuns.

Por outro lado, já se registram iniciativas no setor privado e adotam em sua totalidade, de forma abrangente e acertada, os princípios do Desenho Universal, transformando-os em estratégia de marketing, pois esses se mostram benéficos à grande maioria das pessoas, especialmente no momento em que se constata alterações na pirâmide populacional, devendo o mercado se preocupar com pessoas acima de 50 anos.

## 42. Desvendando o CUB

O CUB é a sigla de custo unitário básico da construção, que reflete a variação mensal dos custos de materiais e mão-de-obra, através de metodologia própria estabelecida em norma brasileira editada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A lei 4.591/64, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, autorizou o então BNH – Banco Nacional da Habitação a firmar um convênio com a ABNT, no sentido de ser elaborada uma norma que estabelecesse critérios para definir, quantificar e precificar as unidades habitacionais.

No ano seguinte, 1965, surgiu a NB-140, norma que estabelecia os critérios para “avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifício em condomínio”, que ditou os critérios de cálculo do CUB.

A partir de então, cada Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), em sua região de abrangência, passou a calcular e divulgar este índice, até o dia 5 de cada mês, como determina a legislação em vigor.

O custo, originalmente, contemplava apenas as unidades habitacionais, de 2 e 3 dormitórios, divididos em projetos-padrão de um, quatro, oito e doze pavimentos, denominados, respectivamente, H1, H4, H8 e H12.

Quanto ao padrão de acabamento, este encontra-se dividido em baixo, normal e alto, assim, o índice referente ao projeto-padrão H82N, que é considerado por alguns como o CUB padrão, indica que trata-se de uma unidade habitacional com oito pavimentos, dois dormitórios e padrão normal.

No ano de 2000 foi publicada pela ABNT a Emenda nº 1 da NBR – 12.721, que substituiu a primitiva NB-140 em 1993, ampliando a abrangência dos projetos-padrão que, além das unidades habitacionais

já citadas, passou também a adotar o comercial salas (CS), comercial andares livres (CL), galpão industrial (CG) e casa popular (CP1Q).

A metodologia de cálculo do CUB parte dos projetos completos para cada tipo de edificação onde mensalmente os SINDUSCON's elaboram criteriosa pesquisa, cujos dados recebem tratamento estatístico através de programa específico, desenvolvido com base na NBR – 12.721 da ABNT, sendo então publicado no mês corrente o CUB do mês anterior.

Cabe apenas uma ressalva quanto aos valores apurados, que representam um custo parcial da obra, haja vista não estarem incluídos encargos adicionais de uma obra, tais como elevadores, fundações especiais, instalações prediais, honorários, dentre outros.

De todo o exposto, fica clara a importância deste índice como o parâmetro mais confiável para determinação dos custos da construção, apresentando um largo campo de aplicações, seja na elaboração de orçamento, engenharia de avaliações, planejamento imobiliário e em qualquer outra atividade relacionada ao mercado imobiliário e construção civil.

### 43. Dez anos da Lei de Arbitragem

Na última semana completaram-se dez anos de vigência da Lei Federal nº 9.307, publicada em 23 de setembro de 1996, que instituiu definitivamente a arbitragem no Brasil, permitindo que os litígios sejam resolvidos com agilidade, sigilo e especialização, como praticado nas maiores economias de um mundo globalizado, deixando ao Poder Judiciário os casos onde se faz necessária a intervenção do poder estatal.

A norma jurídica que trata da aplicação da arbitragem permite que partes em conflito dispensem submeter o julgamento à justiça estatal, através da escolha de uma pessoa da confiança de ambas, denominado árbitro, a quem caberá decidir o conflito.

Além da resistência natural a esta conduta, decorrente da cultura e tradição reinante no país, a questão central da polêmica repousava na alegada incompatibilidade entre a Lei de Arbitragem e a Constituição Federal, baseada no princípio de que *“a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”*.

Para utilizar esta alternativa de resolução de conflitos, as partes devem firmar uma convenção de arbitragem, via cláusula compromissória, contratada anteriormente ao eventual litígio, ou através do compromisso arbitral, que é firmado quando surge a controvérsia.

Esta opção pela arbitragem, que somente pode ser adotada sobre direitos patrimoniais disponíveis, baseia-se no princípio da autonomia de vontade das partes, que podem estipular o rito a ser seguido pelos árbitros, observando os princípios processuais do devido processo legal.

Embora preservadas as garantias da ampla defesa e do contraditório, a rapidez na solução do conflito é o primeiro ponto favorável à arbitragem que se opõe à notória morosidade da justiça estatal, comprometedora de sua eficácia, como já observara Rui



Barbosa, que a justiça tardia não é sequer justa.

Outro aspecto relevante é o sigilo, ao contrário da justiça convencional, onde qualquer cidadão pode ter acesso aos detalhes do litígio, muitas vezes levando pessoas e empresas ao constrangimento e desconforto de publicidade ostensiva em determinados processos judiciais.

Não bastassem estas vantagens, a opção pela arbitragem resulta em custos menores, especialmente em função do prazo para definição do litígio, estabelecido pela lei em, no máximo, seis meses, sendo certo que o maior ônus imposto pela justiça estatal tem sido justamente o demasiado tempo de duração das ações judiciais.

Ao término, a decisão produz entre os litigantes os mesmos efeitos da sentença proferida pelo Poder Judiciário, uma vez serem os árbitros juízes de fato e de direito sem que haja possibilidade de recursos.

Nem por isso o judiciário é afastado do procedimento, sendo possível intervir e decidir quando surgem incidentes no curso do processo, bem como sobre eventual irregularidade formal da sentença arbitral, além de ser o responsável pela execução coativa da decisão.

No caso específico do mercado imobiliário, trata-se de uma área propícia a gerar conflitos complexos e em grande número, especialmente devido à enorme gama de participantes da cadeia envolvida no processo, o que resulta em ações judiciais que podem durar cerca de dez anos enquanto nas câmaras arbitrais a solução varia entre seis meses a dois anos.

Por estas razões, a arbitragem tem encontrado grande receptividade neste início de século cujas estatísticas mostram que o instituto vem crescendo a percentuais da ordem de 25% ao ano, demonstrando que as decisões proferidas não se mostram somente rápidas, mas também eficientes e justas.

## 44. Diferença entre preço x valor

Todos nós podemos ter uma noção exata do que significa valor, embora poucos sejam capazes de conceituá-lo com exatidão, principalmente se houver necessidade de distingui-lo de preço. Mas onde está a importância desta diferenciação em se tratando de uma avaliação imobiliária?

A resposta a esta pergunta nos leva aos primórdios da Engenharia de Avaliações, quando alguns dos primeiros estudiosos de renome definiram “valor” como um conceito mutável, cujo significado variava em função da finalidade de avaliação, envolvendo aspectos psicológicos.

Surgiria então a chamada corrente plurivalente, que admitia os mais diversos tipos de valor, como o contábil, o tributário, o potencial, dentre muitos outros relacionamentos, considerando assim o valor de um elemento puramente subjetivo.

Em oposição, surgiria a corrente equivalente cujo conceito de valor é o único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, resultante das forças de mercado, baseado em critérios objetivos.

A disputa entre as duas escolas envolveu diversos lances em congressos, livros e palestras, ao longo dos anos, tendo prevalecido por muitos anos o princípio univalente, referendado inclusive na então Norma Brasileira NBR-5676 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), da ABNT, cuja definição consagrava que o “valor a ser determinado corresponde sempre à que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação”.

Mais recentemente, com a publicação da NBR-14.653 da ABNT, surge uma terceira via às correntes anteriormente descritas e o valor de mercado passa a ser considerado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Com relação ao conceito de preço, admite-se que este seja a expressão monetária de um bem, ou seja, a quantia em dinheiro que uma determinada mercadoria pode ser vendida. Portanto, mesmo que dois imóveis possuam valores de mercado diferentes, eles podem ser vendidos pelo mesmo preço (quantidades de moeda), bastando-se as taxas de remuneração do capital.

## 45. É possível a permanência de animais em condomínios?

Esta questão coloca em oposição dois institutos jurídicos, de um lado o direito de propriedade, que consagra a prerrogativa do titular de um bem poder usá-lo da forma que melhor lhe convier, e de outro o direito de vizinhança, que constitui o conjunto de limitações impostas à propriedade, reduzindo os poderes do titular de um imóvel, no sentido de regular o convívio social.

A possibilidade de permanência de animais em condomínios tem sido tratada na prática de três formas distintas, quando a Convenção de Condomínio cria regras de convivência com os animais, quando é omissa a respeito, ou quando é expressa, proibindo a guarda de animais de qualquer espécie.

A primeira situação nos parece a mais conveniente, sendo ideal a criação de regras claras de transporte e permanência dos bichos de estimação, determinadas pela Assembléia Geral, podendo incluir ainda regras para determinação das espécies proibidas, que deve levar em consideração o porte e a periculosidade dos animais.

Na segunda hipótese, referente à omissão, a situação deve ser tratada de forma análoga à situação anterior, procurando estabelecer as regras de convívio, através da convocação de Assembléia Geral com esta finalidade.

Finalmente, a situação que tem levado ao pronunciamento da justiça, referente à proibição expressa, cujo conjunto de decisões dos tribunais acerca do assunto, denominado jurisprudência, tem se mostrado no sentido de não dar caráter absoluto, sendo necessária a demonstração de ocorrência de incômodo aos demais moradores ou ameaça à sua higiene e segurança.

Mesmo porque a questão sempre esteve relacionada a determinadas espécies de aves, cães e gatos, não havendo registro de polêmica sobre a existência de peixe de aquário, por exemplo,

sendo que as decisões favoráveis ao impedimento de animais em apartamentos tiveram como fundamento os princípios de proteção ao animal e à saúde humana.

Verificando a tendência em reconhecer o direito à criação de animais em condomínios, torna-se essencial a criação de regras claras de convivência, que devem compreender a proibição da circulação em áreas comuns, a utilização de elevadores de serviço ou escadas, a obrigatoriedade do uso de coleira e a previsão de multas em casos de transgressões.

Vale lembrar que as regras para condomínio de apartamentos podem ser estendidas aos condomínios de casas, onde a presença de animais também deve ser discutida e possuir regras claras, especialmente em função de algumas peculiaridades, tais como a permissão para circulação entre as casas e o uso de focinheiras para as raças maiores e mais agressivas.

De todo o exposto, pode-se concluir que, embora as decisões judiciais sejam em sua maioria favoráveis ao direito de propriedade, consagrada na Constituição Federal, isto não isenta o condômino dos cumprimentos das regras estabelecidas na Convenção de Condomínio e Regimento Interno, referentes à criação de animais, especialmente quanto ao sossego e integridade dos demais condôminos, cabendo nestes casos, a aplicação das multas regimentais previstas, que encontram amparo legal.

## 46. Edifícios ecológicos

Criticada mundialmente pela pouca preocupação com o meio ambiente, a China anunciou recentemente que está investindo em construções ambientalmente responsáveis, tendo sido lançado seu primeiro edifício ecológico, com uma economia de até 70% de energia e 60% de água, o que lhe valeu uma certificação internacional.

Concebido por profissionais americanos e chineses, esta construção destinada a escritórios constitui-se no primeiro edifício no país a receber o “LEED”, sigla em inglês de Liderança em Energia e Design Ambiental, que é um certificado criado por um grupo de empresários da construção nos Estados Unidos, preocupados com a preservação do meio ambiente.

Para imaginarmos a dimensão da iniciativa, foi feita uma projeção sobre o impacto que resultaria se esta tecnologia fosse aplicada em todos os edifícios comerciais na China. A economia energética obtida anualmente seria equivalente à Usina Hidrelétrica de Três Gargantas, o megaprojeto chinês do Rio Yangtse, com capacidade de 18.200 megawatts, que fará com que supere Itaipu, transformando-se na maior usina do mundo.

O projeto contempla iniciativas que começam pelo telhado cujo terraço acumula 70% da água da chuva e filtra os agentes poluentes, utilizando espécies naturais de Pequim, além de painéis solares, que fornecem 10% de toda a energia consumida no edifício.

As janelas possuem um filtro invisível, que evita a entrada do calor no verão e sua saída no inverno, enquanto os mictórios não usam água, mas uma cera com agentes descontaminantes, que permite uma economia anual de 15 mil litros de água.

No Brasil também já começa a surgir esta preocupação com a gestão ambiental, onde se procura negócios economicamente rentáveis e ambientalmente sustentáveis, que resultam em empreendimentos operacionalmente mais econômicos, como por exemplo, com a

reutilização das águas das chuvas o que reduz o volume mensal de gastos.

Na cidade de São Paulo, um edifício lançado no bairro de Vila Nova Conceição representa um avanço nesse conceito, resultando no recebimento do prêmio internacional Holcim de Construção Sustentável, por ter recursos como o uso do lençol freático nas descargas dos vasos sanitários, lavagem de pisos e veículos, irrigação e sistema de incêndio.

Somente esta iniciativa compreende uma economia média mensal de 180 metros cúbicos de água cuja qualidade é garantida pela aplicação de gás ozônio além de uma redução, em aproximadamente, 5.581 quilowatts-hora devido ao aquecimento da água com energia solar e bombas de calor.

Outras soluções também foram implementadas, como utilização de luzes fluorescentes nas áreas comuns, cimento que reduz a emissão de gases carbônicos e revestimento com materiais metálicos reutilizáveis, dentre outros.

Embora estas iniciativas representem um avanço, os especialistas indicam que o conceito de sustentabilidade não pode ser um novo apelo de marketing, restrito ao mínimo impacto ambiental e menor consumo de energia, devendo abranger o crescimento econômico com equilíbrio ecológico e social.

## 47. Em busca dos melhores investimentos

Conjugar o maior número de motivações possíveis. Esse é o segredo quando se quer transformar uma aquisição imobiliária em um bom negócio.

Sempre que se avizinha uma turbulência política ou econômica, é natural o crescimento da procura por imóveis, uma vez que os investidores, diante de um cenário de incertezas, fazem com que o tripé básico, liquidez, rentabilidade e segurança, tenda para este último.

Nestas ocasiões, são mais comuns as discussões sobre qual a melhor forma de realizar um investimento imobiliário. E é justamente aí que alguns parecem vislumbrar uma “bola de cristal”, sem procurar analisar as razões que levam uma pessoa a adquirir um imóvel.

Dentro de um universo genérico, podemos verificar que são quatro as motivações de uma aquisição imobiliária: utilização, valorização, empreendimento (ou negócio) e renda.

A mais corriqueira é a que se destina à utilização, cujo investimento está direcionado ao uso próprio do imóvel, residencial ou comercial. O uso residencial talvez seja a mais comum das formas de aquisição conhecidas, em função do eterno sonho da casa própria, símbolo da estabilidade familiar. Enquanto isso, a aquisição comercial está mais relacionada à fixação do ponto comercial ou à modelagem do imóvel às necessidades da empresa.

Investimentos em imóveis em busca da valorização também são muito usuais. Neste caso, o investidor busca, a médio e longo prazo, um ganho superior a outros ativos, simplesmente pela conjugação de fatores que agreguem valor ao imóvel. Muito comuns são os investimentos em lotes, uma vez que tendem a apresentar valorização, à medida que seu entorno começa a ser edificado, aumentando a demanda por terrenos para novas construções.

Uma forma de aquisição mais direcionada à análise do setor empresarial é aquela destinada à realização de um empreendimento, sempre de fundamental importância para o investidor institucional.



Ao adquirir determinado imóvel, ele sempre deverá fazê-lo, visando a um futuro negócio, ainda que em parceria com uma empresa do setor. Nesta modalidade, costumam estar os imóveis “brutos”, como glebas ou grandes áreas, onde surgirão loteamentos, centros comerciais ou conjuntos residenciais, cuja negociação poderá ser feita através de permuta imobiliária.

Finalmente, a modalidade voltada para renda vem ganhando impulso e se tornando a mais procurada pelo investidor imobiliário, principalmente em função da falência do sistema previdenciário oficial, que leva as pessoas a procurarem alternativas de renda para aposentadoria.

Isso, aliado ao fato de que imóveis que não produzem renda geram custos, tais como manutenção, condomínio e impostos.

Diante deste cenário, cabe ao investidor escolher um imóvel que possa preencher, simultaneamente, o maior número de motivações, o que permitirá a busca de novas alternativas, caso uma delas não se mostre a mais adequada.

## 48. Energia solar

Dentre as várias discussões que a contemporaneidade nos traz, a otimização do aproveitamento das matrizes energéticas ocupa lugar destacado e, nesse contexto, em meio às diferentes formas de gerar eletricidade, a energia solar vem, cada vez mais, ganhando espaço em todo o mundo.

Consta-se que a história da utilização da energia solar para fins específicos começou ainda na era antes de Cristo quando, na Idade Moderna, um alambique solar foi construído, assim como uma cadeira solar, iniciando o processo de aproveitamento da energia solar para a geração de energia mecânica. No começo da década de 1910, foi inaugurado, por uma empresa britânica, um grande sistema solar de irrigação às margens do Rio Nilo e, em 1950, o marco definitivo para o aproveitamento da energia solar foi estabelecido quando se descobriu que os materiais semicondutores expostos à luz do sol possuíam a capacidade de gerar energia elétrica.

A construção civil brasileira, em meio à tentativa de colaborar com um desenvolvimento sustentável do setor no país, não poderia ficar à margem de tal discussão, até porque os certificados de sustentabilidade concedidos às construções vêm fornecendo ao setor e à comunidade de forma geral discussões mais aprofundadas sobre alguns temas. Os termos “zeronet” e “auto-suficientes” tornaram-se obsessões em projetos, sejam eles empresariais ou acadêmicos, que visam que um prédio ou casa tenha condições de produzir a energia que venha a ser consumida por seus moradores.

Por diversos motivos, a energia solar ainda é uma opção custosa no Brasil em média, os gastos empregados são recuperados em 15 anos, além disso, a maioria dos equipamentos usados são importados, mas alguns sinais indicam que tal quadro pode estar mudando. Uma empresa localizada no ABC paulista iniciou a utilização de energia solar para atender toda sua área social. Paralelamente, criou uma vertente de suas operações que se dedicará exclusivamente ao tema, tratando

de projetos da área e da instalação de fotovoltaicos, painéis compostos de células solares que propiciam a captação da energia proveniente do sol. Existe, ainda, um projeto universitário na Universidade Católica do Rio Grande do Sul que estuda a viabilidade de produzir-se painéis de silício, atualmente provenientes do exterior, no Brasil.

Seguindo o exemplo da Alemanha, nação com maior sucesso no incentivo às fontes energéticas renováveis, pesquisadores da Universidade Federal de Santa Catarina elaboraram projeto que mostra que o Brasil possui condições de, em 2012 ou 2013, equiparar o custo-benefício das energias solar e convencional, sendo uma das medidas planejadas pelos pesquisadores, incluir a chamada “tarifa-prêmio”, isto é, um incentivo aos consumidores que adotem a energia solar.

Infelizmente, muitas vezes os estudos e pesquisas produzidas por nosso meio acadêmico não encontram grande receptividade no meio político brasileiro, restando a esperança de que o assunto poderá atrair as atenções dos novos líderes, seguindo a tendência mundial de prestigiar a chamada “energia limpa”.

## 49. Engenharia de Avaliações (Parte 1)

Quando as atividades humanas caminham cada vez mais para a especialização, nada mais natural que passemos a entender melhor a ciência conhecida como Engenharia de Avaliações, especialmente em um momento que a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) está encerrando o conjunto de Normas Técnicas denominada série NBR-14.653, que procurou atualizar diversos conceitos visando atingir todo o espectro de atividades abrangidas por esta ciência.

Primeiramente devemos fazer uma retrospectiva histórica dos acontecimentos que alicerçaram a construção de uma atividade largamente utilizada por pessoas físicas e jurídicas, cuja pedra fundamental foi lançada no Brasil em 1918, quando o Eng. Vitor da Silva Freire publicou um artigo sobre avaliação racional de terrenos, o que já se fazia em outros países desde meados do século anterior.

Durante as décadas de 20 e 30, diversos trabalhos procuraram difundir a nova técnica, sendo destaque aqueles assinados pelos engenheiros Anhaia Melo, Berini Lysandro Pereira e Ernani Nogueira, ao mesmo tempo, que grandes transformações alteram a paisagem urbana da cidade de São Paulo, movidas por grandes desapropriações.

Em 1941, Luis Carlos Berrini lança seu primeiro livro “Avaliação de Terrenos”, a mais significativa obra do gênero em língua portuguesa. Logo em seguida, Alberto de Zagottis escreve sobre a importância do método estatístico como instrumento de avaliação pelo método científico.

Em novembro de 1952, o Anteprojeto de Normas para Avaliação de Imóveis, escrito pelo Eng. Augusto Luis Duprat, é examinado pela ABNT. Em 1954, o Eng. Hélio de Caires e sua equipe promovem em São Paulo a 3ª Convenção Pan-Americana de Avaliações, abrindo caminho para a abertura de diversos institutos estaduais, sendo os mais antigos os do Rio de Janeiro (IEL), São Paulo (IBAPE), Pernambuco (IPEAPE), Rio Grande do Sul (IPARS) e Paraná (INAPAR).

Ao longo dos anos 60, no rastro do novo perfil que delineava o país, a nova ciência ganhou impulso, capitaneada por engenheiros que aprofundaram na especialização sendo que, em 1974, a Editora Pini publica o livro “Engenharia de Avaliações”, um marco na moderna técnica científica de avaliações e precursora de inúmeras obras que vieram suprir a necessidade crescente de trabalhos sobre o assunto.

Em 1977, surge a primeira Norma Brasileira da ABNT, em seguida, com a fundação do IMAPE, hoje IBAPE-MG, no ano de 1979, a Engenharia de Avaliações, toma novos rumos em Minas Gerais, com a realização de diversos seminários, cursos e simpósios visando à formação e reciclagem de técnicos.

Os Congressos Brasileiros (COBREAP's) passaram a acontecer periodicamente a partir de 1974, em São Paulo, vindo a seguir Curitiba (77), Rio de Janeiro (80), Porto Alegre (84), Recife (87), Belo Horizonte (90), Natal (93), Florianópolis (95), São Paulo (97), Porto Alegre (99), Guarapari (2001), Belo Horizonte (2003), Fortaleza (2006), que neste ano de 2007 acontecerá em Salvador.

No momento, o nível de evolução desta ciência levou o Brasil a sediar a UPAV (Union Panamericana de Asociaciones de Valuacion), cujo congresso internacional aconteceu no Brasil no ano de 2006, e nosso país se prepara para promover no ano de 2008, juntamente com o Congresso Mundial de Engenheiros, que ocorrerá em Brasília, o II Congresso Mundial de Avaliações.

## 50. Engenharia de avaliações (Parte 2)

A evolução histórica dessa ciência demonstrou a solidez de seu crescimento, restando agora mostrar sua amplitude, uma vez estar sustentada em conhecimentos gerais de engenharia, mesclando com convites de outras áreas, tais como economia e estatística, objetivando determinar o valor de bens móveis e imóveis, elaborar estudos e realizar análises e projeções de comportamento mercadológico.

A seqüência dos trabalhos encontra regulamentação através das Novas Técnicas editadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que exige um grau de fundamentação e precisão dos resultados, buscando dar transparência às conclusões obtidas, além de serem objeto de registro juntos aos CREA's (Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), através da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Os serviços abrangidos pela Engenharia de Avaliações iniciam-se pela determinação de valores para compra e venda, locações, fusões e aquisições, reavaliações de ativo, regulação de sinistros e chegam às análises econômico-financeiras de bens intangíveis, marcas, patentes e fundo de comércio (good will), tudo isto cobrindo os imóveis urbanos e rurais, complexos industriais, jazidas, máquinas, equipamentos e instalações.

A metodologia básica adotada é o denominado “Método Comparativo”, como o próprio nome sugere, aquele onde, após ampla pesquisa mercadológica, o avaliador determina, por processo estatístico, um intervalo de variação do valor do bem, indicando neste campo decisório sua conclusão sobre o valor final.

Quando não é possível a adoção dessa metodologia, e tratando-se de imóveis prontos, pode ser utilizado o “Método Evolutivo”, conjugado ao “Método da Quantificação do Custo”, que consiste na identificação do custo de reedição das benfeitorias, que pode ser feito à partir do CUB (Custo Unitário Básico) publicado pelos

SINDUSCON's, com as devidas adequações, ou através de orçamento detalhado, devidamente depreciado em função de sua idade aparente e estado de conservação.

Neste método torna-se imperativo ser considerada a “vantagem da coisa feita”, que a Norma Técnica determina que seja obtida através do “fator de comercialização”, representando o acréscimo de valor do imóvel concluído e pronto para ser utilizado em relação a outro semelhante, mais ainda por construir.

Os loteamentos e incorporações podem ser avaliados pelo “Método Involutivo”, mediante determinação de um hipotético empreendimento futuro, compatível com as características do local e condições de mercado, onde são consideradas as receitas prováveis e despesas inerentes, além das condições financeiras do processo, resultando no valor da gleba urbanizável ou lote para incorporação.

A moderna técnica avaliatória busca prestigiar as avaliações econômicas, através do “Método da capitalização da renda”, que utiliza uma projeção de rendimentos, gerando um fluxo de caixa cujo objetivo é calcular o valor presente, bem como pode ser aplicado na avaliação de aluguéis.

Finalmente, cumpre destacar o papel dessa ciência como auxiliar do Poder Judiciário e de Juízo Arbitral quando esses profissionais são chamados para elaborar laudos periciais em controvérsias que envolvam discussão de valores, tais como desapropriações, revisionais de aluguéis, inventários e partilhas, dentre outros, cujas conclusões são indispensáveis à decisão dos julgadores.

## 51. Etiqueta em condomínios

Quem reside em condomínio certamente já presenciou a situação de um vizinho que está insatisfeito com alguma ou algumas posturas de outros moradores e leva o assunto para ser debatido na reunião de condomínio que sempre ocorre após um dia exaustivo de trabalho. A ausência do respeito ao espaço de cada um incomodou-lhe nas últimas semanas pelas mais diversas razões e, ao contrário de tratar a reunião de forma clara e objetiva, o assunto fica restrito a amenidades, uma vez que alguns condôminos estão mais de meia hora atrasados.

A boa educação ou, de forma mais simples, o respeito ao outro, é algo básico, mas por diversas vezes causa atritos e constrangimentos, o curioso é que às vezes nos esquecemos de que a educação começa em casa, ou, adequando a frase aos novos tempos, no seu prédio, ou mesmo no condomínio.

Voltando à nossa reunião de condômino, este é um momento com boas chances de estreitar o relacionamento com os vizinhos, mas pode se tornar uma oportunidade de construir inimizades e desafetos, portanto, ao argumentar, seja direto e nunca deixe uma desavença pessoal sobrepor-se à idéia discutida evitando discursos, pois eles apenas chatearão a todos. Mesmo por mais absurdas que sejam, sempre respeite as opiniões dos outros moradores e, caso o atrasado seja você, informe-se do que já foi discutido e nem cogite retomar tais temas.

Um assunto recorrente, e que sempre causa muita dor de cabeça, é quando o limite de altura de som é extrapolado, sendo assim, em festas, não abra mão da música, mas tente fazer com que o barulho não ultrapasse o recinto no qual a comemoração está sendo realizada, mesmo em se tratando de fins de semana, use o bom senso. Outro fator inconveniente são as furadeiras, marteladas e afins, ainda que utilizados em horário comercial. A situação merece mais cuidado se houver crianças pequenas, idosos ou pessoas com a saúde debilitada.



Animais são companheiros queridos, que muitas vezes tornam-se quase membros de sua família, mas não se esqueça que nem todos pensam assim. Pessoas que não gostam de bichos são comuns ou, ainda, que tem medo deles, por isso, cuidado ao transitar com animais, mesmo que adestrados pelas dependências comuns aos moradores, que deve ser feito preferencialmente pelos elevadores de serviço e usada a saída pela garagem, não podendo esquecer que a higiene impecável do seu companheiro é questão primordial.

O assunto pode ser estendido por muitos parágrafos, mas se tornaria simples repetição, afinal, todos se baseiam no princípio de respeito aos outros. Limites das vagas de garagem respeitadas, bitucas de cigarros evitadas, cumprimentar outros moradores e funcionários, não deixar latas e restos de comida em áreas de lazer. Não se omita diante das responsabilidades, lembrando sempre da máxima de que, sua casa é o espelho de seu mundo.

## 52. Exemplo de Minas na inadimplência condominial

O atraso no pagamento das taxas condominiais, segundo cálculos elaborados por entidades do setor imobiliário e condominial, cresceu 25% no último ano, enquanto o nível de inadimplência efetiva, ou seja, boletos não pagos após 30 dias do vencimento encontra-se na casa dos 7,0%.

Esses dados refletem uma realidade instaurada no país após a entrada em vigor do Novo Código Civil, em janeiro de 2002, que alterou a multa por atraso no pagamento de condomínio de 20% para 2%.

O baixo percentual da multa legal não deixa de ser um estímulo à impontualidade, uma vez que o valor da cota condominial acaba deixando de ser prioridade, quando comparada com débitos originários dos juros do cheque especial ou do cartão de crédito que praticam taxas que superam em cinco vezes a referida multa.

A solução do problema não é fácil e muito menos imediata, entretanto, os síndicos e administradores de condomínios dispõem de instrumentos legais para aplicarem uma outra forma de multa, que pode ser ainda mais pesada que os percentuais dos textos normativos, aos condôminos que não cumprirem com as obrigações e deveres condominiais.

Assim, desde que a questão seja levada à Assembléia devidamente convocada em sintonia com a Convenção de Condomínio, e a multa seja submetida à votação, sua aplicação deverá ser aprovada por três quartos dos condôminos com direito a voto, podendo atingir os inadimplentes em valor de até cinco vezes a contribuição condominial.

Esta sistemática permite aos condôminos analisarem individualmente os casos sujeitos à julgamento o que levará a uma distinção entre o devedor eventual dos inadimplentes contumazes e oportunistas, evitando-se injustiças.

Acrescente-se a esta medida a possibilidade do condômino decidir o índice de juros a ser cobrado do condomínio que não pagar a sua contribuição, não existindo um limite legal estipulado, que deverá ser definido segundo o princípio da igualdade, tomando por base os índices cobrados por agentes financeiros.

Nesse sentido, cabe destacar decisão tomada no final de 2005 pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), que condenou um condômino inadimplente a pagar juros de 10% ao mês sobre as taxas de condomínio atrasadas há quase dois anos.

A decisão mereceu destaque não só pelo conteúdo, mas também pelo ineditismo, por ser a primeira sentença transitada em julgado no país, ou seja, aquela onde não cabe mais nenhum recurso, aplicando o preceito de fixação de juros de mercado para corrigir mensalidades condominiais atrasadas, com base em dispositivo do Novo Código Civil.

Mais uma vez o Judiciário Mineiro serve de exemplo e referência, não permitindo que a justiça se transforme no refúgio da impunidade, servindo de abrigo àqueles que utilizam de expedientes reprováveis para prejudicar interesses coletivos, como no caso em questão, cuja ausência de pagamento resulta no rateio das despesas entre os demais condôminos, que suportem o ônus da inadimplência alheia.

## 53. Fiança em locações

A legislação brasileira referente à locações permite ao locador (proprietário do imóvel) exigir do locatário (inquilino) uma das três modalidades de garantia do pagamento do aluguel, o seguro de fiança, a caução ou a fiança.

Dentre as formas existentes, a fiança tem sido a garantia escolhida pela imensa maioria dos locadores, sendo estimado um percentual de 75% dos contratos de aluguel nesta modalidade.

Esta preferência se baseia no fato de que, na hipótese de inadimplência da locação e de seus encargos, pode-se partir para a penhora do imóvel pertencente ao fiador, com posterior alienação, o que permite a quitação dos débitos.

Uma decisão proferida no Supremo Tribunal Federal (STF) referente a este tema, entretanto, poderá trazer grande repercussão no mercado imobiliário, haja vista ter sido afastada a penhora de um imóvel residencial, com base no direito à moradia, introduzido pela Emenda Constitucional nº 26/00.

Primeiramente devemos nos remeter aos anos de 1990 e 1991, quando surgiu a Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família e, em seguida, a Lei nº 8.245/91, denominada Lei de Locações.

Com a edição do primeiro dispositivo legal citado, Lei nº 8.009/90 ficou claro que o imóvel residencial de propriedade do casal, ou da entidade familiar, utilizado como residência permanente e único bem, passou a constituir-se bem de família impenhorável.

Nesta condição não seria possível sua execução objetivando responder por dívida civil, fiscal, previdenciário, ou outra de qualquer natureza, sendo ressalvadas algumas exceções, que não incluíam a matéria referente à fiança em locações.

Quando da edição da lei das locações, no ano de 1990, foi introduzida a modificação que afastou a impenhorabilidade do bem

de família na hipótese de execução “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”.

Esta mudança permitiu que locatários pudessem apresentar fiadores cujo bem em garantia se enquadrava nesta categoria, sendo que, a partir de então, a matéria, ao ser submetida à análise do Poder Judiciário, inclusive o Superior Tribunal de Justiça (STJ), teve reconhecida a validade da penhora do bem de família de propriedade de fiador em contrato de locação.

Muito embora exista uma decisão em São Paulo que busca uma terceira via, com base na mesma emenda constitucional, no que se refere ao direito de exercício de atividade empresarial, a nova orientação que se avizinha pode trazer desdobramentos ao mercado imobiliário, que sempre utilizou a fiança locatícia como sua principal garantia, sendo certo que deverão ser perseguidas outras modalidades, como a fiança com comprovação de propriedade de mais de um imóvel, ou as demais citadas, caução e seguro de fiança.

## 54. Financiamento ou consórcio

Na compra de um imóvel, especialmente a casa própria, o adquirente deve analisar com cuidado as opções disponíveis, bem como estar consciente de seus anseios e ansiedades, pois na grande maioria das vezes trata-se de um investimento para toda a vida, entretanto, ainda que haja certeza sobre esses aspectos, uma dúvida costuma afligir muitos daqueles que buscam este caminho, a escolha da opção de compra.

Usualmente as pessoas não dispõem da totalidade dos recursos para aquisição de seu imóvel, o que seria ideal, portanto, precisam viabilizar uma forma de diferir a maior parte do valor do bem, podendo surgir então duas opções, a utilização do financiamento ou a entrada em um sistema de consórcio imobiliário.

A opção do financiamento é a mais tradicional, existente desde os tempos do extinto BNH (Banco Nacional da Habitação), criado no início da década de 60, onde a maioria de nossos pais adquiriam a casa onde moramos, que hoje encontra-se dividido em duas modalidades, o SFH (Sistema Financeiro da Habitação), caracterizado por um maior prazo para pagamento, e o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário), que apresenta prazos menores.

Não obstante tratem-se de sistemáticas padrão dentro do sistema financeiro, existem diferenças entre as diversas instituições financeiras nos produtos disponibilizados no mercado, seja na taxa de juros, no prazo, no comprometimento da renda familiar e no total financiável, não obstante em todos podem ser oferecidos prazos de até 20 anos.

Além disso, segundo os agentes do mercado imobiliário, um dos principais obstáculos enfrentados pelo futuro mutuário é a elevada burocracia para a comprovação da renda bruta, que chega a inviabilizar muitas vendas.

Um fator positivo, que cada dia se mostra mais evidente, é a constante redução das taxas básicas de juros, conhecida como SELIC, que tem elevado impacto sobre os juros dos financiamentos o que, conseqüentemente, irá levar à sua diminuição gradativa.

Outra questão que merece análise é o sistema de amortização adotado no financiamento, sendo o mais tradicional a Tabela Price, que estipula parcelas fixas, existindo também o SAC (Sistema de Amortização Constante) e um terceiro, conhecido como SACRE.

Já o sistema de consórcio imobiliário é uma modalidade onde não existe a cobrança de juros, pois é o aderente que estipula sua contribuição, mas incide uma taxa de administração, podendo tornar as prestações mais baratas, além de ser menos burocrática, pois não exige comprovação de renda mensal.

Outra vantagem que muitos enxergam no consórcio encontra-se no montante do valor do imóvel a ser financiado, que abrange a totalidade de seu valor, enquanto no financiamento está limitado a 80% do valor do imóvel.

Em resumo, não existe uma modalidade que seja melhor que a outra, mas aquela que melhor se amolda às condições do comprador, uma vez que no financiamento o adquirente passa a ter disponibilidade imediata para aquisição, enquanto no consórcio a carta de crédito somente é liberada mediante lance ou sorteio.

## 55. Fonte Nova, nunca mais!

Após longos anos para sua torcida, o Esporte Clube Bahia, um dos mais tradicionais clubes de futebol do país, conseguiu deixar a Série C do campeonato brasileiro, mas a festa promovida por sua torcida foi ofuscada pela maior tragédia já ocorrida em um estádio de futebol brasileiro.

Na tarde do dia 25 de novembro de 2007, o Bahia conseguia um resultado que lhe dava matematicamente a classificação para a Série B daquele ano, quando parte da arquibancada da Fonte Nova, estádio do governo estadual no qual o tricolor baiano tradicionalmente manda seus jogos, desabou, matando 7 torcedores e ferindo mais de 40.

Nesse fatídico episódico, ficou claro que o Estádio da Fonte Nova não apresentava as condições necessárias para abrigar uma partida de futebol com grande público, ainda que o Bahia acabou sendo vice-campeão da competição, e alcançando a Série B, o fato ficou em segundo plano. O acidente tomou para si a atenção de todos e serviu para mostrar a importância da inspeção predial como diagnóstico para ações de manutenção, especialmente em edificações que receberam grande fluxo de público.

A inspeção predial consiste, segundo publicação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP), na “vistoria da edificação para determinar suas condições técnicas, funcionais e de conservação, visando direcionar o plano de manutenção”, mas apesar de sua óbvia importância, a inspeção em nosso país ainda não possui o reconhecimento e a divulgação necessária, como já foi abordado nesta coluna, há algum tempo.

Sempre atento a esta importante questão, o IBAPE, aproveitando a cerimônia de posse do mineiro Elcio Avelar Maia como seu novo Presidente, irá promover, nos dias 5, 6 e 7 de março, um seminário sobre o tema, em Belo Horizonte, intitulado de “*Seminário Brasileiro de Inspeção e Procedimentos de Manutenção - Prédios Especiais, Obras de Arte e Rodovias*”, que pode ser considerado como uma resposta ao acidente



ocorrido na Bahia, já que edificações complexas, assim como obras de acesso público, como estádios de futebol, estarão em pauta.

Trata-se de uma grande oportunidade para profissionais da área, que poderão ter acesso a novidades do setor e estar, durante 3 dias, em meio a uma válida difusão e debate do tema, que tratará, no primeiro dia, do setor privado, no segundo, do setor público, e, no terceiro e último dia, irá realizar assembleias extraordinárias da entidade, visando o planejamento de suas ações para os próximos 2 anos.

No Brasil, onde o início da produção literária sobre o tema ainda é recente, eventos como o seminário promovido pelo IBAPE sustentam o debate e a divulgação sobre o assunto, valendo ressaltar que a importância da inspeção predial não se limita a questão da segurança, mas também para abalizar as condições do imóvel, prestando um serviço essencial ao cidadão, como nos Estados Unidos, por exemplo, onde mais de 80% dos imóveis são submetidos a inspeção antes de um negócio ser realizado, índice compartilhado por países do primeiro mundo.

Diante dessa realidade, torna-se imperativo que a sociedade assuma uma conscientização sobre o tema, e que novas tragédias não ocorram, não sendo necessárias para lançar luz sobre o tema.

## 56. Fundamento do investimento imobiliário (Parte 1)

Todas as vezes que um investidor procura realizar uma aplicação de seu dinheiro, seja ela qual for, ele faz seguindo princípios básicos dos investimentos, normalmente rastreados no tríplice apoio: segurança, rentabilidade e liquidez.

Isso se torna visível, especialmente nas aplicações financeiras, onde podemos verificar a influência de qualquer desses fatores quando alguém realiza um investimento não imobiliário, buscando exatamente um desses itens.

Um exemplo simples: ao aplicar em um CDB (Certificado de Depósito Bancário), o investidor certamente encontrará maiores taxas em bancos que apresentem menor porte o que indica que possui envergadura menor do que as instituições que apresentam menores taxas.

No caso específico do imóvel, o investimento comporta-se, segundo os três pilares analisados, sendo que a segurança é de forma inequívoca, inclusive entre os críticos dessa modalidade de investimento aquela que apresenta maior importância, pois o imóvel compreende um investimento sólido, ou bem de raiz, denominado ativo real.

Na rentabilidade, há algumas aplicações de risco, sendo as mais conhecidas, aquelas feitas na bolsa de valores, que apresentaram em determinadas épocas rentabilidade impressionante, largamente difundida pelos meios de comunicação, assim como no caminho oposto, em épocas de turbulência, decorrente da conjuntura econômica ou política, as bolsas de valores apresentaram também resultados negativos de enormes proporções.

No que tange a este item, historicamente, o imóvel é um investimento que apresenta constância. Em épocas de maior demanda, a rentabilidade obviamente aumenta, apresentando comportamento

inverso em épocas de menor disponibilidade. O índice percentual gira em torno de 12% ao ano, variando, entretanto, com o tipo de imóvel e especialmente com o valor.

Com relação à liquidez, uma das aplicações de baixa rentabilidade no mercado financeiro são os fundos de mais rápida liquidez, ou seja, o saque pode ser feito na medida da necessidade do investidor, apresentando pouca atratividade para aqueles que preferem usufruir das vantagens das aplicações de maior prazo cujas taxas são, conseqüentemente, maiores.

A liquidez do imóvel, embora seja o ponto mais atacado por aqueles não adeptos desta modalidade, pode ser definida como relativa. O investidor imobiliário, se precisar dispor de seu patrimônio de forma abrupta, provavelmente não deverá encontrar comprador que lhe dê ganho real ou até mesmo equivalente ao investimento realizado, entretanto, com o pequeno deságio, encontrará sempre compradores interessados em adquirir um ativo real.

Não importando qual dos itens do tripé básico se busque encontrar, o mais relevante nesse direcionamento, a princípio, é a finalidade específica de cada um deles. Os mais conservadores optam por alicerçar o seu investimento em bases sólidas, no pilar segurança, enquanto os mais agressivos voltam-se para investimentos com maior rentabilidade.

Independente dessa análise individual, a regra mais aceita e mais difundida entre especialistas, envolvendo qualquer natureza de investimento, volta-se para a diversificação do produto. Vale o velho adágio popular: “não colocar todos os ovos na mesma cesta”.

Dentro de um universo genérico podemos verificar que são quatro as motivações de uma aquisição imobiliária: utilização, valorização, empreendimento (ou negócio) e renda.

## 57. Fundamento do investimento imobiliário (Parte 2)

A finalidade mais corriqueira da aplicação imobiliária é a que se destina à utilização cujo investimento está direcionado ao uso próprio do imóvel, residencial ou comercial. O uso residencial talvez seja a mais comum das formas de aquisição conhecidas em função do eterno sonho da casa própria, símbolo da estabilidade familiar. Enquanto isso, a aquisição comercial está mais relacionada à fixação do ponto comercial ou à modelagem do imóvel às necessidades da empresa.

Para essa modalidade de aquisição costumo lembrar-me de um publicitário que, em uma discussão sobre investimento imobiliário, informou que seu imóvel residencial ao longo de cinco anos, que adquirira para uso próprio e da família, apresentou modesta valorização, da ordem de 10% ao longo do período em dólares o que o classificara como péssimo investimento. O proprietário esquecera, entretanto, que no período de cinco anos, ou seja, 60 meses, havia economizado um valor equivalente a aproximadamente 60% do imóvel, caso não tivesse adquirido e, por conseqüência, necessitasse alugar semelhante imóvel para alojar a família.

Investimentos em imóveis em busca da valorização também são muito usuais. Nesse caso, o investidor busca, a médio e longos prazos, um ganho superior a outros ativos, simplesmente pela conjugação de fatores que agreguem valor ao imóvel. Muito comuns são os investimentos em lotes uma vez que tendem a apresentar valorização à medida que o entorno começa a ser edificado, aumentando a demanda por terrenos para novas construções.

Sobre isso vale recordar um imóvel adquirido, em determinada época por US\$ 6 mil e transacionado após dez anos pelo valor de US\$ 120 mil, em função exatamente do crescente surgimento de diversos empreendimentos imobiliários no local, aliado à modificação da lei de zoneamento urbano, que favoreceu o lançamento de edifícios de apartamentos.

Uma forma de aquisição mais direcionada à análise do setor empresarial é aquela destinada à realização de um empreendimento sempre de fundamental importância para o investidor institucional. Ao adquirir determinado imóvel, ele sempre deverá fazê-lo visando a um futuro negócio, ainda que em parceria com uma empresa do setor. Nessa modalidade, costumam estar os imóveis “brutos”, como glebas ou grandes áreas, onde surgirão loteamentos, centros comerciais ou conjuntos residenciais, cuja negociação poderá ser feita por meio de permuta imobiliária.

O caso específico da permuta é um exemplo clássico onde o investidor poderá auferir grandes lucros ao adquirir um terreno e, numa parceria com uma empresa construtora, trocar o imóvel por futuras unidades construídas, que poderão, dentro de um nível de prazo e risco compatíveis, oferecer maiores ganhos do que a venda pura e simples, obtendo a valorização natural, como explicado.

Finalmente, a modalidade voltada para renda ganha impulso e se torna a mais procurada pelo investidor imobiliário, principalmente em função da falência do sistema previdenciário oficial, que leva as pessoas a procurarem alternativas de renda para aposentadoria. Isso se alia ao fato de que imóveis que não produzem renda geram custos, tais como manutenção, condomínio e impostos.

Nessa modalidade existem diversas formas de se buscar uma alternativa de investimento, sendo a principal delas aquela formada por imóveis que possam oferecer uma maior rentabilidade em relação ao patrimônio investido, devendo o investidor procurar aqueles que tenham facilidade de colocação no mercado e tenham constância em sua renda, além de estar sempre preparado para momentos em que a própria retração econômica indicará taxas percentuais inferiores às aquelas esperadas inicialmente.

Diante desse cenário, cabe ao investidor escolher um imóvel que possa preencher, simultaneamente, o maior número de motivações, o que permitirá a busca de novas alternativas, caso uma delas não se mostre a mais adequada.

## 58. Fundo de investimento imobiliário

A aplicação de recursos em imóveis sempre foi um porto seguro para aqueles que privilegiam a segurança, dentro do tripé básico norteador de qualquer investimento, formado ainda pela rentabilidade e liquidez.

Muitos, entretanto, criticam a eventual dificuldade de venda, especialmente no caso de uma demanda inferior ao valor total do bem ou no caso de uma necessidade imediata de levantar dinheiro.

Nos últimos anos tem crescido o interesse dos investidores por um novo produto, que transforma o imóvel em papéis negociáveis, se mostrando uma alternativa para o pequeno e médio aplicador.

Trata-se de uma forma de investimento já utilizada em diversos países, denominada FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, que são formados por grupos de investidores, cujo objetivo é a aplicação de recursos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou em imóveis prontos.

Surgidos nos Estados Unidos na década de 60, onde são conhecidos como REIT (Real Estate Investment Trust), possuem atualmente um patrimônio da ordem de 300 bilhões de dólares, em mais de 300 fundos constituídos.

No Brasil, foram criados pela Lei 8668, em junho de 1993, sendo regulamentados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários), existindo atualmente cerca de 60 fundos constituídos, com um patrimônio superior a 2 bilhões de reais, investidos em shopping centers, hotéis, centros de logística, edifícios comerciais, escolas, loteamentos e pavilhões de exposição.

A administração destes fundos obrigatoriamente é feita por uma instituição financeira, que é fiscalizada pela CVM mensalmente, prestando contas de seus atos, devendo ainda semestralmente ser auditados por empresa independente, além das ações serem apreciadas em assembléia dos cotistas.

A aplicação dos recursos deve ser destinada em, no mínimo, 75% para bens e direitos imobiliários, enquanto o restante deve ser direcionado para ativos de renda fixa.

Cabe frisar que os fundos são fechados, o que não permite resgate de cotas, ou seja, para liquidar o investimento ou parte dele, o cotista precisa vender suas cotas para terceiros, existindo a possibilidade da venda em bolsa.

No que se refere a impostos, o ganho de capital é tributado na fonte, com uma alíquota de 20%.

Em resumo os fundos de investimento são uma modalidade de aplicação que busca oferecer renda mensal, lastro imobiliário, longo prazo, administração terceirizada, valor acessível e parcelamento do investimento.

Segundo os entusiastas desta modalidade de aplicação, a sua grande vantagem é a possibilidade de aliar uma baixa aplicação com alta liquidez, garantido por um ativo real, seria como comprar uma ação, só que lastreada em imóveis.

## 59. Garantia na locação

A aquisição de imóveis é uma das formas mais seguras e tradicionais de manter suas finanças protegidas, especialmente em épocas recentes, tendo em vista o reaquecimento do mercado imobiliário, sendo que no caso da compra como investimento, a alternativa mais lógica é alugá-lo, o que gera uma renda fixa ao proprietário, entretanto, muitos investidores ficam receosos com essa opção, tendo em vista as dores de cabeça que atrasos de pagamento e brigas com inquilinos podem causar, mas como não se pode eliminar os problemas, certamente pode-se resguardar-se contra eles.

Existem quatro tipos de garantias que o locador (proprietário) pode exigir do locatário (inquilino) na assinatura do contrato, compreendendo a caução, fiança, seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento ou título de capitalização, que procuraremos entendê-las um pouco melhor.

A primeira modalidade de garantia locatícia é a caução, existindo duas formas de aplicá-la, através de dinheiro e de bens. A primeira, no entanto, limita-se a três meses do valor do aluguel, cujo montante deve ser depositado em caderneta de poupança especial, que não deve ser movida até o fim do contrato. Caso o locatário esteja em dia com suas obrigações, o valor depositado, assim como seus rendimentos, será devolvido a ele, no entanto, se ele estiver em débito, a quantia deve ser paga ao locador e, havendo sobra de capital, esta será do antigo inquilino.

Ainda nessa modalidade, na hipótese do valor ser insuficiente, resta ao proprietário acionar o mal pagador judicialmente e, se um bem for usado como caução, ele, após trâmite judicial, será leiloado e repassado o valor devido, entretanto, o locador deve estar atento, pois caso o imóvel já tenha sido usado como garantia, o pagamento respeitará a ordem de preferência, ou seja, o proprietário recebe somente se restar dinheiro das pendências anteriores.



A segunda forma de garantia é a fiança, através da presença do fiador, que fica responsável por quitar os débitos do locatário, caso este não consiga quitá-lo, sendo que o fiador possui responsabilidades “até a entrega das chaves”, entretanto, em algumas situações tal expressão cria controvérsias jurídicas quando o contrato inicial é prorrogado, mas as decisões judiciais têm desobrigado o fiador a responsabilizar-se por termos aditivos, o mesmo não ocorrendo com o contrato por prazo indeterminado.

A terceira forma é o seguro de fiança locatícia, que difere da situação de buscar um fiador, com as dificuldades e constrangimentos embutidos, e o futuro inquilino procura um banco, que fará o papel de fiador. Nessa modalidade, com uma quantia paga ao banco, o locatário contrata uma forma de segurar todas suas obrigações, e, obviamente, a seguradora irá impor suas condições e exigir suas garantias.

Por fim, há a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento ou de título de capitalização, justamente as aplicações financeiras que são dadas como garantia ao locador na assinatura do contrato, que tomará posse dos mesmos, caso o pagamento não seja efetuado.

Vale repetir que as garantias não são certeza de pagamento dentro dos prazos ou tranqüilidade, portanto, cabe ao proprietário, não só analisar as formas de garantia, mas também se utilizar de administradoras imobiliárias idôneas, que saberão selecionar inquilinos que passem confiança.

## 60. Home Equity

Nos últimos anos, vimos uma ampliação dos tipos e formas de créditos oferecidos a pessoas físicas e jurídicas, ou a facilitação deles, caso do crédito consignado, por exemplo, mesmo assim, o oferecimento de garantias ainda cria problemas para grande parte dos interessados em obter o adiantamento de valores, ao contrário do que aconteceu em outros mercados, como o norte-americano e o europeu, existem consideráveis diferenças no oferecimento do crédito cuja forma mais habitual de se obter capital de giro com um prazo confortável de pagamento, além de indispensáveis juros baixos, chegou recentemente no Brasil, e denomina-se *home equity*.

Trata-se de uma modalidade baseada na alienação fiduciária, que consiste na transferência do imóvel para o credor, e este permanece como proprietário até que a dívida seja totalmente quitada, por exemplo, no financiamento de um apartamento, o imóvel ficaria em nome do credor, firmando-se, na elaboração do contrato, que, ao se quitar a última parcela, passa a ser, legalmente, ao bom pagador, caracterizando-se como um empréstimo pessoal com garantia do imóvel, que funciona como um refinanciamento do imóvel sem ônus, semelhante ao que já é oferecido no mercado de veículos.

No ano de 2007, o *home equity* começou a ser praticado no país, e já vem apresentando bons resultados, sendo que, na capital mineira, o pioneirismo ficou por conta do banco Intermedium, possuidor de uma carteira superior aos R\$ 10 milhões, iniciado na modalidade em outubro de 2007, cujo valor do empréstimo pode ser de até 70% do valor do imóvel e os resultados obtidos foram tão expressivos que o banco levou a inovação para outras cidades no país.

As taxas dos juros são baixas, inferiores aos 2% ao mês, e o pagamento é efetuado entre 24 e 80 vezes, sendo esta uma diferença na *home equity tupiniquim* comparado ao norte-americano, onde algumas financiadoras de lá cobram a primeira parcela somente após três anos, apesar de que, o longo período para o pagamento, este quadro contribui para um grande endividamento.

Sobre uma possível crise no mercado imobiliário, haja vista a recessão enfrentada pelos americanos, os empréstimos no Brasil são cercados de mais rigor na concessão de crédito, não sendo registrado nenhum caso de inadimplência nos seis primeiros meses de operação com o *home equity*.

Os dirigentes das instituições financeiras que operam nessa modalidade estão extremamente otimistas com os ganhos que o novo viés de crédito pode trazer, e somente uma delas, de médio porte, espera fechar 2008 com uma carteira superior aos R\$ 50 milhões, o que demonstra que o *home equity* tem tudo para, muito em breve, tornar-se o carro chefe dos empréstimos concedidos por algumas instituições, o que levou uma instituição a se tornar o primeiro grande banco a oferecer essa modalidade.

Por tudo isso, percebe-se que esta é uma opção que não deve ser deixada de lado para os que pesquisam a melhor forma de se conseguir um empréstimo, especialmente aqueles que cumprem o requisito essencial de possuir um imóvel quitado, especialmente em um cenário de juros crescente, onde as garantias se tornam um fator preponderante.

## 61. Hotel ou residência?

Um fenômeno imobiliário registrado no país nas décadas de 80 e 90 foi a proliferação de flats em todos os grandes centros urbanos, o que foi feito sem um planejamento da demanda, gerando uma grave crise para essa modalidade de empreendimento, especialmente em decorrência da baixa taxa de ocupação e elevado valor do condomínio, que chegou a ficar mais caro que o próprio aluguel.

Com a estagnação de lançamentos o mercado foi se estabilizando e a demanda se acomodando, permitindo que se chegasse a um ponto de equilíbrio, aliado ao fato de que as administradoras focaram a atenção no corte de custos e na readequação dos serviços oferecidos aos moradores.

Esta mudança resultou na alteração do perfil de muitos desses empreendimentos, onde o oferecimento do conforto de um flat com o ambiente de um lar acabou por transformá-los em residenciais com serviços, diante da percepção de que havia uma perda da qualidade do ambiente conjugada com a obrigação com custos desnecessários.

O principal foco da guinada foi através da contratação de consultorias especializadas, que cortaram serviços desnecessários e gastos mal empregados, como manutenção de secretária bilíngüe, muito pouco utilizado, mas preservando o conforto e as demandas e preferências dos moradores, como exemplo, a transformação de uma quadra de squash, pouco usada, em sala de musculação, preferida pelos usuários.

Segundo informação de administradores que optaram por redirecionar esses empreendimentos, a redução de custos é da ordem de 30%, mesmo com manutenção dos serviços indispensáveis, tais como recepção, serviço de quarto e arrumação, dentre outros, além do que a economia pode ser redirecionada na manutenção do próprio prédio, o que gera valorização não só no aluguel, mas também no próprio imóvel.

Outra consequência importante é o redirecionamento da locação, que vai perdendo o perfil do morador instantâneo, com permanência esporádica de até três dias, para locações mais longas e com presença significativa de moradores fixos, formada principalmente por solteiros, recém-casados ou divorciados, constituída principalmente por profissionais liberais, executivos e pessoas originárias de outras regiões ou até mesmo outros países.

A nova filosofia foi tão bem sucedida que gerou uma consequência sobre outros prédios tradicionais com apartamentos de reduzida área útil, com um ou dois dormitórios e padrão médio e alto, que adotaram a mesma estratégia implantando serviços em sua área comum, mantendo o perfil residencial e trazendo empresas e prestadores de serviço para dentro de um condomínio até então tradicional, como os prédios que conhecemos.

O diferencial neste caso reside no fato de que a taxa por esses serviços, que podem incluir lavanderia, arrumação, secretária, segurança, babá, personal trainer e varejista, não está incluída no valor do condomínio, sendo cada serviço cobrado por sua utilização, em um sistema conhecido como pay-per-use, ou seja, cada um paga somente pelo que utiliza.

## 62. IBAPE - 50 anos de glórias

Em 2007, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) completou cinco décadas de existência, tendo a entidade surgido, primordialmente, para desenvolver normas técnicas para o setor, no entanto, sua área de atuação não se resume a isto e engloba a congregação e o suporte a entidades estaduais, o processo de reciclar e dinamizar as informações e novidades sobre avaliações e perícias, mantendo seus filiados a par do que existe de melhor na área, a organização de cursos, eventos, congressos, seminários, além da defesa dos direitos e interesses da classe, bem como zelar pelo comportamento ético-profissional.

Aproveitando o momento, relembremos um pouco o processo que acabou por originar o Instituto quando, em 1949, em Lima, no Peru, foi organizada a I Convenção Pan-Americana de Avaliações, tendo originado a Oficina Permanente Panamericana de Valuaciones, que visava congregar as associações de avaliadores já existentes na América.

Durante a realização da segunda edição da Convenção Pan-Americana de Avaliações, a presença de engenheiros brasileiros foi marcante, tanto que a próxima edição do evento foi marcada para São Paulo sendo que, anteriormente à sua realização, foi criado o Instituto de Engenharia de São Paulo, e no Rio de Janeiro, o Instituto de Engenharia Legal do Rio de Janeiro.

Após a III Convenção Pan-Americana de Avaliações, decidiu-se criar uma entidade com maior independência e vida jurídica própria. Assim, na IV Convenção Pan-Americana de Avaliações, em Chicago, 1957, foi criada a Unión Panamericana de Valuacion (UPAV), no lugar da Oficina Permanente Panamericana de Valuaciones, onde na recém-criada entidade, cada país poderia contar com apenas uma entidade representativa e, no biênio 2007/2008, o IBAPE sedia a Junta Diretiva, de caráter itinerante, no país que sediou o último congresso panamericano, ocorrido no Brasil em 2006.

Nessa época, entretanto, as normas ainda não eram bem-fixadas, existindo no país, em 1952, no Departamento de Engenharia da Caixa Econômica Federal de São Paulo, o qual era chefiado pelo Dr. Daro Eston de Eston, normas que passaram a ser utilizadas em suas avaliações e, no fim do mesmo ano, o Dr. Augusto Luiz Duprat elaborou um ante-projeto de Normas e Avaliações de Imóveis, que foi submetido a exames da ABNT, que se prolongaram por quatro anos, resultando, em 1957, no Ante-Projeto P -NB -74 R.

Enfim, em 1957, foi criado o IBAPE, uma resultante de todo o processo que vinha se desenrolando nos últimos anos, desembocando na realização, no ano de 1974, pelo IBAPE, do primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias (COBREAP) que tinha periodicidade trienal e atualmente é realizado a cada dois anos, completando 35 anos em 2009, quando será realizada sua XV edição, na cidade de São Paulo.

Além de sediar a Junta diretoria Diretiva da UPAV, o IBAPE possui representatividade internacional em todas as entidades mundiais de avaliações, com destaque para aquelas que cuidam das normas técnicas, cuja importância e atuação, resultará na promoção, no final deste ano, na cidade de Brasília, do 2º Congresso Mundial de Avaliações.

## 63. Imóveis de papel

Tradicionalmente as pessoas vislumbram somente uma forma de aplicar no mercado imobiliário, com o foco em renda futura, que compreende uma operação de compra de um ativo real (sala, loja, apart-hotel, etc.), em seguida disponibilizá-lo para locação, cujos procedimentos são conhecidos pela maioria das pessoas, com suas naturais vantagens e desvantagens.

Nos últimos anos este tipo de aplicação, voltada para o setor imobiliário, vem sofrendo grandes transformações, através de novas alternativas de investimento, especialmente motivadas pela disposição de algumas corporações em se desfazer de seus imóveis, canalizando os recursos obtidos na venda para sua atividade fim.

Empresas de diversos setores já realizaram operações de vendas de suas sedes ou outras instalações, sendo que somente no setor financeiro apresentam uma redução de 50% para 30% nos dez maiores bancos no percentual dos imóveis relativos ao patrimônio total.

Neste cenário destacam-se duas formas de operação para desmobilização, os fundos imobiliários e o CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários, onde os imóveis servem como lastro das aplicações, apresentando um grande incremento nos últimos anos, cuja emissão de CRI's passou de 13 milhões de reais em 1999 para 403 milhões em 2004.

Não obstante o significativo aumento registrado, estes números se mostram tímidos quando se toma por base o mercado norte-americano, cujos títulos similares ao CRI, denominados "Mortgage-Backed Securities" movimentam o equivalente a 60% do PIB do país, o que permite dizer que o potencial brasileiro atinge 480 bilhões de reais.

O CRI é portanto um título emitido por um incorporador, cuja garantia são os recebimentos futuros, seja de aluguel ou as prestações



da venda do imóvel, onde o investidor recebe rendimentos mensais com prazo determinado, normalmente de 120 meses referente à amortização do valor investido e outra relativa aos juros definidos, variando usualmente entre 10% e 12% ao ano.

Estes títulos podem ser documentos de contratos de financiamento de compra e venda com alienação fiduciária ou com garantia hipotecária, contratos de mútuo garantidos por bem imóvel ou recebíveis de aluguéis comerciais, tendo este último como exemplo recente o Shopping Metrô Santa Cruz, em São Paulo, cujos rendimentos serão originários dos aluguéis a serem pagos pelos lojistas nos próximos dez anos.

Apesar do atrativo que esta modalidade traz, ao combinar a segurança do ativo imobiliário com a liquidez de uma aplicação financeira, seu desenvolvimento tem se mostrado tímido em nosso país, o que tem sido imputado aos elevados juros praticados no mercado.

As taxas de remuneração pagas pelos títulos públicos, que são as mais elevadas do planeta, da ordem de 14% reais ao ano, representam um custo de oportunidade muito mais atraente que esta modalidade de aplicação, cuja competitividade somente deverá se mostrar ideal com patamares de juros entre 8% e 8,5% ao ano.

Por enquanto, o governo adotou uma solução paliativa para estimular seu incremento, com a aprovação de uma lei no final do ano passado que isentou os rendimentos dos CRI's de imposto de renda para pessoas físicas, o que significa uma elevação no retorno desta aplicação, que pode chegar a 16% ao ano.

## 64. Imóveis nos shoppings

Tendo como motivador uma imposição legal, notadamente a promulgação na cidade de São Paulo da Lei Municipal 14.517, que torna “proibida, nas vias e logradouros públicos, a distribuição de folhetos, panfletos ou qualquer tipo de material impresso veiculando mensagens publicitárias, entregues manualmente, lançados de veículos, aeronaves ou edificações ou oferecidos em mostruários”, empresas e comerciantes que atuam na cidade buscam formas novas e criativas para apresentarem suas ofertas de negócios para seus possíveis clientes, o que se refletiu no mercado imobiliário, cujo quadro é acentuado pelo aquecimento do setor nos últimos tempos.

Uma das maneiras encontradas por algumas construtoras e imobiliárias é a abertura de novas lojas ou de pontos de vendas, conhecidos como “quiosques”, em shoppings centers, é especialmente aquelas com grande presença na mídia em geral, os imóveis ofertados variam entre os econômicos e os de alto nível, conseqüentemente, as ofertas de imóveis podem ser encontradas desde em shoppings populares até em símbolos do luxo no consumo.

Enquanto imobiliárias voltadas ao público de maior renda negociam imóveis em um shopping no ostentativo Villa Daslu, aquelas direcionadas aos segmentos de renda mais baixa buscam comercializar, prioritariamente, apartamentos abaixo da faixa dos R\$ 100 mil em shoppings como o Metrô Itaquera, numa experiência que se irradia para outras cidades do país, inclusive em Betim, na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

As vantagens de uma loja em um shopping center para vendas no setor podem ser inúmeras, primeiramente, os clientes não precisam sair de suas casas com a intenção exclusiva de comprar, ou estudar a compra, de uma casa ou apartamento, cujo interesse pode surgir em meio a uma compra distinta, um almoço, um cinema ou um simples passeio. Outra comodidade é que as lojas ficam disponíveis por mais tempo, já que os shoppings ficam abertos diariamente, inclusive em

feriados, em horários distintos do comercial, além disso, estandes de atendimento nesses locais são convidativos, independente das condições climáticas, diferentemente de plantões de venda em áreas abertas.

As médias de visitas aos pontos de vendas das imobiliárias variam de acordo com os shopping e público-alvo de cada empresa, sendo que uma construtora carioca registrou cerca de 700 abordagens diárias, número muito maior do que em uma loja de modelo convencional, fazendo com que marketing e possibilidades geradas superem em muito na relação custo-benefício a maior parte das propagandas e iniciativas conhecidas. Quando a empresa alia de forma positiva seus consumidores aos frequentadores do shopping, este quadro se desenvolve de forma muito positiva.

Esta iniciativa revela, sobretudo, uma tendência adotada por empresas com boa visão de mercado, facilitar cada vez mais a vida do consumidor e proporcionar todas as condições para que ele possa fazer um bom negócio é sinal de gerência moderna e atenciosa para com sua clientela.

## 65. Imóveis regionalizados

Quem nasce no Brasil, descobre muito cedo que vivemos em um país que abriga muitas “nações”, uma vez que, possuindo essa grande extensão territorial, de norte a sul e também de leste a oeste, os hábitos regionais fazem com que a diversidade apresente contrastes significantes nas atitudes e até na linguagem.

No mercado imobiliário esse fenômeno se tornou relevante quando as grandes construtoras iniciaram, há alguns anos atrás, um processo de expansão para outras regiões, e descobriram que deveriam se adequar aos gostos bastante diferenciados desses diversos “brasis”.

Diante da realidade inquestionável e da imperativa necessidade em descobrir os desejos específicos, as empresas estão investindo em pesquisas com o objetivo de traçar um perfil adequado, procurando diferenciar o que seria bom para o paulista, mas não agregaria valor ao pernambucano.

À partir dos dados coletados descobriu-se que neste país onde as culturas promoveram misturas bastante heterogêneas, onde o curitibano prefere a fachada do edifício voltada para o norte, o matogrossense precisa de amplas vagas de garagem, porque a caminhonete é um meio de transporte bastante difundido, o mineiro não compra apartamento sem fachada revestida e o amazonense prioriza o ar-condicionado.

No caso de Curitiba, o exemplo da face principal prende-se à notória preferência dos compradores do Nordeste e do Rio de Janeiro pela face sul, onde não bate sol, entretanto, no Paraná, devida ao frio e à possibilidade do mofo, os imóveis voltados para o norte apresentam uma valorização de até 15%.

Nessa mesma linha da tradição no mercado imobiliário, uma construtora que sempre começava suas obras um ano após o lançamento, no eixo Rio-São Paulo, teve que se curvar à desconfiança

dos curitibanos, quebrando uma tradição de mais de 50 anos, e começou o prédio quase que simultaneamente ao lançamento, além de oferecer um seguro de entrega da obra no prazo previsto.

No Mato Grosso, além do carro ser maior do que a média nacional, também descobriu-se que as garagens precisam estar adaptadas ao escoamento da água de lavagem dos veículos, uma vez que se trafega muito por fazendas, sujando o carro e aumentando a frequência da limpeza.

Já em Belo Horizonte, os edifícios residenciais de médio e alto padrão são revestidos em granito ou cerâmica, e até mesmo em São Paulo se nota características culturais próprias, como na Mooca, onde as cozinhas são bem maiores, devido ao forte vínculo da colônia italiana com a culinária, e Higienópolis, com forte presença da colônia judaica, que valoriza os andares mais baixos, em função da tradição religiosa que impede o uso do elevador aos sábados.

Em função de tantas características específicas, as empresas procuram alternativas para enfrentar o desconhecimento, sendo o caminho natural a associação com uma construtora local, ou um forte investimento em pesquisa, onde são realizadas centenas de entrevistas, visando assim identificar a real necessidade da região onde pretendem investir o que facilita a tomada de decisão.

## 66. Inspeção predial

Recentemente o IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através de seu Departamento no Estado de São Paulo, patrocinou dois eventos de grande interesse ao mercado imobiliário, o lançamento de um livro e a realização do primeiro seminário sobre a temática da inspeção predial.

Trata-se de um mecanismo largamente utilizado em países do primeiro mundo, como os Estados Unidos, onde, segundo dados da American Society of Home Inspectors, 80% dos imóveis objeto de locação ou venda são previamente inspecionados por profissionais habilitados.

Além disso, nestes países a profissão de inspetor predial é regulamentada, existindo uma vasta literatura sobre o tema, cujos trabalhos e procedimentos são padronizados por normas, o que leva a um reconhecimento da importância e necessidade de sua realização.

Em nosso país o tema é ainda incipiente e a produção literária é relativamente recente, fruto de palestras técnicas em eventos do setor da construção, condomínios ou perícias, além de monografias em cursos de pós-graduação, o que tem levado a uma demanda deste tipo de serviço por proprietários, compradores, locatários, condomínios e administradoras de imóveis.

De acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, a inspeção predial é definida como “*a vistoria da edificação para determinar suas condições técnicas, funcionais e de conservação, visando direcionar o plano de manutenção*”, consistindo portanto em uma minuciosa análise do imóvel e de suas partes constitutivas, objetivando apurar as condições de conservação, manutenção, segurança, higiene e adequação ao uso, podendo indicar eventuais ações corretivas ou preventivas.

Neste sentido, o trabalho deve ser realizado por profissionais especializados, que realizam uma inspeção visual dos diversos itens que compõem a edificação, buscando a detecção de eventuais defeitos

estruturais, nas redes elétricas e hidráulicas, telhado ou fundações, dentre outros, cuja finalidade principal não é a resolução dos problemas, mas a sua identificação e indicação.

Para realizar seu trabalho o profissional deve adotar um roteiro básico de inspeção, o que possibilita a racionalização das atividades e o planejamento da vistoria, tendo sempre em mente que não se trata de um modelo definitivo e acabado, mas, ao contrário, deve ser encarado como uma ferramenta dinâmica, em constante processo de atualização e aperfeiçoamento, fruto da experiência e das inovações tecnológicas do mercado.

A materialização do trabalho realizado é apresentada através de um Parecer Técnico de Inspeção Predial, documento onde encontra-se fundamentada a vistoria realizada sob as normas vigentes, atestando as condições gerais da edificação, com o intuito de revelar aos interessados a real situação do imóvel, constituindo-se um importante direcionador das ações de manutenção e contribuindo para a preservação e valorização do patrimônio.

Diante do exposto, verifica-se que a preservação patrimonial garante uma melhor orientação na condução dos negócios imobiliários, dentro da orientação que uma das idéias que mais benefícios à sociedade é o da prevenção, tornando a inspeção predial um instrumento fundamental na antecipação de ações contra a deterioração precoce dos imóveis.

## 67. Jardins suspensos

No ano de 2003, a prefeitura da cidade de Tóquio detectou que as áreas verdes da cidade haviam envelhecido 1,0% desde o ano de 1998 o que resultou em um aumento na temperatura e refletiu na apuração de que as noites com temperatura superior a 25°C no ano de 2008 foi quase duas vezes maior que na década de 1960.

A transformação da cidade em uma ilha de calor, decorrente da colocação de concreto e asfalto por todos os lados, levou o poder público a tomar medidas para reverter este quadro, obrigando todas as novas construções a possuírem espaços verdes, até mesmo no teto das edificações.

A partir do final de 2008, 25,00% da cobertura de todas as construções com área superior a 250,00 m<sup>2</sup> ou 1.000,00 m<sup>2</sup>, dependendo do bairro, necessariamente precisa ser verde, consolidando em dispositivo legal na prática decorrente de acordos entre o poder público e os construtores.

Essa política, iniciada no ano de 2000, fez com que a cidade de Tóquio registrasse no ano de 2008 um incremento de área verde de quase 1,5 milhão de m<sup>2</sup> o que equivale à colocação de um Parque do Ibirapuera no topo dos edifícios.

A inexistência da compensação verde impede a edificação de receber o alvará, como aconteceu no caso do Tóquio Midtown, um complexo de edifícios compreendendo hotel, apartamentos, escritórios, museus e um shopping, considerado o mais sofisticado da cidade, que teve que garantir quase um terço de sua área para jardins públicos.

Além de curiosidades, como a existência de uma pequena plantação de arroz no topo de um edifício, essa realidade levou empresas a desenvolver novas tecnologias para atender à demanda, como a criação de “terras mais leves” e mecanismos para regar os jardins nas alturas, bem como, ao contrário das antigas edificações,



que podem sofrer com umidade e infiltrações, os novos edifícios já se adequam aos jardins suspensos.

No Brasil, embora não exista legislação específica a esse respeito, nem tampouco perspectiva de implementação no curto prazo, ocorre uma implementação da idéia espontaneamente pelos próprios moradores, como na cidade de São Paulo, a maior concentração de prédios do país, onde surgem ilhas verdes no topo dos edifícios, especialmente na região central da cidade.

Cumprе esclarecer que há necessidade de implementação de algumas regras para aderir à idéia, especialmente no que se refere a escolhas das plantas, preparação do local contra umidade e, principalmente, a verificação do dimensionamento da estrutura para receber o acréscimo de peso.

## 68. Locações para executivos

Uma das novas realidades as quais fomos apresentados nos últimos anos, consiste no fluxo cada vez mais acentuado de inteligência, ou seja, profissionais competentes, pró-ativos, singulares, enfim, diferenciados, que se dirigem aos grandes centros urbanos do país, na esteira do crescimento econômico, que agora espera-se tornar ainda maior, com o tão sonhado “grau de investimento” atingido pelo Brasil.

Profissionais das mais diversas áreas têm sido inseridos nesta realidade e o mundo dos negócios, como não poderia deixar de ser, está sujeito a esta dinâmica com enorme intensidade, especialmente em decorrência do nível de exigência e das necessidades que essas pessoas requerem das cidades onde se destinam.

Uma das primeiras, senão a principal, é o arranjo de moradias em seus novos locais de trabalho, sendo este por tempo pré-determinado ou com período de tempo em aberto, cuja busca de tais imóveis, que em geral ocorre por locação, vem contribuindo para o bom momento do mercado imobiliário brasileiro.

Por estatísticas provenientes de empresas de locação, os imóveis alugados para executivos e empresários, de médio ou grande porte, ficam em uso entre dois e três anos, sendo comuns apartamentos desde um dormitório até de quatro quartos, que se reflete nos aumentos apresentados nos últimos anos, deixando investidores do setor otimistas, já que as locações situam-se na faixa entre R\$ 3 mil e R\$ 10 mil mensais, normalmente.

Especificamente em Minas Gerais, a forte chegada de empresas, estimuladas principalmente pelos incentivos fiscais do governo, tem convivido com esta prática igualmente às outras grandes metrópoles. A região mais visada é a Centro-Sul e nesta, em especial, bairros como Lourdes, Sion, Funcionários, Mangabeiras, Buritis e o Belvedere, neste último, os aluguéis podem superar a R\$ 10 mil reais, em especial, tratando-se de casas.

Se em outras grandes capitais, como São Paulo, Curitiba, Porto Alegre e Brasília, o quadro segue a mesma linha da capital mineira, com crescimento expressivo e valores relativamente parecidos, com apenas variações pequenas, capitais que carecem de maior número de ofertas de locação de construções de alto nível acabam tendo seu mercado fortemente inflacionado, como o caso, por exemplo, de Manaus, que conta com a Zona Franca, e Salvador.

Um caso a parte é o Rio de Janeiro, que não apresentou aumentos nesta modalidade recentemente, devido à transferência de algumas das grandes empresas que antes eram sediadas na cidade, bem como do fluxo turístico, que já havia inflado essa modalidade de locação.

Este importante viés, não só pelos altos valores praticados, mas também pela alta rotatividade dos inquilinos, está ajudando a consolidar um padrão relativamente raro até anos atrás, o aluguel de imóveis de valor elevado, portanto, o setor imobiliário, que já conta com vários componentes para seu boom, possui mais um fator que incrementa ainda mais sua prosperidade.

## 69. Mercado imobiliário nas favelas

Uma das grandes dificuldades apresentadas pelo mundo contemporâneo é o chamado desenvolvimento sustentável, isto é, atender a demanda da sociedade sem que esta implique em comprometer para o meio ambiente que será parte do mundo de nossas gerações futuras.

Duas de algumas das questões-chaves da sociedade brasileira convergem na contramão deste princípio, começando pela Mata Atlântica, floresta tropical úmida comparável em proporção à Amazônia e que se estendia do Rio Grande do Sul ao Rio Grande do Norte, foi praticamente destruída pela ação do homem e atualmente, menos de 5% da Mata sobrevive, ainda que seja área de preservação ambiental, continua sendo atacada.

A outra questão que contribui para a desvalorização de uma urbanização saudável é o descontrole apresentado no crescimento das favelas, como, por exemplo, a Rocinha, no Rio de Janeiro, a maior do mundo, que cresce alheia ao poder público, tendo o prefeito César Maia alegado que a prefeitura tem as mãos atadas pela ação do tráfico na favela.

Como é notório, o poder do tráfico constituiu uma regulamentação própria nesses locais, tendo o Estado se excluído de agir nestas áreas, sendo a violência o grande empecilho para a efetiva restituição do poder público nas favelas já que, após a prisão de um grupo criminoso, a ausência de condições de estudo, saúde e transporte decentes abre portas para o poder paralelo.

Tentando restituir algum controle sobre o local, especialmente no uso do solo, no fim de 2007, a Rocinha tornou-se a primeira favela com regras urbanísticas, sendo disciplinado que em determinada região da favela, as construções não podem transpor um andar, enquanto em outra região, as construções podem chegar a cinco andares, determinando ainda que as construções atuais estão todas regularizadas, com exceção das construídas em locais impróprios,

como os que ameaçam diretamente a Mata Atlântica, e das que apresentam riscos de segurança.

Mas talvez o que mais impressiona em toda esta situação é perceber que a especulação imobiliária é ativamente presente nas favelas cujos preços praticados no mercado interno destes locais são surpreendentes, onde apartamentos quarto e sala chegam a serem alugados por R\$ 400 reais, e casas rústicas, tipo barracão, podem ser vendidas por até R\$ 60 mil reais.

Especialistas atribuem a alta nos preços dos imóveis em favelas à impossibilidade de grande expansão, pelo tamanho ao qual as mesmas chegaram, inviabilizando crescimentos expressivos, mesmo desrespeitando-se leis de construção praticamente não há mais para onde ir, possuindo uma característica bem particular, que é a alta rotatividade em seus imóveis, já que muitos deixam suas comunidades quando conseguem um emprego, uma oportunidade melhor.

Com suas próprias leis de mercado, os imóveis das favelas não podem mais serem ignorados, restando esperar que o poder público não se omita diante deles, merecendo destaque nesse quesito o programa Vila Viva da Prefeitura de Belo Horizonte, a maior intervenção dessa natureza no país que vem servindo de exemplo para outras cidades.

## 70. Norma de desempenho começa a valer

O dia 12 de maio de 2010 marca a entrada em vigor do novo texto normativo para edificações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), a NBR-15.575, ou Norma Brasileira de Desempenho de Edifícios, que disciplina os requisitos mínimos de desempenho para os diversos sistemas dos edifícios habitacionais, dividida em seis partes, compreendendo os requisitos gerais, estruturas, pisos internos, vedações verticais internas e externas, coberturas e sistemas hidrossanitários.

Embora o novo texto seja diferente das normas usuais, que possuem conotação prescritiva, pois não especifica técnicas ou materiais a serem aplicados nas edificações, focando nos resultados a serem alcançados, bem como somente se torne obrigatória para projetos protocolizados nos municípios a partir de 12 de novembro, a novidade tem provocado um amplo debate sobre seus impactos na indústria da construção civil, especialmente sobre as mudanças que trará ao consumidor final.

O assunto remonta à década de 60 nos países desenvolvidos, onde o conceito de desempenho está intimamente ligado ao comportamento da edificação em uso, ou seja, deve apresentar características que permitam o cumprimento das finalidades para as quais foi projetado, exatamente quando exposto às condições de utilização, que devem abranger as necessidades dos usuários ao longo da vida útil do empreendimento.

Na década de 80 a ISO (International Organization for Standardization), uma organização voltada à padronização em nível internacional, publicou sua diretriz ISO 6241, que definiu os conceitos de desempenho a serem atendidos, cuja lógica é a mesma da nova Norma da ABNT, voltada para exigências de natureza qualitativa, como a segurança estrutural, quantitativa, o caso da resistência estrutural, e os métodos de aferição do atendimento dos critérios estabelecidos.

Outro aspecto a ser observado é quanto à própria designação da Norma, que se refere a “edifícios habitacionais de até cinco pavimentos”, uma vez que as regras estabelecidas se estendem a todas as edificações, nos quesitos referentes à segurança, conforto, funcionalidade e durabilidade que não estejam ligados diretamente à altura da edificação.

Trata-se de exigências que não podem ser desprezadas, uma vez que trazem algum tipo de complexidade o que obrigará os construtores de todos os portes a se adequarem a elas e o já mobiliza seus dirigentes que vislumbram os desafios técnicos a serem vencidos, desde o projeto até o pós-obra, cientes de que, ignorar as novas regras, poderá trazer riscos às empresas.

Isso se reflete na conscientização de que o principal agente das mudanças será o próprio consumidor, tendo em vista que o assunto em breve começará a ser discutido na mídia, além do que irá despertar os departamentos de marketing das empresas que se adequarem aos novos tempos, o que poderá ser invocado nas campanhas de venda, fazendo com que aqueles que se distanciarem dessa realidade inevitavelmente irão perder mercado.

Sob o prisma jurídico, sempre é recomendável lembrar que a luz de nosso Código de Defesa do Consumidor, constitui prática abusiva o fornecimento de produtos ou serviços em desacordo com as Normas Técnicas, o que transformará essa Norma em uma poderosa arma para os compradores, combinado com os preceitos do nosso Código Civil, que permite até rejeitar a obra ou solicitar abatimento no preço, em caso de não conformidade.

Para os casos em que a discussão se voltar para o campo judicial, ou mesmo arbitral, onde o contrato prevê essa forma de resolução dos conflitos, e ocorrer intervenção de peritos nomeados pelos julgadores, o novo texto será referência obrigatória, se tornando um parâmetro técnico objetivo para confecção dos laudos, o que certamente irá punir os construtores que se afastarem das exigências, ao mesmo tempo que protegerá os empreendedores diante de reclamações descabidas por parte dos usuários.

Diante de tudo isso, verifica-se que estaremos em breve enfrentando grandes desafios, decorrentes da abordagem a ser dada à questão do desempenho na construção civil, de modo que se tornem viáveis técnica e economicamente, especialmente em função das condições de exposição a que se submetem as edificações, sejam de caráter externo, originários de fatores usualmente ligados à natureza, ou interno, relacionados às ações dos próprios usuários.





## 71. Nova Norma sobre o CUB (Parte 1)

No dia 28 de agosto de 2006, a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas publicou a nova “Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios Edifícios – Procedimento”, denominada NBR – 12.721-2006, que disciplina, dentre outros, o cálculo do CUB – Custo Unitário Básico de Construção.

Esta norma é resultado de um amplo processo de revisão de sua versão anterior, a NBR – 12.721-1999, e entrará em vigor em 1º de fevereiro de 2007. Embora mantendo os mesmos conceitos teóricos básicos da versão anterior, apresenta profundas alterações em seu conteúdo objetivando adequar os padrões arquitetônicos praticados no mercado imobiliário.

A busca da modernização do indicador de custos da construção e na melhor adaptação aos novos materiais de construção, aliado às modificações do processo construtivo nacional são a tônica do texto, cujos novos valores do CUB/m<sup>2</sup> será divulgado a partir de março de 2007 pelos SINDUSCON’S.

Entre as principais alterações surgidas para adequar o texto às exigências do mercado imobiliário, merece destaque as alterações nos denominados projetos-padrão, diferenciados no número de unidades e pavimentos, além dos padrões alto, normal e baixo, que passam a ter as seguintes denominações:

- Padrão Baixo – Residência Unifamiliar (R1), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (R8) e Projeto de Interesse Social – (PIS);

- Padrão Normal – Residência Unifamiliar (R1), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (R8) e Residência Multifamiliar (R16);

- Padrão Alto – Residência Unifamiliar (R1), Residência Multifamiliar (R8) e Residência Multifamiliar (R16);

- Comercial Normal – Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16);
- Comercial Alto – Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16);
- Residência Popular (RP1Q);
- Galpão Industrial (GI).

Importante notar a existência dos novos nomes e siglas, que se diferenciam dos anteriores, como, por exemplo, os projetos residenciais, anteriormente designados pela letra H, passam a ser precedidos pela letra R, de residencial, seguidos pelo número de pavimentos e padrão de acabamento, A (alto), N (normal), B (baixo), enquanto o projeto H 12 não é mais orçado, tendo sido substituído pelo R16.

Surgiram ainda novas tabelas de lotes básico, tomando por base 29 insumos, cujos preços médios devem ser multiplicados pelos coeficientes dos lotes, o que resulta nos valores do CUB, cujos valores divulgados mensalmente pelos SINDUSCON'S iniciarão nova série histórica, não comparável com a anterior, atualmente em vigor.

## 72. Nova Norma sobre o CUB (Parte 2)

Como o Novo Código Civil introduziu modificações no denominado condomínio edilício, o que resultou em profundas alterações nos artigos 1º ao 27 da lei 4.591/64, que trata dos condomínios e incorporações, a norma NBR-12.721 apresenta novidades para atendê-las.

Essas alterações aparecem nos Quadros I a VIII, que obrigatoriamente devem ser arquivadas nos Cartórios de Registro de Imóveis, através do Memorial de Incorporação, destacando-se os seguintes pontos:

- Obrigatoriedade de indicação da numeração ou identificação das unidades autônomas.

- Criação de novos quadros, intitulados “Informações Preliminares” e “Resumo das áreas reais”, objetivando serem utilizados nos atos de registro e escrituração.

- Criação do novo quadro específico IV-B-1, que permitirá o cálculo das novas frações de rateio de custo de construção nas obras por administração, ou a preço de custo, quando existirem áreas sub-rogadas.

- As áreas sub-rogadas, que representam as unidades dadas em pagamento ao proprietário do terreno nos casos de permuta, são tratadas no quadro IV-A como as demais unidades, fornecendo assim as cotas de rateio a serem utilizadas após a entrega da obra.

A Norma define ainda uma área de construção denominada “área equivalente” como sendo a *“área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente”*.

Esta área deve ser multiplicada pelo CUB/m<sup>2</sup> divulgado mensalmente pelos SINDUSCON’S, e não pela área fisicamente

existente no local, que podem ser muito diferentes, exatamente para obter o custo real, dentro das suas respectivas proporcionalidades.

Encontramos ainda definições quanto à área privativa, que inclui as áreas das espessuras de paredes externas ou que separem elas das áreas comuns, além da metade das paredes de divisa com outras áreas privativas, dividida em principal e acessória, sendo esta última aquela situada fora das limitações físicas da unidade como, por exemplo, as vagas de garagem.

Para maiores esclarecimentos, no estado de Minas Gerais pode ser contatada a Assessoria Econômica do Sinduscon-MG através do tel (31) 3275-1666, ou e-mail: [economia@sinduscon-mg.org.br](mailto:economia@sinduscon-mg.org.br).

### 73. O conceito de *cap rate*

O mercado brasileiro, já há um bom tempo, tem despertado o interesse dos investidores estrangeiros, ávidos pelas crescentes chances apresentadas por nossa situação econômica destacando-se o problema da inflação, há anos controlada, a queda na taxa Selic e algumas facilidades feitas na legislação, somadas ao bom desempenho da economia mundial e a segurança passada pela equipe econômica do governo, fizeram do Brasil um país atrativo para investimentos.

Estes fatores e algumas outras particularidades fizeram especialmente do setor imobiliário um viés singularmente propício não só para investimentos, mas também contratações, rentabilidade e novas formas de financiamento, no entanto, uma ferramenta que sempre balizou a aquisição de imóveis por investidores internos, mas que vem tendo suas condições reestruturadas é o *cap rate*, conceito muito utilizado no exterior, que é uma redução da palavra inglesa *capitalization rate* (taxa de retorno).

O *cap rate* é o número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor, ou seja, um imóvel avaliado em R\$ 120 mil e que é alugado por R\$ 1 mil mensais – tendo no fim arrecadado R\$ 12 mil – tem um *cap rate* de 10 %.

O *cap rate* que nos últimos anos vinha sendo praticado no Brasil girava em torno de 10 %, mas já houve época em que ele beirava os 20 %, agora, os investidores estrangeiros começam a trabalhar com novos números, uma vez que tais valores não são baseados na porcentagem usual e, sim, no valor potencial da compra, inclusive, citando apenas como exemplo, houve uma oferta de compra de um shopping center no Nordeste com o valor da proposta baixando o *cap rate* para apenas 5 %, ou seja, foi oferecido vinte vezes o valor dos rendimentos anuais do empreendimento.

A importância desta nova dinâmica é que os ativos imobiliários passam a serem enxergados com o verdadeiro potencial que detêm no setor econômico atualmente, acentuando ainda mais a diversificação

deste setor imobiliário tão aquecido e valorizando ainda mais o setor, após anos de estagnação, sendo que postura conservadora no momento pode significar uma falsa segurança, haja vista que o boom no mercado imobiliário não tenha apresentado características alguma de uma bolha.

Dessa forma, o Brasil, gradativamente, eleva sua participação na fatia dos investimentos estrangeiros destinados a América Latina e que, nos últimos anos, vinha priorizando o México e o Chile, cujo quadro só é reforçado pelo preço do imóvel nos Estados Unidos e na Europa estar elevado há um período de tempo considerável.

O Brasil também está conseguindo passar imune pela crise do mercado financeiro que vem prejudicando diversos investidores internacionais, fora isso, o Brasil vinha sendo observado há alguns anos, afinal, não tinha apresentado um boom imobiliário como vários outros países, como no México, por exemplo, onde houve uma valorização superior aos 60 % nos últimos anos, portanto, analisar a compra de imóveis a partir do conceito de *cap rate* é outra novidade para quais devemos ficar atentos no ótimo momento vivido por nosso mercado.

## 74. O mito da zona sul

Muitos já devem ter presenciado alguém comentar que a zona sul, ou região sul, é sempre a mais valorizada da cidade. Essa questão chegou até mesmo a um site imobiliário na Internet, que abriu uma discussão sobre o tema, indagando aos internautas se essa premissa se aplicaria à sua cidade.

Pelo que tivemos oportunidade de verificar a resposta não foi unânime, existindo inclusive diversas pessoas que pulverizaram as áreas de valorização, sem concentrá-la em um determinado ponto geográfico, embora podemos verificar que isso acontece no Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Goiânia e São Paulo, enquanto foram indicadas Florianópolis, Fortaleza e Porto Alegre como a região norte e Curitiba como a região oeste.

Muito embora não exista rigor científico na referida consulta, a própria diversidade de opiniões indica que a afirmativa é controversa, muito embora saibamos que foi construído um mito sobre o tema, que inclusive serve de referência pejorativa quando se pretende fazer um comentário depreciativo, taxando algo como “zona norte”, ou no sentido oposto como “zona sul”.

A explicação para o fenômeno começa a ser desvendada com a defesa de uma tese de doutorado na Universidade Federal Fluminense, denominada “Segregação Sócio Espacial e Invenção da Zona Sul Carioca: 1920-1960”, onde a geógrafa Elizabeth Dezouzar Cardoso aponta que o tema foi “inventado” no ano de 1927 por um jornal carioca.

Segundo a pesquisadora, o tema não se origina de questões urbanísticas e muito menos decorre de leis de zoneamento urbano, mas em uma reportagem do jornal Beira-Mar, do bairro de Copacabana, numa reportagem sobre os “bairros sul”, trazendo referências ainda elogiosas sobre as condições de saneamento, embora, logo em seguida, faça nova abordagem do tema, ao referir-se sobre a abertura do futuro Corte do Cantagalo, citando “a expansão da zona sul, onde os terrenos estão se valorizando de forma incrível”.



Embora o termo só tenha chegado a um jornal de grande circulação em 1940, por meio de Correio da Manhã, a tese indica uma necessidade de afirmação dos bairros praianos, onde a zona sul possuía a imagem associada à beleza e à elegância, muito em função das populações de Copacabana, Ipanema e Leblon, enquanto operários e empregados domésticos se refugiaram nas favelas.

Além das duas publicações citadas, a pesquisa abrangeu também a revista *O Cruzeiro*, onde a expressão aparece pela primeira vez em um conto do ensaísta David Nasser, onde se refere aos “*black-outs* da zona norte” e ao aumento da vigilância na zona sul”.

A pesquisa mostra que várias matérias apontam diferenciações da zona sul em relação a outras áreas da cidade, principalmente os subúrbios e os termos que aparecem associados à região seguem essa tendência, como “elegância”, “grã-fino”, “aristocrático” & “chic”.

No mercado imobiliário a expressão ganhou espaço na seção de classificados, que agregou as colunas em “zona norte” e “zona sul”, o que aconteceu no Jornal do Brasil em 1959, no O Globo em 1968 e no Correio da Manhã em 1970, embora, segunda a tese, a expressão se consagrou no ano de 1959, com a música *Balanço Zona Sul*, de Roberto Menescal, que associava a região à beleza, calma, bem-estar, romantismo e sensualidade.

## 75. O padrão construtivo de cada um

É provável que não exista um único ser humano sem uma concepção de ideário familiar, por mais particular que este seja, no entanto, nos últimos anos, a convencionalidade das famílias tornou-se algo muito relativo. Se antes, o casal de pais com seus filhos era uma forma quase engessada de modelo familiar, hoje ela é mais uma buscando seu espaço, pontuando solteiros, mulheres independentes, casais sem filhos, hétero ou homossexuais, todas as tendências são cobiçadas pelo poder econômico.

O lar que uma pessoa reside talvez seja a retratação mais fiel de seus gostos e personalidade, logo, percebe-se a importância do mercado imobiliário na percepção apurada dos novos tempos e, há muito, ele vem tentando se adequar a esses, como mostra recente pesquisa divulgada pela agência de publicidade imobiliária que nos ajuda a entender as particularidades de cada grupo na hora de adquirir um imóvel.

A pesquisa dividiu alguns grupos de poder aquisitivo e as opções preferidas na hora da compra, fora alguns itens clássicos, as opções são, claramente, destinadas a pessoas com poder financeiro considerável, iniciando-se pelo padrão “tradicional”, que atende homens, mulheres, adolescentes e crianças, caracterizado pela velha churrasqueira, adega, espaço para leitura, piscina, quadras poliesportivas, sala de ginástica, e mesmo algumas opções mais ousadas, como espaço para tratamentos de beleza, aulas de dança, estúdio para a banda dos filhos, e mesmo lan house.

A seguir, a pesquisa restringe seus consumidores com maior precisão, como as famílias que possuem uma mulher no comando do orçamento e buscam um espaço para a prática de yoga, tratamentos de beleza, uma área vazia para uso livre, além da sala de leitura e de ginástica, no entanto, quando as mulheres no comando são mães solteiras ou divorciadas, o objetivo é, em primeiro lugar, uma escola de idiomas. Espaço para a música é necessário, assim como um

salão de jogos para jovens e crianças, ou um espaço com brinquedos próprios para os filhos pequenos é bem-vindo, e mesmo uma lan-house, além da imprescindível sala de ginástica.

Os homens ou mulheres que não abrem mão de sua independência mostram preocupação com o corpo e a saúde, o que mais os atrai são áreas de esportes diferenciados, como um paredão de escalada e uma sala de ginástica mais equipada do que as convencionais ou um bom espaço para se assistir um filme e um para se concentrar no trabalho não podem ser esquecidos. Os que são casados, ou moram juntos, mas decidiram não ter filhos, mostram opções semelhantes, tendo a pesquisa indicado preferência por sala de dança, de ginástica, além de uma pista de cooper, acompanhadas de churrasqueira, cinema e leitura.

Os que passaram dos 60 também são fatia disputada pelo mercado imobiliário, para agradá-los, nenhum invenionismo, sala para jogos, leitura, prática de dança e ginástica. Por outro lado, as exigências do público homossexual são as mais diferenciadas, o que atende a este público é uma hidromassagem dupla, área de passeio com animais de estimação, lavanderia comum ao prédio e, de preferência, uma cozinha americana.

Importante salientar que estes apontamentos não são totalmente precisos ou definitivos, mas são bons pontos de partida para ambos os lados dos negócios, seja como for, o correto é buscar o que lhe irá fazer sentir-se, verdadeiramente, em casa.

## 76. O que muda com o patrimônio de afetação?

O patrimônio da afetação é um instrumento sistematizado no início do mês de agosto de 2004, quando o Presidente da República sancionou um conjunto de medidas intituladas “pacote da construção”, cujo objetivo é o incentivo ao mercado imobiliário, sendo estimado um crescimento da ordem de 4% a 8% no próximo ano.

Dentre as medidas anunciadas, destacam-se aquelas que sinalizam boas perspectivas às empresas, através de linhas de créditos mais acessíveis e redução da carga tributária, e ao adquirente das unidades, que passará a contar com maiores garantias de recebimento de seu imóvel.

Dentre estas garantias está o patrimônio de afetação, que consiste na adoção de um patrimônio próprio para cada empreendimento, que passará a ter a sua própria contabilidade, separada das operações da incorporadora/construtora, o que confere segurança aos adquirentes quanto à destinação dos recursos aplicados na obra.

Esta medida se torna relevante para evitar o que o mercado apelidou de “efeito bicicleta” ou “pedalada”, que significa a situação das empresas em dificuldade econômica que desviam recursos de um novo empreendimento para um anterior e assim sucessivamente, formando um ciclo vicioso que tantos prejuízos já causou no passado, ainda vivos na memória recente do país.

Com a nova regra, todas as dívidas, de natureza tributária, trabalhista e junto a instituições financeiras, ficam restritas ao empreendimento em construção, não tendo qualquer relação com outros compromissos e dívidas assumidas pela empresa.

Dessa forma, na hipótese de ocorrer falência da empresa construtora/incorporadora, os compradores poderão dar continuidade à obra, contratando outra empresa no lugar da falida, configurando o objetivo de garantir ao consumidor a entrega de imóvel comprado na planta.

Em decorrência dos casos notórios que macularam o mercado no passado, cogitou-se na criação de empresas específicas para alguns empreendimentos, denominadas SPE, ou Sociedade de Propósito Específico, o que não se constitui na melhor opção, uma vez não haver garantia de um possível desvio de recursos.

No caso da figura do patrimônio de afetação, que é de uso facultativo, existem maiores garantias aos mutuários, pois prevê a existência de uma comissão de representantes desde o início da obra, o que dificultará a ocorrência de desvios, mesmo porque o patrimônio do incorporador irá responder pelo empreendimento objeto da afetação.

Na verdade, o que a Lei 10.931/94 fez não foi instituir o patrimônio de afetação, mas regulamentá-lo, pois sua previsão veio com a Medida Provisória 2.221, de setembro de 2004, embora de forma imprecisa, que não surtiu os efeitos desejados.

O que se espera, de mais importante como efeito prático, e que virá a repercutir positivamente na economia, é que este instrumento, ao gerar maior segurança aos contratos, resultará na diminuição dos juros, pois estes são diretamente ligados ao risco da transação, que irá reduzir.

## 77. O que significa e como funciona o laudêmio?

Os questionamentos referentes à taxa denominada laudêmio surgem com maior frequência após a temporada de férias de verão, quando as pessoas se interessam em adquirir imóveis litorâneos, pois trata-se de um tributo federal obrigatório, cobrado nas transações imobiliárias de compra e venda com escritura definitiva, que envolvam imóveis localizados em terrenos de Marinha ou em área dita “aforada”.

Sua criação remonta aos tempos coloniais, quando a totalidade das terras brasileiras pertenciam à Coroa Portuguesa, que tinha interesse em promover a colonização do país, distribuindo porções do território nacional a quem se dispusesse a cultivá-las.

Em troca, cobrava uma contribuição, que pode ser comparada a um pedágio, por estes quinhões, que passaram a ser classificados como terras aforadas, fazendo com que todas as vezes que fossem comercializados, teria que ser pago o laudêmio, que sobrevive até hoje.

A grande diferença decorre do fato da Coroa Portuguesa não ser mais a dona destas áreas, sendo que no litoral grande parte de nossa orla pertence à Marinha, que recebe uma taxa de 5% do valor dos imóveis situados à beira-mar.

Os terrenos de Marinha compreendem toda a extensão localizada na zona litorânea, inclusive ilhas, considerada estratégicas desde 1831, compreendendo a faixa de terra localizada a 33 metros da maré mais alta, em relação à linha de preamar, que significa o ponto médio das marés observadas durante o ano.

No que se refere à propriedade destes imóveis, consta que a União Federal possui e detém apenas 30% dessas terras, enquanto a Igreja Católica possui 60%, ficando o restante com particulares e com herdeiros da família imperial brasileira.

Como exemplo de imóveis situados fora da orla litorânea, encontramos alguns prédios localizados próximos ao Pátio do Colégio, na cidade de São Paulo, e aqueles existentes na cidade de Petrópolis, cujo tributo reverte-se aos herdeiros de D. Pedro I, e em Minas Gerais, na cidade de Tombos, pertencentes à Igreja Católica.

Importante frisar que a responsabilidade pelo pagamento do laudêmio, ao contrário dos demais encargos usuais da compra e venda, não é do comprador, mas do vendedor, bem como este somente será cobrado quando a transferência do domínio, ou seja, a propriedade de um imóvel, ocorrer mediante venda ou doação em pagamento, não sendo devido no caso de recebimento através de herança ou doação.

Outro detalhe interessante, de interesse jurídico, refere-se às previsões legais deste instituto, que foram preservadas no texto do novo Código Civil, em seu artigo 2038, que, além de proibir a constituição de novas, subordina as existentes às disposições do diploma legal anterior, cuja instituição decorre do aforamento denominado enfiteuse.

Não obstante a previsão legal existente, existem ações judiciais discutindo a legalidade do tributo. Uma delas refere-se aos moradores de Alphaville, conhecido condomínio nas cercarias de São Paulo, e outra de um edifício situado no bairro Ponta da Barra, na cidade de Santos, que já obtiveram sentenças favoráveis, mais ainda sem uma decisão final.

## 78. O que significa o conceito “*built-to-suit*”?

Por definição, trata-se de uma modalidade de operação imobiliária que pode ser traduzida como construção sob medida, consistindo em um contrato pelo qual um investidor viabiliza um empreendimento imobiliário segundo os interesses de um futuro usuário que irá utilizá-lo por um período pré-estabelecido, garantindo o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel.

Embora existam ofertas disponíveis no mercado imobiliário, muitas vezes não se mostram adequadas às necessidades dos usuários, caracterizados pelos seguimentos comerciais, industriais e de serviços, que buscam primeiramente uma customização dos espaços, o que traz racionalização dos custos de operação.

Além disso, é notória a aversão empresarial à alocação de recursos para imobilização em ativos fixos, que obriga o comprometimento de uma parcela significativa do fluxo de caixa operacional para atividades que não estejam diretamente relacionadas com o foco de seu negócio, o denominado “core business”.

Trata-se assim de uma modalidade muito utilizada pelas indústrias nos Estados Unidos e na Europa, setor que congrega o maior número de edificações nesta sistemática no Brasil, incluindo galpões e centros de distribuição, mas que se estende também aos setores de escritórios, hoteleiro e educacional.

Como principais características das construções destinadas a estas operações, podemos citar o rigor das especificações técnicas do futuro usuário e o prazo exíguo exigido para sua conclusão, sendo exemplos mais visíveis no país as sedes da Petrobrás e Rede Globo de Televisão, as indústrias Alparbatas e o centro de distribuição da rede C & C de materiais de construção.

Do ponto de vista operacional, o futuro usuário espera do investidor a aquisição do terreno, definição do projeto que atende suas necessidades, desenvolvimento e construção do imóvel e entrega do empreendimento pronto por valor pré-determinado, a ser pago em parcelas mensais.



Pelo lado do investidor, este busca o retorno dos investimentos alocados no projeto e a remuneração pelo uso do imóvel cuja principal característica é a exigibilidade da permanência do usuário, associada às previsibilidades e segurança do fluxo projetado o que permite a securitização deste contrato através da distribuição de títulos a investidores, que terão como lastro o pagamento das parcelas contratadas.

No que se refere à formatação contratual deste instrumento, deve ser entendida como uma nova modalidade locatícia onde os contratantes estabelecem suas obrigações antes mesmo do início da construção cuja característica principal talvez seja o período longo e atípico estabelecido, normalmente compreendido entre 10 e 20 anos.

Diante disso, ainda que os contratos sejam soberanos entre as partes, existe uma corrente doutrinária que entende ser o contrato na modalidade “*built-to-suit*” uma locação típica o que pode significar um risco para o empreendedor, ao se sujeitar às mudanças na legislação do inquilinato, bem como no tocante à redução proporcional da multa.

Felizmente, trata-se de pensamento minoritário, pois o entendimento dominante busca respaldo no conceito primordial do contrato, que é não só a remuneração do imóvel, como na Lei das Locações, mas também a amortização dos investimentos realizados para concretização do negócio contratado.

Dessa forma, ao ocorrer um eventual rompimento do contrato pelo usuário, deverá ser estabelecida uma multa que reflita a soma dos valores contratados, garantindo assim as obrigações assumidas, especialmente no que se refere aos fluxos esperados.

Esta linha doutrinária encontra amparo no art. 473 do Novo Código Civil que, em seu parágrafo único, respalda o conceito de locação neste formato cuja rescisão somente poderá ser efetivada pelo usuário antes do prazo quando transcorrido o período equivalente à natureza e vulto dos investimentos realizados.

## 79. Operações urbanas

A Lei nº 10.257 de 2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, teve como objetivo estabelecer diretrizes de ordem pública e interesse social sobre o uso da propriedade urbana e da cidade, bem como regulamentar os artigos 182 e 183, que tratam da política urbana, fixando os princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos de gestão urbana.

O referido diploma legal possui diversos instrumentos de política urbana discriminados ao longo do texto, postos à disposição das unidades da federação, que constituem-se em mecanismos de planejamento, tributários, financeiros, jurídicos e políticos, destacando-se dentre outros, o direito de preempção, outorga onerosa, transferência do direito de construir e operações urbanas consorciadas.

Estas últimas encontram-se definidas no § 1º do art. 32 do Estatuto da Cidade como sendo “o conjunto de intenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área determinada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

A origem desse instrumento remonta às ZAC's (Zones d'Aménagement Concerté) da França, e nas experiências realizadas no município de São Paulo, denominadas “operações interligadas”, cuja regulamentação após 2001 tem por objetivo permitir aos municípios gerar meios modernos de gestão pública visando o financiamento da implantação da infraestrutura urbana, sem que haja aumento do endividamento público, como também, a melhoria da qualidade de vida da população.

É um instrumento poderoso, eficaz, amplamente testado em países como Canadá, Estados Unidos e Inglaterra, como também no Brasil, especialmente, no Município de São Paulo, onde as Operações Urbanas Água Espreada e Faria Lima são revestidas de pleno sucesso e foram responsáveis não só pela formalização e aplicação

do instrumento, mas também por resultados efetivos tal qual a revitalização, valorização e readequação de importantes espaços urbanos.

As operações urbanas são implantadas em perímetros identificados e escolhidos visando coadunar oportunidades, ou seja, zonas de crescimento urbano com extensas áreas ociosas e/ou que necessitem de requalificação urbana e que estejam carentes de investimentos públicos em infraestrutura.

Nestes locais a ação do poder público é fundamental, pois alterando a legislação de uso e ocupação do solo, com modificação dos índices urbanísticos e normas edilícias (considerando o impacto dela decorrente), reestudo das novas vocações com a requalificação do espaço urbano (uso residencial e/ou industrial para uso comercial, residencial ou misto) e/ou incentivo para remembramento de lotes, aumento do potencial de construção, alteração da taxa de ocupação, haverá indução natural ao investimento privado.

Todas as alterações na legislação e a previsão de execução de infraestrutura ocasionarão valorização das áreas localizadas no perímetro da Operação Urbana, sendo o “lucro” decorrente de tal ganho compartilhado entre a iniciativa privada e a municipalidade.

A iniciativa privada dará uma “contrapartida” para a Municipalidade em razão dos benefícios recebidos que, por sua vez, será transformada em obras previamente determinadas e aprovadas, devendo ser realizadas dentro do próprio perímetro, constituindo-se em ciclo virtuoso de investimentos privados e benfeitorias públicas.

Dentre as vantagens da aplicação desse instrumento podemos destacar a estabilidade jurídica, decorrente de regras claras e imutáveis, marco legal com risco zero, a readequação e reposicionamento do espaço urbano, melhoria da qualidade de vida da área do perímetro e das regiões lindeiras (ganho ambiental), implantação de infraestrutura urbana com recursos oriundos diretamente da iniciativa privada e, por ser uma operação de circuito fechado, ou seja, toda a arrecadação é investida em obras de infraestrutura no perímetro da operação, realimenta o interesse de investimentos da iniciativa privada.

## 80. Os 7 mandamentos da acessibilidade

Embora o termo Desenho Universal tenha sido criado pelo arquiteto americano Ron Mace, portador de necessidades especiais no ano de 1987, foi na década de 90 que ele reuniu um grupo de profissionais que transformaram este ideal nos conceitos mundialmente adotados em programas de acessibilidade total que compreendem os sete princípios do Desenho Universal.

Esses conceitos encontram-se aplicados em um projeto piloto desenvolvido na cidade de São Paulo que aplica todos esses princípios e o curioso é a mudança, até mesmo, no marketing do lançamento que substitui a tradicional família de jovens casais e seus filhos pequenos pelos avós de seus netinhos.

A imagem da campanha publicitária traduz o primeiro dos sete princípios, definido como igualitário ou do uso de equiparável, cujos espaços, objetos e produtos são concebidos para o uso por pessoas com capacidades diferentes, tornando os ambientes iguais como, por exemplo, a colocação de portas mais largas, banheiros adaptados ou pisos opacos no hall, medidas que beneficiam todas as faixas etárias.

Na mesma linha, temos o segundo princípio, o adaptável, ou de uso flexível, cujo designer dos produtos é voltado para o atendimento às diversas habilidades e preferências, adaptável a qualquer uso, começando pela concepção do empreendimento, compreendendo uma “grande caixa”, com fechamento nas bordas e o miolo podendo receber diferentes escolhas, e englobando a instalação de rampas para minimizar o desnível e pisos antiderrapantes nas áreas molháveis.

O óbvio, ou de uso simples e intuitivo é o terceiro princípio, que requer fácil entendimento para que qualquer usuário, independente de sua experiência, possa compreender, não exigindo habilidade de linguagem ou nível de concentração, o que ocorre nos pequenos detalhes, como a adequada escolha dos modelos de torneiras e maçanetas, essas últimas sendo recomendada a do tipo alavanca.

O quarto princípio é o conhecimento, ou da informação de fácil percepção, que prega a necessidade das informações serem transmitidas de forma a atender a demanda dos usuários, sejam eles estrangeiros, ou pessoas com dificuldade de visão ou de audição, estando diretamente ligado ao designer e à comunicação visual, sendo exemplo mais comum a aplicação do piso tátil, ou seja, aquele que sinaliza as rotas e obstáculos para pessoas portadoras de deficiência visual, que já começamos a encontrar com maior frequência, especialmente em empreendimentos comerciais.

Com o intuito de minimizar os riscos e possíveis conseqüências decorrentes de ações acidentais ou não intencionais, aparece o quinto princípio, definindo como seguro, ou tolerante ao erro, que tem estreita relação com o imprevisível, onde surge a figura dos pisos antiderrapantes, a correta inclinação das rampas ou a simples colocação de um corrimão.

O princípio do baixo esforço, ou simplesmente sem esforço, surge como sexto item, que prevê o uso eficiente, com conforto e o mínimo de fadiga, que facilitam a vida dos usuários, podem ser exemplificado pela utilização de plataformas, usadas para rever obstáculos onde a rampa não funciona.

O último dos princípios é o da divisão e espaço para aproximação e uso, ou abrangente, cuja idéia é o estabelecimento de dimensões e espaços ao alcance de todos, independente do corpo, como obesos e anões, ou com mobilidade reduzida (cadeira de rodas e carrinhos de bebê), onde devem ser consideradas inclusive áreas de manobra.

Assim como no exemplo citado no início, esperamos que esses princípios, de natureza arquitetônica, se transformem em instrumento de marketing, uma vez que a universabilidade do uso é um conceito que atende a todos, independente de necessidades especiais.

## 81. Perícia imobiliária

A demanda por perícias em imóveis decorre de questões referentes a litígios, realização de negócios ou mesmo de atitudes preventivas. As investigações podem se originar de fatores ligados ao próprio imóvel e ao empreendedor (endógenos), de questões externas relacionadas a terceiros (fatores exógenos), de situações naturais, causadas por fenômenos da natureza (previsíveis, evitáveis ou inevitáveis) e podem, ainda, ocorrer em função de ações próprias dos usuários do imóvel (funcionais).

A atividade constitui-se hoje em uma especialidade da engenharia, abrigada em uma entidade federativa nacional, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape), organizada em 24 estados da federação e com sede permanente em São Paulo. Porém, para melhor compreendermos a importância desta atividade, é bom lembrar que ela abrange perícias avaliatórias, contratuais, patológicas, de vizinhança, cautelares e aquelas relativas às questões de terra. A demanda por estes serviços pode ocorrer tanto na área judicial quanto na privada.

Perícias avaliatórias são realizadas para determinar o valor de um bem ou de direito sobre ele, o aluguel. Nas perícias contratuais, o objetivo relaciona-se às obrigações contraídas entre as partes enquanto as patológicas estão ligadas aos defeitos existentes nos imóveis. No caso da vizinhança, englobam todas as questões referentes aos condomínios ou a imóveis próximos. Nas perícias cautelares, procura-se, por sua vez, caracterizar a situação em pauta, preliminarmente a outro evento, restando, nas questões ligadas à terra, o levantamento de divisas, medições ou determinação de ocupação de um imóvel.

A competência para a realização das perícias em imóveis é regulamentada pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea). O assunto está normatizado pela ABNT. A NBR-13.752 – Norma Brasileira para Perícias de Engenharia na Construção Civil, define os requisitos necessários à confecção do laudo pericial.

Porém, o produto final não se limita aos aspectos descritos que, embora obrigatórios, guardam relação direta com o conhecimento, experiência, criatividade, honradez e talento do perito responsável pela elaboração do laudo. O conhecimento pode ser adquirido através da educação continuada, nos cursos dos Ibape's e por meio de estudos que permitam o entendimento das diversas áreas que compõem as ciências imobiliárias.

A experiência é adquirida na prática constante, mas, também e principalmente, com humildade técnica e, por isso, o profissional deve se alicerçar nos mais experientes. O talento e a criatividade refletem no resultado final de uma perícia. E como o trabalho é elaborado por um técnico, sendo o usuário geralmente um leigo, é importante que o laudo seja extremamente didático, ilustrado com fotos e croquis, redigido em linguagem inteligível e sem tecnicismos.

A ética e honradez do perito são características que poderiam ser até dispensáveis de comentar, pois parecem óbvias, não fosse sua importância como requisito indispensável e que podem ser traduzidas por um aforismo que diz: “a perícia vale o que vale o perito”.

## 82. Prédio certificado

O mês de julho de 2007 marcou o primeiro prédio no país a receber o certificado para edificações sustentáveis, que não se restringe às áreas verdes, como muitos podem supor, mas abrange desde os materiais utilizados na obra até os procedimentos adotados na construção.

Trata-se de uma agência do Banco Real inaugurada em janeiro, localizada na cidade de Cotia, na Grande São Paulo, que recebeu o selo americano denominado *Leed*, sigla em inglês para denominar Liderança em Energia e Desenho Ambiental.

A busca do certificado no exterior se explica porque o Brasil ainda não possui um órgão credenciado para qualificar a sustentabilidade de uma obra.

Dentre os itens que credenciaram esse edifício a receber esta classificação estão o tratamento de água para reúso, madeira certificada, tintas e colas à base de água e bloco cerâmico reciclado, que resultam não só na questão ambiental, mas geram economia na manutenção, além de redução no custo operacional, especialmente nos itens de energia e água.

Na esteira deste pioneiro empreendimento, existem outros três edifícios em processo de obtenção do Leed, o que demonstra o crescimento na demanda por esta qualificação, que o mercado tem denominado “prédios verdes”.

Não obstante, ainda existem problemas para a construção de edifícios sustentáveis no Brasil, um deles a necessidade de que não possuem fornecedores nacionais, como os painéis solares, resultando no encarecimento da obra, que no empreendimento já certificado foi 30,00% maior.

Além disso, especialistas que orientam os projetos sustentáveis na compra de materiais alertam para a aquisição da matéria prima, mais especificamente daqueles que se auto-intitularam sustentáveis,



em função da inexistência do credenciamento específico para os fabricantes, o que obriga a acreditar na palavra do fabricante.

A alternativa encontrada até o momento tem sido buscar orientação em experiências já praticadas em outros países, e criar um manual de avaliação e compra dos materiais.

Seguindo o roteiro indicado pelos organismos internacionais, as exigências atingem também a condução e a logística da obra, que não permite a compra de fornecedores situados em um raio superior a 800 quilômetros da obra, exatamente para poupar a energia no transporte.

Com o crescimento da demanda, assim como ocorreu em outros países, que criaram seus próprios selos, o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável prepara para o lançamento da primeira certificação brasileira.

### **83. Quais obras o síndico pode fazer sem consultar o condomínio?**

As obras que podem ser realizadas pelo síndico, ou até mesmo por qualquer um dos condôminos no caso de omissão ou impedimento deste, são aquelas ditas necessárias, pois, segundo a regra contida no artigo 1.341 do Novo Código Civil, independem de autorização da Assembléia.

Na hipótese destas obras necessárias forem urgentes e resultarem em despesas excessivas, após tomada a iniciativa de sua realização, o síndico, ou, na hipótese de condômino que a determinou, deverá convocar imediatamente a Assembléia, para tomar ciência das providências adotadas.

As obras ou reparos, ainda que necessárias, que não tenham urgência, mas que importem em gastos excessivos, somente poderão ser executadas após autorização da assembléia convocada especialmente para esta finalidade pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento, por qualquer condômino.

A classificação de uma obra ou reparo como necessária significa que ela tem o objetivo de conservar o bem ou evitar a sua deterioração, tendo, portanto, caráter essencial, como a correção de um vazamento ou a realização de manutenção preventiva obrigatória.

Chamamos a atenção para esta segunda hipótese, uma vez que o condomínio responde civilmente por acidentes causados por mau funcionamento dos equipamentos, sendo sua conservação obrigação permanente do síndico.

Ocorrendo um sinistro e comprovada a culpa ou negligência do síndico, este poderá vir a sofrer sanções civis, por parte do condomínio, bem como se for caracterizado crime, poderá também ser responsabilizado penalmente.

Cabe ainda esclarecer que em se tratando de obras úteis, ou seja, aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, como, por

exemplo, a construção de uma guarita, sua realização depende do voto da maioria dos condomínios.

Já as obras ditas voluptuárias, assim designadas aquelas que não aumentam o uso normal do bem, constituindo mero recreio ou deleite, como, por exemplo, a colocação de uma banheira de hidromassagem junto à piscina, necessitam da aprovação de, no mínimo, dois terços dos condôminos.

## 84. Qual a área real de um apartamento?

Esta questão é motivo de discussões acaloradas, tendo levado até mesmo à disputas judiciais, especialmente quando se trata de imóveis de alto padrão, uma vez que as camadas mais baixas preocupam-se simplesmente com a casa própria, a classe média volta-se para o número de aposentos enquanto o topo da pirâmide social prioriza o espaço, valorizando a área da unidade habitacional.

Na verdade não existe uma área real, mas diversos conceitos de área, antes porém, torna-se importante destacar os elementos onde iremos buscar resposta à indagação. Primeiramente, no Memorial de Incorporação, um documento público e obrigatório, nas construções em condomínio, que fica registrado em cartório e contém todos os elementos referentes ao edifício e seus componentes.

Inserido neste documento, encontram-se tabelas numéricas padronizadas, referenciadas na Norma Brasileira NBR-12.721, da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, onde são detalhados todos os quantitativos da edificação, especialmente suas áreas, devidamente individualizadas pelas diversas tipologias.

Usualmente é comum as pessoas utilizarem expressões como “área útil” ou “área de vassoura”, entretanto, tais definições inexistem na citada norma para incorporações. Quando emitem estes conceitos estão na verdade se referindo à denominada “área privativa”.

Esta é a área onde o proprietário detém a integridade do seu domínio, constituída pela superfície limitada pela linha que contorna as paredes das dependências de seu uso privativo e exclusivo, sejam elas cobertas ou descobertas.

Além desta, devem ser consideradas ainda as “áreas comuns”, como aquelas que podem ser utilizadas em conjunto por todos os proprietários das unidades autônomas, sendo franqueado seu acesso de forma comunitária, tais como área de lazer e corredores de circulação.

Independente da destinação da área, existe um conceito muito importante, que é da “*área equivalente*”, que toma por base o custo de construção de determinados locais como por exemplo, a área de uma varanda, cujo custo pode equivaler à metade do custo do apartamento.

Este conceito é muito importante, pois em função destas pontuações é que são calculadas as “*frações ideais*” da edificação, denominadas pela norma como “*coeficiente de proporcionalidade*”, e a “*área total da construção*”, que corresponde ao rateio das despesas de construção, uma vez que o pagamento da obra impõe gastos não só com a unidade autônoma, mas também com as partes comuns.

Além destes, outros aspectos mais técnicos poderiam ser abordados, ficando aqui ainda registrado o conceito de “*área do pavimento*”, que ganha importância quando se trata de prédios de elevado padrão, com uma unidade por andar, passando o hall a ser de fato uso exclusivo deste condômino embora legalmente ainda constitua uma área comum.

## 85. Qual imóvel que cabe em seu orçamento?

Quando alguém decide adquirir um imóvel, vários aspectos são importantes para a conclusão da escolha certa, tais como suas características externas e internas, a sua localização, o valor, a forma de pagamento, etc. A aquisição de um imóvel para muitos é a realização de um sonho de possuir a casa própria ou até mesmo determinar definitivamente o local que fixará o seu espaço para a realização do seu trabalho.

A maioria das pessoas opta por imóveis que possuem características físicas encantadoras, atraentes ou apenas que revelam um interesse pessoal ou que suprirá as suas expectativas, entretanto, a concreção desse sonho muitas vezes esbarra nos valores para a conclusão da compra do imóvel, por esse motivo é importante que sigam alguns passos antes da decisão final, que detalhamos a seguir.

### 1) Comprometimento do orçamento

Quando a pessoa não possui recursos suficientes para a compra à vista, a solução é financiar parte da compra do imóvel. Os agentes financeiros limitam a parcela a um percentual da renda familiar, entre 25% a 30%, entretanto, é importante que o comprador adicione outras despesas já comprometidas em seu orçamento (consórcio, prestações anteriores, etc.), pois poderá ficar em dificuldades financeiras, caso comprometa um percentual significativo de seus rendimentos.

### 2) Procurar reduzir a parte financiada

Como os juros no Brasil são notoriamente elevados, o que cria um círculo vicioso entre o valor financiado, caso seja muito alto, com o prazo, que tem que ser longo para reduzir o valor das parcelas, o que acaba onerando o montante com os juros. A solução é aguardar um pouco mais quando o comprador não tiver acumulado, pelo menos, um valor equivalente a 1/3 do preço total do imóvel.

### 3) Definição do valor do imóvel

O ideal é o comprador estipular previamente um valor alvo para a aquisição do imóvel, acrescido de uma margem, que definirá o teto máximo que poderá gastar na compra. A partir daí deverá verificar o percentual que pagará a vista e o valor das futuras prestações da parte financiada. Além disso, esta disciplina impedirá um deslumbramento com imóveis maiores e mais atraentes que resultam em valores excedentes ao limite pré-estabelecido.

### 4) Solicitação do financiamento antes da compra

É uma preocupação que deve ocupar todos os interessados antes de iniciarem a procura, uma vez que o negócio pode não ser concretizado em função da eventual negativa de financiamento. Assim, o pretendente deve buscar todas as informações sobre os financiamentos disponíveis, bem como reunir toda a documentação necessária, o que irá possibilitar uma rápida aprovação quando se definir por determinado imóvel.

## **86. Que fatores valorizam e desvalorizam um imóvel?**

Os fatores que valorizam e desvalorizam um imóvel se apóiam no tripé custo-qualidade-utilidade, não existindo listas prontas, uma vez que a análise tem que ser pautada não só pelos aspectos objetivos, mas especialmente sob o prisma sócio-econômico do público ao qual se destinam.

Não obstante, o quesito localização tem sido tratado como o primordial neste tipo de análise, pois serve para delimitar a região de interesse para aquisição do imóvel, sendo fator determinante na escolha, devendo ser observada a infra-estrutura da região, vizinhança, vias de acesso, tendência de ocupação circunvizinha, condições de segurança e possibilidades de alterações futuras.

A partir destes pontos muda o enfoque dentre as diferentes faixas de renda, enquanto as mais baixas buscam proximidade com hospitais e escolas públicas, além de facilidade de acesso ao transporte público, as camadas de renda mais alta procuram locais com menores índices de violência e maiores facilidades de acesso.

Sob um contexto mais limitado, surge a questão do posicionamento do imóvel no local analisado, como a possibilidade de invasões ou inundações, frente ou fundos, altura, aeração, ventilação, insolação, fatores de insalubridade e vista.

Como exemplos podemos citar a posição em relação ao sol nascente, a maior procura por apartamentos situados nos andares mais altos, as lojas com frente para a via pública e os imóveis que possuem vista definitiva e atraente.

No que tange aos aspectos gerais do imóvel, a área é o fator determinante, cujo valor deverá ser sempre compatível com as necessidades do adquirente, devendo também ser considerada a divisão interna e adequação ao uso programado.



Aqui torna-se imperativo abrir um tópico destinado às vagas de garagem, item considerado até dispensável em meados do século passado, mas que hoje requer uma faixa de alta renda um número igual ou superior a três vagas por unidade.

Outro exemplo refere-se à estrutura social e de lazer de um condomínio, que devem se adequar aos usos e necessidades dos usuários, preferencialmente possuindo integração entre o salão de festas e a área de lazer, com espaços abertos que permitem maior versatilidade em sua utilização.

Os fatores intrínsecos referem-se aos aspectos construtivos, que exercem influência direta sobre o valor da edificação, com destaque para a depreciação física e funcional, devendo também ser objeto de análise o estado de conservação e existência de defeitos, condições das instalações, qualidade dos materiais e emprego de novas tecnologias.

Finalmente, cabe uma observação de caráter geral, destinada aos proprietários que venham a fazer intervenções em um imóvel, no sentido de evitarem alterações de cunho pessoal que o personalizem, devendo realizar aquelas que melhorem sua funcionalidade à luz das expectativas e das demandas do mercado.

## 87. Quem paga o IPTU?

Recentemente ouvi comentários sobre alguém que havia alugado um apartamento em Miami, nos Estados Unidos, e o valor da locação incluía não só o aluguel propriamente, mas também os encargos incidentes, tais como IPTU, condomínio, seguros, etc., questionando por que no Brasil não poderia também ser adotado tal sistemática.

Independente das questões mercadológicas, que influenciam no valor final da locação, muitas vezes no início do ano costumam surgir dúvidas quanto à responsabilidade pelo pagamento do IPTU, se do locador (proprietário) ou do locatário (inquilino).

Essa questão se mostra mais polêmica em municípios onde existe previsão de isenção deste tributo para determinados imóveis, que pode ser interrompida no curso da locação, o que pode gerar uma dúvida entre as partes.

Só existe uma forma de definir a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, consultando o contrato de locação, uma vez que a denominada Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245, de 1991), prevê, em seu artigo 22, o seguinte:

*“O locador é obrigado a (...) pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato”.*

Por esta razão, quando a locação de um imóvel isento é contratada, este deve especificar quem arcará com a despesa em caso de revogação, pois, caso não haja menção expressa no contrato a esse respeito, o dever será do locador (proprietário).

Embora essas recomendações sejam importantes, é sabido que a praxe no mercado é a transferência do dever do pagamento de taxas e tributos para o locatário (inquilino), sendo uma maneira de desmembrar o preço do aluguel, caso contrário, será embutido no valor da locação o que afetará o mercado.

De qualquer forma, vale lembrar que esta prática é adotada em alguns tipos específicos de locação, como os aluguéis mensais de apart-hotéis e na modalidade de temporada, onde o valor pago compreende também as taxas incidentes, incluindo o condomínio, que, por ser uma regra corrente, é bem absorvida pelo mercado.

Ainda sobre a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, existe ainda a questão do pagamento integral, onde existe a previsão de desconto, no caso do inquilino deixar o imóvel no meio do ano, oportunidade em que será ressarcido proporcionalmente.

Aos proprietários fica um alerta, para que fiquem atentos à questão, devendo se assegurar de que o pagamento esteja ocorrendo, uma vez que o imóvel responde pelos débitos referentes à inadimplência com o IPTU.

## 88. Regimes de construção (preço fechado ou de custo)

Ambas são modalidades de aquisição de um imóvel, antes do início ou durante a fase de construção de um empreendimento, a denominada venda na planta, cuja principal diferença está na forma de composição do preço final da unidade imobiliária.

Na modalidade preço fechado, ou fixo reajustável, o vendedor se obriga a entregar o imóvel objeto do contrato de compra e venda (apartamento, sala, loja, etc.) ao comprador, por um preço previamente fixado, dentro das dimensões e especificações constantes no memorial de incorporação.

A entrega da unidade, pronta e acabada, conforme houver sido contratado, obriga o vendedor a assumir todos os riscos do negócio, no que se refere à reajustes de preços ou inadimplência de compradores, devendo entregar o bem no prazo contratado e o comprador poderá estender o pagamento por um período superior ao da construção.

O regime de construção denominado preço de custo, ou por administração, é aquele que os compradores irão arcar com a totalidade das despesas alocadas no empreendimento, na proporção das frações ideais do terreno correspondente às respectivas unidades autônomas.

Nesta hipótese, o vendedor se obriga à construção do imóvel segundo os critérios ditados pelos compradores, através de uma Comissão de Representantes, que é o órgão fiscalizador da incorporação e que cumpre o papel de intermediária entre os condôminos e o construtor-incorporador.

Ao contrário da obra a preço fechado, no regime a preço de custo quem assume os riscos por inadimplência e variação de custos são os compradores, entretanto, por este motivo, existem estudos que indicam poder ocorrer nesta situação uma redução de custos da ordem de 35%.

Alertamos, entretanto, que esta operação que deverá ser precedida de alguns cuidados, especialmente no que se refere experiência do construtor-incorporador, desenvolvimento de projeto e especificações, que atendam à totalidade dos condôminos, impedindo alterações durante a obra e, principalmente, homogeneidade da capacidade financeira dos compradores, o que permitirá o cumprimento do cronograma.

Mais recentemente, algumas empresas adotaram uma solução mista, cujo regime inicial de construção seria a preço de custo, sendo o valor da unidade fixado em CUB's, estipulando-se o limitador de acréscimo deste custo a um percentual, cujo excedente seria bancado pelo empreendedor o que o aproxima da venda a preço fechado.

## 89. Retrofit e escassez de terrenos

Levantamento recente realizado nos dois maiores centros urbanos do país revelam uma diminuição na disponibilidade de imóveis comerciais para escritórios em relação ao total da população, fenômeno que vem ocorrendo também em outras cidades, principalmente devido ao incremento da atividade econômica nos últimos anos.

Na cidade de São Paulo, que conta com uma população de aproximadamente 11 milhões de habitantes, no ano de 2009 havia disponibilidade de um metro quadrado per capita desse tipo de imóvel corporativo enquanto, no Rio de Janeiro, os 6 milhões de habitantes dispunham de 5 milhões de metros quadrados, ou seja, uma relação ainda menor.

A razão para esta situação de baixa disponibilidade refere-se à escassez de espaços urbanos, principalmente terrenos vagos, ou mesmo construções em condições de serem suprimidas para dar espaço a modernos edifícios, disponíveis para serem utilizados nesses tipos de empreendimentos.

O estudo revelou que nos últimos dez anos foram colocados no mercado aproximadamente 1,8 milhões de metros quadrados de lajes corporativas, mas somente próximo de um terço ocorreu nos últimos cinco anos o que revela uma redução de lançamentos.

Nas duas cidades, o fenômeno se reflete nos dois principais índices de aferição do comportamento do mercado imobiliário, a absorção líquida, que mede a variação da ocupação, chegando a 90,00% desde 2004 em São Paulo, e a taxa de vacância, que é o percentual de imóveis vazios, se mostrou baixo, da ordem de 6,5% em 2009.

Nesse contexto surge a idéia da utilização do *retrofit*, técnica de restauração e modernização de antigos edifícios, para suprir a demanda, se mostrando bem ativo principalmente no Rio de Janeiro, cujas áreas centrais praticamente se esgotaram.

Com a proximidade da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas no Rio de Janeiro em 2016, espera-se que a estratégia se estenda ao setor hoteleiro, cuja estrutura e instalações já possuem destinação específica, devendo a restauração estar focada especialmente na fachada e na solução de patologias construtivas oriundas do desgaste natural decorrente do tempo em uso.

No caso de Belo Horizonte, com a possibilidade de aprovação de uma legislação de uso do solo restritiva e a certeza da desocupação de diversos edifícios comerciais na região centro-sul, com a conclusão do Centro Administrativo, a utilização do *retrofit* pode ser uma alternativa viável, que terá como conseqüência a esperança de revitalização de algumas áreas.

## 90. Retrofit é uma boa opção?

Invariavelmente nos deparamos com a citação da técnica do *retrofit* imobiliário como referência em intervenções urbanas, especialmente quando se aborda a questão da revitalização de áreas e atualização de construções.

Este conceito, cujo significado seria reconversão, aportuguesado para o termo de origem inglesa *retrofit*, tem origem nas expressões latina *retro* (movimentar-se para trás) e inglesa *fit* (adaptação, ajuste).

Surgido na Europa e Estados Unidos, onde é bastante corriqueira, essa prática tem o objetivo de revitalizar antigos edifícios, aumentando sua vida útil, através da incorporação de modernas tecnologias e utilização dos mais avançados materiais.

Nestes países, a rígida legislação não permitiu que o rico acervo arquitetônico fosse substituído, abrindo espaço para o surgimento desta solução, que preserva o patrimônio histórico, ao mesmo tempo em que permite a utilização adequada do imóvel.

No Brasil, com a ampliação da preocupação com a defesa de áreas tombadas, aliada ao desenvolvimento das cidades, cria uma demanda para este tipo de solução, que é uma opção a ser considerada em duas situações, quando a recuperação reduz custo em comparação com uma construção nova ou, no caso de uma edificação histórica, cria condições para novas funções e facilita seu uso.

Em qualquer das situações, o *retrofit* tem o sentido de renovação onde presupoem-se uma intervenção integral, obrigando-se ao encontro de soluções nas fachadas, instalações, elevadores, proteção contra incêndio e demais itens que caracterizam seu posicionamento no que exista de melhor no mercado.

Neste sentido, percebe-se que difere substancialmente da simples restauração, que consiste na restituição do imóvel à sua condição original, ou da reforma, que visa à introdução de melhorias, sem compromisso com suas características anteriores.



De tudo o que foi exposto, percebe-se que o *retrofit* deve buscar a eficiência, pois é mais difícil do que iniciar uma obra, em função das limitações físicas da antiga estrutura. Entretanto, a redução do prazo e a adequação geográfica do imóvel certamente estimulam cada vez mais a adoção desta prática.

## 91. Retrofit verde

O *retrofit* é uma técnica crescente no mercado imobiliário, consistindo na adaptação e melhoria de velhos edifícios, que assumem novos padrões de aproveitamento, cujo principal fundamento consiste no aproveitamento estrutural, uma vez que o aço, a areia e o cimento utilizados já cumpriram seu ciclo, não justificando a construção de um novo.

No que se refere às discussões sobre redução de emissão, a construção civil tem despertado grande atenção, haja vista que o setor, tanto construções novas como renovações, é responsável por 30% de todo o uso de energia, emissão de gases de efeito estufa e geração de dejetos.

Neste último quesito, o setor da construção apresenta um índice de 20% de tudo o que é consumido é eliminado, portanto a reforma sustentável não significa apenas eficiência energética e reaproveitamento hídrico, mas envolve também a utilização de materiais de baixo impacto ambiental, madeira certificada e métodos construtivos eficientes.

Ao se iniciar um *retrofit* com foco na sustentabilidade o principal objetivo é a busca de uma maior eficiência energética, item que tem se tornado foco de discussões ambientais, e o maior exemplo está no pacote ambiental do governo Barack Obama, que destinou US\$ 20 bilhões aos programas de aumento de eficiência no uso de eletricidade.

Mas o projeto de readequação de uma edificação não deve focar somente neste item, em função do enorme espaço de tempo que as pessoas passam dentro dos edifícios, portanto, precisa-se de conforto ambiental, que compreende ventilação natural, aumento do verde e interesse paisagístico.

Um dos grandes destaques começa por cima, com a implantação do “telhado verde”, um sistema instalado na cobertura do edifício com plantio de espécies vegetais, cuja água é retida pelas plantas ou

escoa pelo sistema de drenagem, diminuindo a temperatura interna e o uso do ar condicionado.

A existência das plantas refrigera o ambiente, atrai pássaro e cria paisagens, sendo que sua utilidade foi testada em uma experiência nos Emirados Árabes, em um conjunto de prédios, cuja implantação dos telhados verdes resultou na redução em até 5° C no entorno desses edifícios.

Alguns itens são também recomendáveis, começando pela água de reúso, que consiste em recolher a água das pias de banheiro e cozinha, assim como as águas pluviais (de chuva), que são levadas a uma pequena estação de tratamento e guardadas em um reservatório, para posterior utilização em uma tubulação exclusiva para os vasos sanitários.

Os ambientes internos devem possuir escadas com degraus vazados, que melhoram a circulação de ar entre os andares, além de serem instaladas divisórias baixadas, visando facilitar a ventilação cruzada, sendo que os ambientes fechados devem ser equipados com basculantes na parte superior, para facilitar o escoamento do ar quente.

Nas fachadas, a colocação de vidros espelhados mantém a temperatura interna durante sol forte, devendo ser previstos mecanismos que permitam a abertura das janelas em determinadas horas do dia, para aproveitar a ventilação natural.

Além disso, nessas janelas, em função da face em que estão voltadas, podem ser instaladas jardineiras com pequenas plantas, visando o controle do ambiente externo, uma vez que experiências mostram que o ar que passa pela vegetação pode diminuir a temperatura em até 3° C.

Esses são apenas alguns exemplos do muito que pode ser feito pela sustentabilidade, o importante é que *retrofit* ecoeficiente está chegando para ficar, pois reformar um edifício deixou de ser um mero exercício estético para se tornar uma obrigação com o futuro do planeta.

## 92. Reutilização da água pluvial

Cada vez mais, a água é o centro de nossas atenções, pois não bastasse ser a maior constituinte do corpo humano, a idéia de sua escassez irá inviabilizar a vida humana. Os pensamentos em todas as áreas, neste século XXI, devem estar voltados não só para um consumo responsável, mas também para novas formas de aproveitamento desse líquido.

Uma prática cada vez mais freqüente nas construções é o aproveitamento de águas pluviais para fins não-potáveis, como lavagem de jardins e calçadas e descarga de vasos sanitários. Apesar de ser uma boa iniciativa, o cidadão que fizer uso de tal sistema deve se lembrar de que a água não tratada, quando em contato com a pele humana, pode causar alergias e infecções, por isso, recomenda-se que a água armazenada seja tratada.

Os componentes para a captação e armazenamento da água dependem das características das edificações, mas são compostos, basicamente, de uma bacia coletora, que irá captar a água; calhas e tubulações, que irão transportar o material recolhido; peças, como peneiras, para reter materiais sólidos; cisterna; filtros de areia, para reter certas impurezas; bombas centrífugas para alimentar os filtros de areia; reservatório de retrolavagem; uma unidade de desinfecção; além de um sistema de pressurização, que irá destinar a água, já tratada, para os locais nos quais ela será utilizada. É recomendável o não aproveitamento da água das primeiras chuvas, tendo em vista a concentração de poluentes tóxicos na atmosfera dos grandes centros. O tamanho do reservatório deve ser escolhido de acordo com a disponibilidade hídrica e a demanda. Quando não aproveitada, a água pode ser liberada no solo, reabastecendo, assim, o lençol freático.

O aproveitamento de águas pluviais é uma alternativa sócio-ambientalmente responsável, e possível economicamente, mas, em Minas Gerais, a adoção deste sistema é facultativo. No entanto, em Estados como São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito Santo e Paraná a

retenção de águas da chuva já é obrigatória, onde leis foram criadas no intuito de amenizar os impactos das constantes enchentes nesses Estados.

Em São Paulo, por exemplo, a regra é aplicada às áreas impermeabilizadas superiores a 500 m<sup>2</sup>. Para forçar a adoção do mecanismo, as licenças e aprovações de projetos no terreno, obras ou quaisquer outros empreendimentos ficam sujeitos ao uso do sistema. A lei permite três destinos para a água coletada, utilizá-la para fins não potáveis, liberá-la no lençol freático, ou despejá-la na rede pública uma hora após o término da chuva. Na China, país onde a falta de água já causa sérios problemas para boa parte da população, o método é usado de forma um pouco diferente. No país mais populoso do mundo, o aproveitamento de águas pluviais é feito através de grandes reservatórios, que já beneficiam mais de 15 milhões de pessoas.

O assunto rende um bom debate que pode ser iniciado agora. Um menor desperdício de água, melhor utilização, benefício para áreas mais carentes, como o norte de Minas, além de uma adequação à nova condição hidro-climática de nosso planeta são bons argumentos em favor do uso das águas provenientes das chuvas. Acrescenta-se a isso, a diminuição do número de enchentes nesta época do ano, que, sistematicamente, assolam nossas cidades.

### 93. Revitalizando o centro

Recentemente a imprensa nacional destacou uma iniciativa da cidade de São Paulo em transformar um velho edifício na área central em prédio de apartamentos, utilizando a técnica do *retrofit*, que consistiu na preservação da estrutura e da fachada, com alteração interna em todo o sistema hidráulico, elétrico, sanitário e de telefonia.

Esta é uma iniciativa louvável e Belo Horizonte experimentou um projeto piloto no ano de 2006, com a transformação de um edifício comercial de 13 andares que foi transformado internamente pela mesma técnica para abrigar um edifício residencial com 179 apartamentos.

Na esteira dessa pioneira experiência, a Prefeitura Municipal se empenha em flexibilizar as regras legislativas, objetivando facilitar a readequação dos prédios comerciais para residências, cuja meta abrange 89 quadras do centro da cidade, onde foram identificados edifícios precariamente conservados ou, até mesmo, abandonados.

A vocação dos futuros empreendimentos indica uma tendência para apartamentos com um ou dois quartos, cujo público-alvo são funcionários públicos ou privados e profissionais que trabalham na própria região central ou próxima a ela, com renda de até cinco salários mínimos.

No que se refere ao preço das futuras unidades nos edifícios transformados, espera-se que representem uma redução em torno de 40,00% em relação às unidades residenciais lançadas em bairros próximos à região central, além do que existe previsão de financiamento com recursos da Caixa Econômica Federal para esses empreendimentos.

Esta solução, de requalificar os prédios comerciais para ocupação residencial, resultou da conclusão de um estudo urbanístico encomendado pela Prefeitura da cidade para revitalização da região central, que acredita no interesse empresarial neste tipo de iniciativa.

A idéia parte de um pressuposto simples de que a manutenção do patrimônio depende da sua utilização constante, fixando os moradores na área, o que resultará em aumento da segurança e da qualidade de vida na região, sendo que a expectativa é de atrair mais de 20 mil moradores somente com a requalificação dos prédios comerciais.

Alguns chegam a duvidar do sucesso da iniciativa, especialmente em decorrência do barulho provocado pela movimentação diária de 1,5 milhão de pessoas e o tráfego de 400 mil veículos, entretanto, a esta realidade se contrapõe as vantagens decorrentes da redução das despesas com transporte e no tempo gasto em deslocamento, além da existência de uma gama de oferta de serviços e opções de lazer na região.

Além disso, esta iniciativa segue uma prática que já implementou ações revitalizadoras, como a retirada dos camelôs das ruas do centro para shoppings populares e instalação de câmeras de vídeo, além de seguir uma fórmula que se mostrou bem sucedida em nível mundial, tendo como expoentes os exemplos de Buenos Aires e Barcelona, que adotaram políticas semelhantes e resgataram áreas degradadas como opção de fixação dos moradores e turismo.

## 94. Riviera paulista

Remonta ao já longínquo ano de 1979 início de um dos mais bem sucedidos empreendimentos imobiliários no país, situado doze quilômetros após a entrada do município de Bertiooga, no limite entre o Litoral Sul e o Litoral Norte de São Paulo, que ganhou o sugestivo nome de Riviera de São Lourenço.

As obras de infraestrutura do ambicioso empreendimento compreenderam a instalação de 60 quilômetros de tubulações para a rede de distribuição de água potável e coleta de esgoto, além de abertura de 64 quilômetros de ruas.

Naquela época distante, os empreendedores reconhecem que tiveram dificuldade em atrair investidores dispostos a encampar a construção de edifícios e os empréstimos bancários se mostraram escassos, razão pela qual o primeiro lançamento residencial no local somente ocorreu em 1985, seis anos após o lançamento do loteamento.

Atualmente a Riviera de São Lourenço é um bairro do município de Bertiooga, entretanto, no aspecto prático, funciona sob a modalidade de um condomínio fechado, o que transforma o local em um dos mais seguros do litoral paulista, fator que pesa na escolha dos compradores.

Outro fator de sucesso é a proximidade da capital paulista, da qual distância aproximadamente 130 quilômetros, o que permite um deslocamento rápido, de aproximadamente uma hora e meia, enquanto de Maresias, outro balneário badalado do litoral do estado, situado na vizinha São Sebastião, este percurso não dura menos que três horas.

Para atender às necessidades dos usuários, surgiu uma entidade denominada Associação dos Amigos da Riviera de São Lourenço, cuja finalidade é a administração dos serviços locais, como a limpeza, poda de árvores, pavimentação de ruas e calçadas e, principalmente, a segurança do local.



Contando com um corpo de 400 funcionários, onde metade cuida exclusivamente da vigilância, a Associação possui ainda câmeras de monitoramento, que acompanham não só as ruas, como também as praias, além de administrar todo o sistema de distribuição de águas e coleta de esgotos.

Com nove quilômetros quadrados, a Riviera ocupa apenas algo em torno de 2,0% dos 482 quilômetros quadrados do município de Bertoga, entretanto, dos 47.000 terrenos e residências existentes na cidade, cerca de 14.000 situam-se no condomínio, o que garante à administração municipal 43,00% de sua receita com IPTU.

Das residências existentes, representadas por 2.255 casas e 6.878 apartamentos, somente 104 proprietários possuem residência permanente no local, mas todos os finais de semana aproximadamente 2.000 são ocupadas, sendo que o valor de venda supera 1 milhão de dólares.

Por tudo isso, a criação do condomínio foi acompanhada de uma acirrada discussão de natureza ambiental, existindo no momento discussões referentes a desmatamento irregular e captação de água, entretanto, mesmo os ambientalistas reconhecem que os danos foram minimizados durante a ocupação dos espaços, e diante da notória devastação ocorrida ao largo de nosso litoral, a Riviera não deixa de ser um exemplo.

## 95. Seguro residencial

Certa vez um amigo corretor de seguros indagou aos companheiros de uma mesa de bar sobre as apólices que tinham contratado, quando constatou que todos possuíam seus carros segurados e nenhum havia contratado seguro para sua residência, tendo causado maior espanto o fato de informar que esta modalidade de proteção custa menos que um cafezinho ao dia.

Uma das razões apontadas por especialistas para esta realidade reside justamente no fato das pessoas fazerem uma analogia entre o seguro residencial e o automobilístico, calculando que o seguro da casa, que tem um valor bem superior ao automóvel, o custo será diretamente proporcional, o que irá significar uma pequena fortuna.

Além disso, alguns profissionais informam que, diante do preço tão acessível dessa cobertura, algumas pessoas acham que o valor anual é mensal, o que leva a um efeito contrário, pois muitos ficam desconfiados do produto e do vendedor, acabando não contratando, pois acham que não será entregue o prometido.

Não obstante esta realidade, as estatísticas do setor indicam um crescimento destas apólices nos últimos anos, sendo importante que as pessoas fiquem atentas ao contratar este seguro, pois ele pode conter coberturas desnecessárias e não contratar o que realmente interessa, portanto o segurado deve priorizar os riscos que a residência está mais exposta.

Dentre os eventos mais citados encontram-se vendaval, para quem mora na região sul do país, enchente, para os moradores da região Sudeste, roubo, para aqueles que moram em casas, e uma que é usualmente esquecida, responsabilidade civil, para quem mora em apartamentos, que poderá pagar os danos decorrentes de um vazamento no apartamento inferior.

Uma cobertura que vem ganhando destaque nesta modalidade de seguro refere-se aos danos elétricos, cuja demanda aumenta

consideravelmente após a temporada de chuvas, quando muitos são vítimas de queima de eletrodomésticos em razão de sobrecarga ou variação de tensão na rede elétrica, usualmente causados por raios, sendo que os itens mais prejudicados são computadores e máquinas de lavar.

Independente da demanda e da cobertura, é sempre importante lembrar que o seguro residencial não é uma *commodity*, portanto existe uma gama enorme ao lembrar-se de variações entre os produtos disponíveis no mercado, razão pela qual é fundamental que o consumidor conte com a assessoria do corretor de seguros, um especialista que irá orientar na contratação das coberturas prioritárias, a melhor relação custo-benefício e acompanhar a regulação de um futuro sinistro.

Mesmo com esta assessoria é fundamental que seja feita uma leitura atenta no manual do segurado, que acompanha a apólice, por mais enfadonho que possa aparecer, pois é preciso verificar os diversos pontos do contrato firmado, além de se informar sobre os valores e os tipos de cobertura.

Com relação aos valores, o que merece maior destaque refere-se à perda decorrente de incêndio, que é o principal item do seguro, cuja abrangência deve cobrir o custo de reconstrução do imóvel e do conteúdo, sendo que as seguradoras possuem tabelas para construção e os bens devem ser declarados de forma minuciosa, especialmente se a pessoa tem o hábito de guardar notas fiscais.

No que se refere aos serviços, o segurado deve se informar do que a seguradora contratada disponibiliza, pois, dentre os pacotes oferecidos, encontram-se desde assistência de chaveiros 24 horas e consulta em veterinário até um check-up residencial, onde é ofertada uma revisão preventiva dos sistemas elétrico, hidráulico e sanitário.

## 96. Sociedade de Propósito Específico (SPE)

Algumas pessoas que realizaram recentemente aquisições de novas unidades imobiliárias, têm se mostrado com uma nova modalidade de estruturação do empreendimento, que atende pelo nome de Sociedade de Propósito Específico, ou simplesmente SPE.

Essa sigla, que possui correspondência na língua inglesa como “special purpose entity”, ou ainda SPC, abreviação da expressão “special purpose company”, é uma das formas de constituição de uma sociedade comercial, muito utilizada em empreendimentos onde compareceram instituições financiadoras do projeto.

Essa modalidade de criação de uma sociedade se mostra extremamente vantajosa ao investidor, uma vez possuir atividade restrita, que pode ter duração limitada e permite um completo isolamento das demais atividades empresariais dos controladores, o que resulta em acesso direto e simplificado aos ativos e recebíveis do empreendimento, caso ocorra inadimplência.

Do ponto de vista prático, quanto à sua instituição, esta se mostra extremamente simples, com a elaboração de um contrato social e criação de um CNPJ exclusivo para a nova entidade, que passará a atuar como uma empresa comercial independente, cuja diferença reside no fato de que o objeto social é específico para a concretização de um empreendimento, que, ao ser concluído, resulta na extinção da sociedade.

Embora seja um modelo de negócio inspirado em experiências tipicamente norte-americanas, como a “joint venture”, onde se juntam pessoas físicas ou jurídicas com expertises distintas e emprestam suas habilidades, recursos e conhecimentos para empreender determinado objetivo, as SPE’s surgiram em nosso país com o objetivo de instituir uma política de proteção ao investidor, decorrente do lamentável e inesquecível episódio da falência da Construtora Encol, que atingiu mais de 40 mil famílias brasileiras.

No rastro do infortúnio causado ao mercado imobiliário, buscou-se uma política de proteção ao consumidor, que resultou não só na criação das SPE'S, mas também na adoção do chamado patrimônio de afetação (PA), cujo raciocínio parte do princípio que o adquirente de um imóvel não pode pagar pelos erros de uma administração temerária, bem como não se admite que os recursos alocados para determinada obra sejam transferidos para outra, e assim sucessivamente.

Embora ambas sejam modalidades com finalidade protetora, o mercado não consensou qual delas é a mais apropriada como forma de segregação do empreendimento, haja vista a semelhança entre eles, embora a SPE facilite o arranjo societário, devido à modalidade na entrada e saída dos sócios, enquanto o PA proteja o anonimato do investidor, portanto a escolha deve recair sobre o que melhor atenda os objetivos a serem alcançados.

Por derradeiro, no que se refere à questão tributária, por tratar-se de uma sociedade empresarial, pode adotar um dos regimes existentes, no caso lucro real ou presumido, o que dependerá de uma análise fiscal específica, enquanto a distribuição dos resultados entre os sócios deverá ser definida em seu estatuto social, que em sua falta será obedecida a vontade da maioria dos sócios, observada a legislação específica.

## 97. Sofisticação rima com segurança

As pessoas costumam relacionar o conceito de imóveis de alto padrão com a existência de grandes áreas e inúmeros ambientes, sejam quartos, salas, varandas, espaços diferenciados e tudo mais que represente residências cujo diferencial é medido por metros quadrados.

Esta premissa se mostrou verdadeira por muito tempo quando luxo e tamanho andaram juntos, entretanto, com o crescimento das cidades, que resultou na piora da qualidade do trânsito e no aumento da criminalidade, este tipo de empreendimento tem sido caracterizado pelo conforto, tecnologia e segurança.

Isto porque o consumidor situado na classe AAA mudou seus desejos e expectativas, buscando qualidade de vida muito mais do que simplesmente o luxo, não se esquecendo de que ainda prioriza a localização, cujo foco é o privilégio de estar próximo a um parque ou local de caminhadas ou a um shopping center onde encontra comodidade na hora das compras.

Embora a metragem ainda seja um item relevante, mas com áreas menores, a preferência por apartamentos inclui a existência de suítes e closets individuais, *home theater* ou espaços gourmet, o que alia o conforto à possibilidade de ampliação do convívio social.

Este movimento vem sendo detectado pelas construtoras há algum tempo, cujos terrenos, além de bem localizados, devem permitir a possibilidade de ampliar o lazer e o bem estar do comprador, além de itens tecnológicos, como o velho controle remoto, espalhado anteriormente por todos os espaços, que hoje foi reduzido a apenas um, além de outros que minimizam os equipamentos que substituem os maiores pelos mais requintados.

Para completar a receita dos novos negócios surge o item segurança, hoje considerado essencial, diante do quadro notório de aumento da criminalidade, onde os empreendimentos oferecem o

que há de melhor no controle dos imóveis, desde câmeras a alarmes, até a introdução de códigos que limitam o acesso ao edifício, suas áreas comuns e, principalmente, às unidades autônomas.

Tamanha preocupação é um reflexo do mercado, que está aquecido no segmento do alto padrão, o que muitos ainda creditam à escassez verificada na década de 90, sendo que em algumas cidades a fatia destinada ao público de maior poder aquisitivo supera os 80% das vendas de todo o mercado local.

Em razão disso, as empresas procuram participar desse cobiçado mercado investindo em pesquisas e projetos, uma vez que representam um público extremamente bem informado e detalhista na realização do investimento, pois além dos itens que prioriza, tem que ter a certeza de que está fazendo um bom negócio.

## 98. Soluções extrajudiciais de conflitos condominiais

Em seu discurso de posse como Presidente do Supremo Tribunal Federal, a mais alta corte de justiça do país, o Ministro Gilmar Mendes fez uma advertência sobre a necessidade de se deixar a cultura judicialista de que toda e qualquer controvérsia tem que ser resolvida com a utilização do Poder Judiciário.

Além do excesso de formalismo que o processo está submetido, em decorrência da legislação em vigor, os números da pesquisa divulgada pelo CNJ – Conselho Nacional de Justiça, relativa ao ano de 2008, revelam que somente na justiça estadual do país, cada juiz já se aproxima de uma média de 6.000 processos, com a entrada de uma média diária de 6 novos processos, o que demonstra uma elevada e preocupante solicitação por parte da população.

Não podemos deixar de reconhecer os esforços empreendidos pelo Judiciário e pelo Legislativo em procurar melhorar a prestação jurisdicional, por meio de alterações na legislação processual e na implementação de iniciativas que visam descongestionar a justiça, como, por exemplo, a lei de Arbitragem e a Semana Nacional de Conciliação.

Não foi por acaso que destacamos esses dois pontos, mas porque representam dois importantes meios alternativos ao Judiciário de solução de controvérsias, compreendendo mecanismos onde as partes em litígios encerram a pendência sem a necessidade de julgamento pelo Judiciário onde inúmeros recursos podem atrasar significativamente o término da demanda.

A conciliação pode ocorrer no curso de processo judicial, ou antes das partes optarem pela via judicial, classificada como uma das formas de autocomposição, onde os litigantes buscam a solução da controvérsia com a participação de um terceiro, neutro e imparcial, que auxilia o diálogo e pode propor alternativas.



A arbitragem é uma opção facultada às partes que implica na renúncia ao Poder Judiciário, por meio da convenção de arbitragem, que ocorre pela forma contratual (cláusula compromissória) ou diante de um conflito instaurado (compromisso arbitral) cuja decisão do litígio caberá a um ou mais árbitros que irão emitir uma sentença encerrando o litígio.

Tanto a arbitragem como a conciliação homologada em juízo produzem um título executivo judicial, do qual não cabe mais recurso, cabendo às partes o cumprimento voluntário ou por meio de execução judicial, lembrando ainda a possibilidade da utilização da mediação, muito semelhante à conciliação, cujo terceiro, também neutro e imparcial, procura aproximar as partes sem intervir no litígio, deixando exclusivamente às partes a solução de conflito.

Esses institutos se mostram extremamente adequados à solução de conflitos condominiais, pela rápida explicação anterior, uma vez que o tempo nesse tipo de relação é um fator determinante, decorrente da carga emocional envolvida, portanto, deve haver uma conscientização em adotarmos um desses instrumentos, com vista à pacificação dessas relações.

Embora toda a área imobiliária seja propensa a conflitos, em áreas como locação ou compra e venda de imóveis, notoriamente os conflitos de vizinhança nos condomínios são os mais espinhosos, uma vez que envolvem divergências entre pessoas que convivem no mesmo espaço, resultando em uma relação desagradável, que pode gerar episódios indesejáveis, envolvendo muitas outras pessoas que coabitam o mesmo local.

Diante de todo o exposto, a adoção de um desses mecanismos se mostra altamente vantajosa aos condomínios, que devem fazê-la mediante a introdução de cláusulas específicas na convenção de condomínio, que pode prever a solução dos conflitos em duas etapas, preliminarmente por meio da mediação ou da conciliação que, se não lograr êxito, será definitivamente resolvido por arbitragem.

No caso dos condomínios já implantadas, deverá ocorrer nos

moldes do art. 1351 do Código Civil, alterado pela lei 10.931/04, que prevê: “Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno”, à partir do qual todos os conflitos serão resolvidos de forma rápida e eficiente, de forma muito menos adversarial.



## 99. Telhados brancos

Uma das grandes preocupações atuais da humanidade refere-se ao fenômeno do aquecimento global cujas notícias são realmente assustadoras especialmente quando são reveladas previsões aterrorizantes sobre seus efeitos sobre as geleiras o que trará conseqüências imprevisíveis sobre o nível dos oceanos.

Dessa forma, surgem a cada dia novas idéias sobre as formas de reduzi-lo, como o projeto *One Degree Less*, um programa do *Green Building Council Brasil* para a qualidade de vida nas cidades brasileiras que lançou uma campanha sugerindo que os telhados das casas e prédios sejam pintadas de branco.

Esta iniciativa toma por base um estudo desenvolvido no Lawrence Berkley National Laboratory, dos Estados Unidos, pelo pesquisador Akbari Hashem, cujo resultado pode ser a diminuição em 1°,0 C na temperatura das ilhas de calor existentes nos grandes centros urbanos.

Esse é um conceito que caracteriza áreas urbanas que apresentam temperaturas de 1 a 6° C maiores que áreas rurais situadas na mesma região, resultado da retenção e da radiação da luz solar pelos edifícios e do calor resultante do uso de energia elétrica.

Especialistas brasileiros concordam com a teoria desenvolvida nos Estados Unidos, uma vez que os corpos escuros realmente absorvem radiação enquanto os corpos claros, ao contrário refletem, portanto, a aplicação do telhado branco resulta em menor aquecimento, com diminuição no uso do ar-condicionado e conseqüente economia de energia elétrica.

Existe uma ressalva quanto às cidades que possuem temperaturas mais amenas, onde o uso do ar-condicionado não é tão intenso, o que leva a imaginar que o resultado pode ser inexpressivo, pois nos dias frios o ambiente irá necessitar de aquecimento o que levará ao aumento no consumo de energia.

No monitoramento do estudo americano, entretanto, onde foram acompanhados dez edifícios na Califórnia e na Flórida, ficou demonstrado que a sua aplicação resultou em economia de 20% a 70% do uso anual de energia gasta em resfriamento, sendo que na Califórnia já existe uma lei que obriga os edifícios comerciais a terem os telhados pintados em branco, e a tendência é de estender a obrigação a residências.

As contas apresentadas no estudo não deixam de ser otimistas, para cada 100 metros de telhado pintado de branco haveria uma compensação de dez toneladas de emissão de CO<sub>2</sub>, citando que, até 2040, 70% da população mundial deverá estar vivendo nas cidades, onde cerca de 25% da superfície são cobertas por telhados, e outros 35% por pavimentos.

Por este raciocínio, se somente os telhados forem pintados de branco, a compensação será de 24 bilhões de toneladas de CO<sub>2</sub>, o que, em um espaço de 20 anos, seria o mesmo que retirar das ruas metade dos carros que rodam em todo o mundo a cada ano do programa.

Para se ter uma exata noção dos números trazidos no estudo, em 2004, as emissões mundiais totalizaram cerca de 27 bilhões de toneladas, sendo que o Brasil foi responsável por 1,2 % do total, o que nos leva a deduzir que, para neutralizar as emissões de dióxido de carbono do país em 2004 seria necessário a pintura de 3,3 bilhões de metros quadrados de telhados.

## 100. Vistoria para a entrega das chaves

A compra de um imóvel na planta é uma decisão de muitos que sonham com a casa própria e o período de construção resulta muitas vezes de uma longa espera, que termina com o comunicado para entrega das chaves do novo lar, entretanto, o comprador deve conter a natural ansiedade de concluir logo esta etapa, exigindo uma segura vistoria de recebimento do imóvel.

O ideal é que o novo comprador agende com a construtora a conferência do novo imóvel acompanhado de um profissional habilitado, com formação nas áreas afetas à construção civil, preferencialmente com formação e experiência na área pericial, que poderá verificar as especificações, condições de acabamentos e as instalações elétricas e hidráulicas, dentre outros itens. Este profissional pode ser pesquisado junto ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Independente de quem irá realizar esta tarefa, o primeiro passo a ser seguido pelo comprador é a cópia dos documentos de aquisição do imóvel, especialmente o contrato de compra e venda, contendo as especificações, folhetos publicitários e o memorial de incorporação, que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

A primeira preocupação neste tipo de atividade refere-se aos elementos de natureza estética, notadamente quanto aos materiais aplicados, que devem obedecer às especificações contidas nos documentos de venda, especialmente no que se refere aos materiais de acabamento, quanto ao tipo, marca e outras características determinadas inicialmente.

Lembramos, entretanto, que podem ocorrer variações, especialmente de pequena monta, e que não prejudiquem a adequação ao uso dos materiais instalados, devendo o rigor dessa análise ser entendido como sua compatibilidade ao padrão construtivo e futura utilização pelo usuário.

O segundo aspecto a ser observado refere-se à existência de defeitos que comprometam o uso do imóvel, quando deverá ser testado o correto esquadro de portas e janelas, o funcionamento adequado das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, além de possíveis defeitos construtivos, tais como rachaduras, trincas e descolamento de revestimentos.

Toda e qualquer desconformidade deve ser registrada no documento de vistoria, que deve ser executado por profissional habilitado e será configurado como um laudo, onde ficarão apontadas essas anomalias, devidamente acompanhadas de fotos e documentos comprobatórios, lembrando que é fundamental que se justifique a ocorrência, segundo parâmetros técnicos aceitáveis, e não fruto de mero desejo ou vaidade do adquirente.

Finalmente, o comprador deve estar atento aos prazos para registrar sua reclamação, que no caso de problemas aparentes, ou seja, aqueles que são possíveis de serem observados imediatamente, fruto da observação visual, este prazo é de 30 dias.

No caso dos denominados vícios ocultos, ou seja, aqueles não possíveis de percepção a olho nu, que são detectados somente com o uso, sendo o mais comum a ocorrência de vazamentos, estes devem ser relatados em até 90 dias após sua constatação, por meio idôneo, como carta com aviso de recebimento ou protocolo direto.

## Minha história em Belo Horizonte\*

Meus amigos,

Certamente, muito poucos aqui presentes, compreendem o que significava a cidade de Belo Horizonte para o filho de um magistrado de carreira.

O neto de imigrante italiano analfabeto, filho de um pequeno comerciante de calçados de Juiz de Fora, ao ingressar na carreira de Juiz de Direito, tinha um único sonho, vir a galgar o posto de Juiz na Capital de seu Estado.

Felizmente, meu pai, a vida, por méritos, lhe deu muito mais.

Dessa forma, desde pequeno, após o nascimento em Juiz de Fora e passagem pelas Comarcas de Tombos, Eugenópolis e Muriaé, aprendi que esta cidade era a nossa meta, o que somente aumentava minha curiosidade em poder conhecer aquela que seria nosso destino final.

E este dia finalmente chegou, na primavera do ano de 1968, quando recebemos a notícia de que o Governador do Estado havia assinado o ato de promoção de meu pai, e ainda me lembro da comemoração em nossa casa, pela vitória alcançada.

Jamais esquecerei do momento em que cheguei a Belo Horizonte. Espremido no banco traseiro do fusquinha da família, transpusemos o Viaduto da Mutuca e logo em seguida se descortinou para mim a grande metrópole, ainda ao longe, mas onde já podia identificar os grandes edifícios pontilhados entre as suas belas montanhas.

Falar dos anos vividos nesta cidade é como mirar em um espelho retrovisor do tempo e recordar com saudade os bons momentos vividos nessa terra.

Os primeiros anos foram tempos de muitas descobertas, onde destaco o primeiro contato com o Mineirão, e com ele o nascimento

\* Discurso proferido na Câmara Municipal de Belo Horizonte, em 4 de setembro de 2002, ao receber o Título de Cidadão Honorário.



da paixão pelo glorioso Clube Atlético Mineiro.

O Bairro Santo Antônio, onde o final de minha infância foi ainda vivido entre as brincadeiras de rua, e da novidade de morar em um apartamento, onde recordo com orgulho do trabalho de minha mãe, exemplo de mulher empreendedora, fonte de ajuda constante ao marido, que se debruçava freneticamente na função de julgar, o que inspirou minha irmã, Cláudia, orgulho de nossa família, cujo brilhantismo permite trilhar os mesmos passos de nosso pai na magistratura mineira.

No primeiro ano estudei no Grupo Escolar João Pessoa, no mesmo bairro, onde fiz o que se chamava o 3º ano primário, mas já no ano seguinte me transferi para o Colégio Loyola.

Nesta instituição cumpri uma trajetória que se estendeu do início de 1970 ao final de 1977. Foram 8 anos inesquecíveis de minha vida, onde destaco as amizades que até os dias atuais procuro preservar, e rendo aqui as homenagens aos professores que contribuíram com minha formação.

Recordo-me das tardes luminosas passadas no Minas Tênis Clube, ainda restrito à Unidade I, o que facilitava o encontro de toda nossa geração, também marco inicial de muitas das nossas amizades, bem como da Savassi, que iniciava sua efervescência como ponto de encontro de nossa juventude, dos campeonatos de skate e da paquera no Sucos & Molhados.

Veio então o ano de 1977, e com ele a responsabilidade da escolha de nosso rumo profissional, em função do vestibular que se avizinhava. Ano de muita luta, muito estudo, mas, principalmente, da vitória alcançada, de ingressar, aos 17 anos, na Escola de Engenharia da UFMG, onde lembro com saudade dos colegas que conosco compartilharam as angústias das provas e dos trabalhos, mas também das brincadeiras divertidas de um bando de jovens que se iniciava nas responsabilidades da profissão.

Nesta época, de uma Belo Horizonte mais pacata e romântica, cabe um registro à turma que se formou nas tardes das 6<sup>a</sup>- feiras no DoceDocê, nas noites do tradicional Chez Bastião e nas missas de domingo no Colégio Santo Antônio, seguida do Pizzarella ou do Boliche Boca da Noite.

Paralelamente, nesta mesma ocasião surgiu uma faceta desconhecida por muitos em minha vida, quando na companhia de meus amigos Rodrigo Naves e André Carvalho, fundamos a FAR Promoções, que se notabilizou por animadas festas na Boite Jambalaias, Castelo de São Lucas, dentre outros, e nos inesquecíveis Reveillons.

Logo no segundo ano de escola, iniciei meu primeiro estágio profissional, nas obras de construção do Edifício Castelo Branco, da Construtora Sul Minas.

Em seguida veio a Construtora Andrade Gutierrez, nas obras de canalização do córrego e abertura da Av. Américo Vespúcio, mas principalmente na construção do Pátio Norte do Aeroporto da Pampulha, onde sempre procurei me espelhar no exemplo de meu tio, o Eng<sup>o</sup> José Henrique Maia, incentivador desde o início do curso.

Ao final do curso de Engenharia, no meio do ano de 1983, o país foi tragado por uma recessão que atingiu mortalmente alguns setores da economia, o que me fez repensar os rumos profissionais. Foi então que ingressei no curso de pós-graduação em Engenharia Econômica, na Fundação Dom Cabral, e decidi realizar o vestibular para Direito, que logrei êxito ao final daquele ano.

Guardo com saudade os primeiros anos passados na vetusta Casa de Afonso Pena, como carinhosamente chamamos nossa Faculdade de Direito da UFMG, mas os destinos profissionais fizeram com que interrompesse o curso faltando pouco mais de 1 ano para sua conclusão.

Graças ao decisivo apoio e incentivo de meus familiares e o poder de persuasão de meu amigo Walter Santos Neto, aceitei o desafio de retornar aos bancos escolares, e ao concluir meus estudos, vivi a singular emoção de receber das mãos de meu pai a carteira da Ordem dos Advogados do Brasil.

Em função dos fatos que marcaram o final do curso de engenharia, e guiado por uma feliz coincidência, pois havia assistido pouco antes de formar uma palestra do então Presidente do IMAPE, resolvi iniciar minha vida profissional na área de perícias.

Foi um começo difícil, servindo meu quarto de escritório, com uma mesa usada adquirida na Rua Itapecerica, e pedindo emprestado a máquina elétrica de meu pai, para preparar os primeiros currículos, mas logo veio o escritório da Rua Bernardo Guimarães, da Av. Olegário Maciel e, finalmente, da Rua Benvinda de Carvalho, onde estamos instalados há 16 anos.

Logo no início de minha atividade profissional conheci um grande mestre, o Eng<sup>o</sup> Orlando Andrade Resende, de saudosa memória, que além dos impagáveis ensinamentos, legou ao seu discípulo um acervo de quase 300 plantas antigas de nossa cidade, cuja importância pode ser mensurada por ter auxiliado o Patrimônio da Prefeitura de Belo Horizonte a reconstituir os limites das fazendas que formaram a nova capital.

No ano de 1988, resolvi criar a PRECISÃO, que desde então se confunde com minha vida, nos orgulhando de ser hoje um escritório referenciado nacionalmente em sua área de atuação, o que somente foi possível conquistar pela dedicação incansável desta legião de colaboradores que conosco compartilham os desafios diários da profissão.

Abro uma página especial para falar de nossa militância em entidades classistas.

Logo aos 16 anos fui conduzido à Presidência do Leo Clube Jóia, uma entidade de jovens voluntários, ligada ao Lions Clube Serra.

No IMAPE – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, onde exerci por 4 anos sua Presidência, me orgulho de haver coordenado nesta cidade um Congresso Brasileiro de nossa especialidade, ainda que surpreendidos pelo famigerado Plano Collor, apenas 5 meses antes do evento.

Na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, onde trouxemos para Belo Horizonte a Diretoria de Avaliações e Perícias, a única fora do eixo Rio-São Paulo, e aqui elaboramos durante 2 anos a primeira Norma Brasileira na área de perícias.

Na CMI – Câmara do Mercado Imobiliário, onde participei ativamente de diversos projetos, tendo como destaque a Medalha do Mérito Imobiliário, e a criação do atual slogan da entidade, “A Marca do Mercado Imobiliário”.

No CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, onde exerci a Vice-Presidência por 2 anos.

Na SME – Sociedade Mineira de Engenheiros, como Diretor, Presidente de Comissões Técnicas e atualmente Membro do Conselho Deliberativo.

Não posso deixar também de citar nossa passagem pela SUCESU, ASPEJUDI, IPEAD, Fundação AC Minas e Associação dos Antigos Alunos da Escola de Engenharia da UFMG, onde igualmente participamos e guardamos boas recordações.

Tenho, entretanto, que fazer referência especial a um fato ocorrido no início da década de 80, quando, na companhia de meu amigo Roberto Ávila Oliveira, na Pizzaria Torre de Pizza, reunimos um pequeno grupo para organizar uma futura equipe que disputaria uma gincana promovida por uma emissora de rádio.

Nosso maior desafio era harmonizar diversos grupos, dando-lhes inclusive uma identidade, o que surgiu quase por acaso, quando o dono da pizzaria, vendo que nosso quartel general seria na Praça do Papa e a gincana era patrocinada pela Rádio Cidade, apresentou o sugestivo nome de PAPACITY.

Foram anos espetaculares, onde as gincanas, movimentavam meses de preparo, depois vieram as viagens, os reveillons e, finalmente, o Handsome Boy, uma festa que revolucionou durante alguns anos a juventude belorizontina.

A PAPACITY foi um movimento de toda uma geração desta cidade, que transformou nossas vidas, tamanha a abrangência de sua atuação, que procuramos preservar até hoje, nos happy hours das 6ª feiras, que teve no Bartolomeu o seu período mais festivo, até as tardes de sábado passadas na Winner.

Jamais esquecerei de um fato ocorrido bem longe de Belo Horizonte, em uma praia de Maceió, quando meu amigo Marcelo Patrus me disse: “Escreva aí, nada acontece por acaso”.

Falávamos de você, Patrícia, e daquela noite no Iate Tênis Clube, onde iniciamos uma história que já dura 17 anos, quando eu era ainda um jovem que se iniciava na vida profissional e possuía apenas muitos sonhos, tanto que, para concretizar nosso projeto de construir uma vida a dois contamos com o inestimável apoio de nossos familiares. De um lado, meus pais oferecendo o lugar para a montagem de meu escritório, e de outro, seus pais nos emprestando a casa onde instalamos nossa moradia.

Ao longo destes anos foram muitas as conquistas e também as dificuldades suplantadas, onde sempre pontilhou seu companheirismo e apoio, só restando agradecer a Deus por tudo que nos proporcionou, especialmente as maiores dádivas de nossas vidas, nossos filhos, Luis Fellipe e Roberta, ambos nascidos em nossa querida Belo Horizonte.

Meu dileto amigo Vereador José Lincoln Magalhães. Se o momento é de lembranças, também é de agradecimento, mas como disse o grande escritor espanhol Francisco de Quevedo “*Poucas vezes quem ganha o que não merece, agradece o que ganha*”. Saberei sempre agradecer este título que você e os demais membros desta Casa me conferiram, embora receoso de não ser merecedor de tamanha honraria.

Por derradeiro, registro a emoção experimentada há dois meses, quando, ao participar de um Congresso na Espanha, tive oportunidade de apresentar a pessoas de diversas partes do mundo, um vídeo sobre Belo Horizonte, culminando com um comentário público de um professor da Universidade Politécnica de Valência, que afirmou “*somente uma cidade com tantas belezas, poderia ter o nome de Belo Horizonte!*”.

Reconheço que não cumpri o prometido, buscando em Antonio Vieira minha penitência: “*Desculpai-me ter sido extenso, não tive tempo de ser breve*”, me sentido traído por tantas recordações felizes, que marcaram o que Belo Horizonte me ofereceu ao longo destes anos.

Por tudo isto, sem nenhum traço de arrogância, mas num gesto de gratidão a tantas mãos estendidas ao longo desta trajetória, ousou repetir o gesto de Júlio César frente ao Senado Romano, após sua vitória sobre Fernaces, o Rei do Ponto, e mirando estas montanhas, agradeço a Belo Horizonte dizendo, “*Vim, vi e venci*”.

Que Deus nos abençoe.

Muito Obrigado!!!