

ESTADO DE MINAS



lugarcerto
.com.br

**MERCADO
IMOBILIÁRIO**

Mercado Imobiliário 100 mistérios

Volume 2

Francisco Maia Neto

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

Mercado Imobiliário

100 mistérios

Volume 2 - Primeira Edição

Esse é um projeto social em prol da Creche Tia Dolores (www.tiadolores.org.br), portanto, sugerimos uma doação no valor mínimo de R\$ 50,00 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
Volume 2

Primeira Edição
Belo Horizonte - 2013

Edição do Autor

REFORMA DA LEI DE ARBITRAGEM

Volume 2 - 1a Edição

Copyright © 2010 by Francisco Maia Neto

Edição e Coordenação
Fabiana Milagres

Capa
Henderson Sampaio

Revisão
Sérgio Antônio Silva

Design e diagramação
Henderson Sampaio

Impressão e acabamento
Gráfica GGS Ltda

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, 2013

240 p.

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

ISBN 978-85-910978-1-4

CDD. 347.81067

Aos meus pais, Ayrton (*in memoriam*) e Laura, pelos ensinamentos recebidos por meio do exemplo, e a minha irmã, Cláudia, motivo de orgulho e admiração.

A minha esposa, Patrícia, companheira incondicional, e aos nossos filhos, Luis Fellipe e Roberta, orgulho e alegria de nossas vidas.

Ao meu saudoso sócio, Paulo César Moura Soares, com quem compartilhei bons momentos no Sul de Minas.

Sumário

A. Apresentação	11
B. Prefácio	13
C. Introdução	15
1. A casa dos Jetsons	17
2. A dimensão do alqueire	19
3. A indenização na desapropriação.....	21
4. A polêmica do amianto	25
5. A prova pericial na arbitragem	27
6. A prova via ata notarial	33
7. A real área de um apartamento	35
8. A saúde dos edifícios	37
9. A terceira onda dos flats	39
10. A tragédia do “puxadinho”	41
11. Acessibilidade já – I.....	43
12. Acessibilidade já - II	45
13. Ad corpus e ad mensuram	47
14. Agindo diante da catástrofe	49
15. Alteração de fachadas e das áreas comuns.....	53
16. Alterações na lei sobre aluguéis	55
17. Asfalto poroso	57
18. Assistência técnica gratuita	59
19. Autonomia e conforto para o idoso	61
20. Averbção com segurança	63
21. Bolha imobiliária	65
22. Boom imobiliário	67
23. Built to suit, uma locação atípica	69
43. Built to suit regulamentado	71
24. Casas de plástico	73
25. Cidades sustentáveis	75
26. Combatendo os vazamentos	77
27. Compra de imóvel com dívida	79
28. Comprar ou alugar?	81
29. Comprar ou não comprar	83
30. Condômino inadimplente sem água	87
31. Construção é coisa séria	89
32. Construção em aço	91
33. Contaminação do solo	93
34. Corretagem no Código Civil	95
35. Depreciação imobiliária	97

36. Desafios da Engenharia de Avaliações e Perícias	99
37. Desestímulo à inadimplência	101
38. Desvendando o consumidor imobiliário	103
39. Engenharia de Avaliações	107
40. Entrega do imóvel	111
41. Estrangeirismo imobiliário	113
42. Estruturação do investimento imobiliário	115
44. Fiança e penhora do bem de família	119
45. Florestas urbanas	121
46. Gerenciamento de facilidades	123
47. Hotéis verdes	125
48. Imóveis encurralados	127
49. Imóvel compartilhado	129
50. Implantação do prédio no terreno	131
51. Índice de rentabilidade imobiliária	133
52. Inimigo invisível	135
53. IPTU verde	137
54. Legalidade do anúncio de futura incorporação	139
55. Lei dos resíduos sólidos	141
56. Loteamento do futuro	143
57. Loteamentos em risco	145
58. Material certificado	147
59. Medidores individuais de água	149
60. Mobilidade urbana	151
61. MP do Bem da Locação	153
62. Mudanças de padrão	155
63. Mudanças nas locações	157
64. A nova norma de manutenção	159
65. Novo ou usado?	163
66. O batismo dos edifícios	165
67. O cobre e seu uso	169
68. O conceito “mixed-use”	171
69. O imóvel como alternativa de aposentadoria	173
70. Norma de Desempenho, marco regulatório da construção civil	175
71. Objeto de desejo	177
72. Obras condominiais	179
73. Os dez mandamentos do imóvel na planta	181
74. Popularizando os fundos imobiliários	183
75. Precisam-se de engenheiros	185
76. Preço x valor	187
77. Preparo do imóvel para venda	189
78. Projeto de impermeabilização	191
79. Publicidade imobiliária	193
80. Reformas condominiais - I	195

81. Reformas condominiais - II	199
82. Relação entre construtor e comprador	201
83. Residência popular “verde”	203
84. Resíduos da construção	205
85. Revitalizando o centro	207
86. Segurança ou ressarcimento	209
87. Seguro habitacional	211
88. Servidão florestal	215
89. Shopping ao ar livre	217
90. Shoppings em metrô	219
91. Shoppings populares	221
92. Siglas imobiliárias	223
93. Telhado de vidro	225
94. Tributação imobiliária	227
95. Uma lei contra as catástrofes	229
96. Usucapião extrajudicial	231
97. Usucapião familiar	233
98. Vale a pena comprar imóvel por meio de consórcio?	235
99. Valorização imobiliária	237
100. Valorização olímpica	239

Apresentação

Falar sobre o mercado imobiliário com desenvoltura e fácil entendimento é desvendar um dos importantes campos da necessidade humana, e o autor Francisco Maia Neto sempre soube fazer isto com maestria. O lançamento deste segundo volume do livro “Mercado Imobiliário 100 mistérios” mostra que, além de se tratar de um grande pilar do Produto Interno Bruto (PIB) nacional, ter um lugar para morar é um dos desejos mais intrínsecos do indivíduo.

Poucos países tiveram uma valorização imobiliária comparável à nossa nos últimos tempos. Foram quase seis anos de alta no valor dos imóveis em boa parte do Brasil e, mesmo agora, que parece existir um desaceleramento do mercado, isto está acontecendo de forma suave. Resultado: está ficando mais fácil comprar imóveis.

Com os juros mais baixos, os compradores estão vislumbrando um mercado favorável onde, em média, os brasileiros gastam 36% de sua renda para pagar um financiamento imobiliário. Momento excelente para o lançamento de um livro que desvenda as nuances do segmento e que deve se tornar um manual imprescindível para quem deseja comprar, vender ou investir em imóveis.

São textos publicados em sua origem no jornal Estado de Minas e que, agora, ensinam e aconselham o cidadão a decidir com segurança se é melhor comprar ou alugar um imóvel, traz as importantes questões de mobilidade urbana, orientam sobre a importância da formação de mão de obra especializada, etc. São 100 artigos que entremeiam em detalhes o setor e encorajam os leitores a investir com segurança no mercado imobiliário.

O jornal Estado de Minas se orgulha de apoiar obras como esta que aproximam as pessoas de suas realizações e que fortalecem ainda mais a importância deste setor para a economia no Brasil.

Geraldo Teixeira da Costa Neto
Diretor Executivo dos Diários Associados

Prefácio

O nome de Francisco Maia, que é presidente da Comissão de Direito da Construção na Ordem dos Advogados do Brasil – MG, está naturalmente associado à análise lúcida e objetiva do mercado imobiliário e dos direitos e deveres do cidadão no que se refere à habitação na cidade ou no campo. Há mais de dez anos, escreve no jornal Estado de Minas sobre os mais variados temas e dúvidas que interessam de perto a todos aqueles que procuram imóveis para comprar ou alugar, têm dúvidas sobre a legislação imobiliária vigente no Brasil, desejam compreender as tendências do mercado, são construtores ou corretores, vivem problemas com seus vizinhos, estão insatisfeitos com a gestão de seus edifícios ou condomínios ou buscam esclarecimentos para dúvidas específicas, como gestão de resíduos, presença de animais de estimação e ruído noturno.

Definitivamente, Francisco é referência no setor. A experiência técnica da engenharia, somada à abrangência da lei que ele apreendeu no direito, resultou num casamento perfeito: Francisco escreve para seu interlocutor como quem conversa com ele, usando uma linguagem simples e direta, sem rebuscamento, o que origina textos leves e fáceis de compreender. Assim, todo aquele que busca esclarecer dúvidas das mais complexas às mais singelas no assunto, com certeza encontrará neste livro respostas iluminadoras.

O mercado imobiliário ganhou notoriedade no Brasil nos últimos anos em razão do aquecimento da demanda por moradias e por espaços de trabalho acompanhando a aceleração geral dos preços. Evidentemente este movimento também ampliou as necessidades do construtor, do comprador e do vendedor no sentido de conhecer seus reais direitos e deveres para construir, comprar ou vender um imóvel urbano ou rural, evitando problemas e arrependimentos. Essas cem crônicas de Francisco, agora compiladas em livro, representam um curso completo para atender a essa carência.

Francisco, o Chico, amigo de longa data e pessoa das mais respeitadas no âmbito do direito imobiliário, me deu a honra de prefaciá-la e cabe a mim, mais do que apresentar a obra, contextualizá-la. O que vem acontecendo em relação à busca de informações sobre os direitos do cidadão nesse setor é reflexo da consolidação do exercício democrático de aprender a perguntar e querer respostas.

São pessoas como Francisco Maia – que disponibiliza seu conhecimento como manancial para responder às perguntas das mais variadas classes sociais, que podem ali compreender, sem grande esforço, uma informação capaz de mudar sua vida – as que merecem nosso mais profundo respeito e gratidão.

Dessa forma, convido os leitores a passearem por essas páginas e nelas reconhecer pequenas e grandes explicações, descobrir verdades inusitadas e despertar para um assunto que Francisco Maia, como engenheiro do direito, transformou sua experiência em prosa da mais alta qualidade.

Luís Cláudio Chaves
Advogado, Mestre em Direito,
Professor e Presidente da OAB/MG

Introdução

No final do ano de 2009, fui surpreendido pela informação trazida por um colega da Precisão, Henderson Lucio Sampaio, de que um dos artigos disponíveis em nosso site havia recebido quase vinte mil acessos ao longo daquele ano.

Em 2010, verificando o grande número de consultas na Internet para leitura desses escritos, resolvemos selecionar os cem artigos mais procurados e editá-los em um livro, o qual sugestivamente foi denominado de “Mercado Imobiliário 100 Mistérios”, resultando em duas edições.

Para aqueles que não conheceram o Volume 1 do “Mercado Imobiliário 100 Mistérios”, vale destacar que os artigos reunidos nesse livro tiveram início no ano de 2003, a partir de publicações feitas na Revista de Imóveis, encartada no Jornal Estado de Minas, com periodicidade mensal, sob o nome “Francisco Maia Responde” e, posteriormente, com periodicidade quinzenal, tendo em vista a criação do Caderno de Imóveis, na coluna “Mercado Imobiliário”.

Dessa forma, constatamos que no início de 2013 foram acumulados mais de 200 artigos, os quais deram origem a presente publicação, acrescidos, entretanto, de alguns artigos que foram preteridos quando da feitura do Volume 1 e outros tantos escritos ao longo dos últimos três anos.

A partir da publicação de tais artigos, que possuem cunho técnico e jurídico, mas que interessam e se destinam a pessoas de diferentes formações, até mesmo àqueles que não possuem formação específica, continuamos com o nosso intuito de difundir esse seguimento tão vivo de nossa economia.

Ao ver concretizado este projeto, tenho que fazer um registro especial a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para tal realização, Sayonara, Paulo e Juliana, nossos sócios, Denise, Josefina e Roberta, pela digitação e correção, e Fabiana e Henderson, pela organização.

Reservo uma referência especial a um amigo, João Freire d'Avila Neto, que não poupou esforços para fazer a revisão final da totalidade dos textos, trazendo valiosas sugestões ao livro que ora apresentamos.

Muito obrigado e ótima leitura.

Francisco Maia Neto
Eng. Civil - CREA/MG 34.192/D,
Advogado - OAB/MG 71.923

1. A casa dos Jetsons

Publicado em 10 de julho de 2011

Muitos dos leitores ainda se lembram de um desenho animado que fez sucesso junto aos meninos da “geração 60”, no qual a família Jetson vivia em um mundo em que o automóvel fora substituído por pequenos aeromodelos, as casas tinham formato de naves espaciais e seus habitantes usufruíam de todas as comodidades que somente a eletrônica poderia proporcionar, isso numa época em que sequer existia a televisão em cores.

As imagens faziam com que nossa imaginação voasse longe e, nesse universo, pontilhava um personagem inusitado, na figura de uma governanta eletrônica que gerenciava as tarefas diárias daquela família, um simpático robô que atendia pelo nome de Rose.

Em um mundo onde o avanço da eletrônica e da informática faz com que nada nos surpreenda, o que era fantasia está a um passo de se tornar realidade, ainda que não se personifique em um ser que se aproxime de um humano, mas de um computador capaz de organizar as tarefas diárias e realizar funções como atualização do Twitter, pesquisas na internet, ligações pelo Skype ou controle dos compromissos dos donos da casa.

A primeira experiência desse novo tipo de serviço no mercado imobiliário, denominado governanta virtual, estará disponível em um edifício residencial em construção na cidade de São Paulo, que foi batizado de “iApartment”, sendo o pioneiro de outros em fase de projeto ou lançamento nos quais impera esse conceito de automação.

Embora a automação predial não seja em si uma novidade, o que se observa é uma disseminação de seu uso, haja vista a entrada, no mercado comprador, de pessoas com idade na faixa dos quarenta anos, que possuem grande familiaridade com o mundo da tecnologia, aliada à queda do preço dos equipamentos, o que faz com que o conceito não esteja presente apenas nos apartamentos do segmento do padrão mais elevado.

Esse sistema é monitorado por meio de iPhones e iPads. Em um pequeno aparelho computadorizado, do tamanho de um conversor de TV, encontram-se centralizados os controles de iluminação, música, home theater e temperatura ambiente. Segundo especialistas, o próximo passo dessa evolução tecnológica é a integração dos eletrodomésticos ao sistema.

Os comandos podem ser enviados por meio de um controle remoto, pelo telefone celular, por um *tablet* e até mesmo pela internet, uma vez que os equipamentos já estão sendo produzidos com conexões que permitem esse gerenciamento, cuja comunicação é feita por sensores infravermelhos e pelas redes *wireless*.

Embora os níveis de automação apresentem crescimento, a tecnologia *wireless* (sem fio) já é uma realidade, pois os roteadores, aparelhos que recebem o sinal da internet e repassam aos computadores, apresentam preços acessíveis, o que já altera os cuidados a serem tomados no planejamento dos ambientes, para que a conexão não se perca em obstáculos espalhados pelo imóvel.

Esperamos que os benefícios trazidos pelas inovações possam melhorar a qualidade de vida dos adquirentes, e que essas comodidades em breve estejam acessíveis ao maior número de unidades, independente do padrão, o que se mostra possível, pois empresas do setor apontam que a automação de um imóvel teve o seu percentual reduzido de até 4% para algo em torno de 0,6% em dois anos.

2. A dimensão do alqueire

Publicado em 1º de maio de 2011

Todos aqueles que tiveram oportunidade de lidar com imóveis rurais se depararam com uma unidade de medida de terras denominada alqueire, o que usualmente vem seguido de uma dúvida, será o alqueire mineiro, com seus 4,84 ha, o paulista, equivalente a 2,42 ha, ou até mesmo o chamado alqueirão, com 19,36 ha.

Para efeitos fiscais, registra-se que a dimensão adotada pelas antigas coletorias seria de 3,0250 ha, portanto, independente da fonte ou da denominação, o fato é que essa medida sempre deixou margem a dúvidas e questionamentos sobre a sua correspondência no sistema métrico, em hectares, sem contar que muitos títulos dominiais de propriedades rurais ainda trazem medidas em litros, quartas e tarefas.

Recentemente, em nossa atividade profissional, deparamo-nos com um questionamento que envolvia o tema, foi quando nos lembramos de um jornal dos primórdios do hoje respeitado Instituto Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Seção de Minas Gerais (IBAPE-MG), denominado IMAPE, onde o sempre pranteado Eng. Orlando Andrade Resende, mestre de toda uma geração de peritos mineiros, presenteou-nos com brilhante artigo, em publicação datada do primeiro semestre de 1987.

Este artigo é uma homenagem a esse grande profissional, que tanto me ensinou nos primeiros anos de minha carreira, cujos ensinamentos repetirei ao tratar de assunto tão intrigante, a começar pelo sentido histórico, uma vez que o recenseamento brasileiro de 1930 identificou dezenove diferentes dimensões do alqueire como medida agrária.

Do ponto de vista etimológico, o sentido da palavra alqueire origina-se do vocabulário árabe “alqueile” (medida de um saco), que, por sua vez, deriva do verbo “cale” (medir), sendo que os colonos portugueses usaram o alqueire como medida de volume, e o terreno que no plantio coubesse aquela medida era denominado “terreno de um alqueire”.

Como a quantidade de grãos para o plantio de “um alqueire” era grande, surgiu uma medida que era a “quarta” parte do alqueire e que correspondia à área de plantio de um quarto de grãos de alqueire. Da mesma maneira surgiu o litro, todos referentes à cultura mais usual da época, o milho, cuja área de plantio era medida em braças ou em varas, surgindo, então, a expressão alqueire de tantas braças em quadra.

Interessante a explicação para a diversidade das medidas reais para o alqueire, que decorre de alguns fatores, primeiro o tamanho do saco onde estavam os grãos, de 40, 50, 60, 70 ou 80 litros, que correspondiam a 32, 40, 48, 56 ou 64 quilos; depois o fato de que o milho era plantado em covas, cujo número de sementes depende de sua conformação e a distância entre elas era decorrente do tamanho do cabo de enxada, que varia conforme a estatura do lavrador.

Em Minas Gerais, usualmente temos o alqueire de 50 litros, cujo plantio era feito em 10 tarefas, cada uma correspondente a 25 braças em quadra, 25 x 25 metros, igual a 3.025 m². Assim o alqueire de 50 litros de planta de milho corresponde a 10 tarefas, com área de 30.250 m² ou 3,025 ha, enquanto o litro equivale a 30.250 m² dividido por 50 litros, que é igual a 605 m².

Nessa linha de raciocínio, o alqueire paulista de 40 litros corresponde a 24.200 m² ou 2,42 ha, equivalente a 100 x 50 braças. O alqueire mineiro de 4,84 ha possui 80 litros e mede 100 braças em quadra (100 x 100), enquanto o alqueirão mede 200 por 200 braças, o que resulta em 19,36 ha ou 320 litros.

Como naquela época os terrenos não eram medidos, mas estimados pelos “louvados”, calculando a dimensão do terreno que enxergavam, dividindo-o em partes, por litro, e ao final fazendo a soma, surgiram diferenças significativas nos primitivos registros, o que repercute até os dias atuais, daí a importância da compreensão dessas medidas.

3. A indenização na desapropriação

Publicado em 12 de junho de 2011

Em outubro de 2007 todo o país comemorou o anúncio de que iríamos sediar a Copa do Mundo de Futebol de 2014, fato que resultou em uma enorme movimentação para escolha das cidades-sede, e com ela a verificação da necessidade das obras de infraestrutura para transporte dos torcedores, turistas e profissionais envolvidos com o evento, o que se denomina mobilidade urbana.

Passados mais de quatro anos do conhecimento do resultado do processo de escolha e a menos de três anos do pontapé inicial do torneio, jornais de todo o país revelam que somente agora o poder público “descobriu” que não está conseguindo levar adiante as desapropriações necessárias à implantação dos sistemas de transportes projetados, conhecidos como BRT (*Bus Rapid Transit*) e VLT (Veículos Leves sobre Trilhos).

No bojo dessas notícias, que chegam a ser alarmantes, pois o não cumprimento dos prazos colocará em risco o sucesso da competição, e com ele a imagem do Brasil mundo afora, surgem notícias de que o Governo Federal, juntamente com as prefeituras, “vai tentar aprovar uma nova lei para fazer desapropriações a toque de caixa”.

Essa notícia surgiu antes de uma reunião entre prefeitos, governadores e a presidente, na qual a Frente Nacional dos Prefeitos lançou um alerta para o problema das desapropriações, que impedem as prefeituras de fazer projetos, licitar e contratar as obras de infraestrutura, estimadas em um montante de R\$ 17 bilhões, dos R\$ 24 bilhões de investimentos para a Copa do Mundo.

A desapropriação é uma forma de aquisição da propriedade pelo poder público, que tem caráter compulsório para o proprietário do bem, ou seja, não é oponível, desde que motivada por necessidade ou utilidade pública, ou se existir interesse social que respalde a

medida, embora a esse direito corresponda o dever de reparar a perda decorrente do ato, visando harmonizar o interesse público com o particular, que deverá receber uma justa indenização, que lhe permita restituir o patrimônio que foi obrigatoriamente transferido a um ente estatal.

Ao buscar uma retrospectiva histórica acerca desse instituto, voltamos aos tempos do chamado Estado Novo, em plena ditadura do ex-presidente Getúlio Vargas, quando foi criada a lei expropriatória que vigora até os nossos dias, o Decreto-Lei nº 3.365/41, onde constam as etapas para efetivação da desapropriação.

A primeira delas consiste da declaração de utilidade pública, quando a administração pública irá fixar o estado do bem, realizar os levantamentos necessários ao futuro aproveitamento e submetê-lo à força expropriatória, que poderá vir pela via administrativa, caso ocorra um acordo sobre o valor da indenização, ou pela via judicial, na qual caberá ao judiciário fixar esse valor, e que tem como marco a imissão na posse, quando o imóvel é transferido ao expropriante por ordem judicial no início do processo.

Um fato histórico deve ser registrado, ocorrido na cidade de São Paulo, no final da década de 1960, o suicídio de um casal de idosos em decorrência de uma desapropriação, em que perderam suas moradias sem o recebimento da respectiva indenização, o que resultou na edição pelo regime militar do Decreto-Lei nº 1.075, de 22/01/1970, que disciplinou as imissões na posse dos imóveis urbanos.

Com a redemocratização e o advento da Constituição de 1988, essa questão ganhou novo contorno, no capítulo dedicado aos direitos e garantias fundamentais, ao prever que a desapropriação se efetive “mediante prévia e justa indenização em dinheiro”, o que se entende seja o valor de avaliação encontrado por perito habilitado.

Dessa forma, esse procedimento deve ser observado pelo judiciário, quando o juiz receber uma ação de desapropriação deve condicionar a imissão na posse à elaboração do laudo prévio, que irá determinar os valores que permitam ao expropriado a aquisição de um outro bem semelhante no momento do apossamento, pois somente assim estará sendo feita justiça.

4. A polêmica do amianto

Publicado em 6 de março de 2011

A simples menção da palavra amianto já é suficiente para causar certo desconforto, uma vez que essa fibra natural, utilizada na fabricação de telhas e caixas d'água, já foi banida em 58 países por estar relacionada a doenças como o câncer de pulmão e a fibrose pulmonar.

No Brasil tramitam setenta projetos de lei, nas esferas municipal e estadual, que propõem igual medida no país, cujo fundamento é o reconhecimento pela Organização Mundial de Saúde (OMS) do potencial carcinógeno do amianto, aliado ao fato de que a solução mais eficiente para o controle dessas doenças é a interrupção de seu uso e a substituição por materiais alternativos.

Como as estatísticas da Organização Internacional do Trabalho (OIT) indicam que cem mil trabalhadores morrem em decorrência da exposição ao amianto, um estudo recente do Núcleo de Economia e da Tecnologia da UNICAMP concluiu que as nossas indústrias possuem tecnologia para substituir a substância a custos competitivos, o que não traria impactos econômicos significativos.

As pesquisas partiram de um levantamento efetuado em lojas de materiais de construção para um mesmo produto, no caso a telha de dimensões 2,44 m x 0,50 m x 4 mm, considerada a mais usual entre os consumidores, cujo preço sem amianto era da ordem de 10% inferior do que aquele fabricado com amianto.

Com a adoção de novas tecnologias pelos fabricantes, o estudo indica que a diferença tende a cair ainda mais, uma vez que, segundo informa a ABIFIBRO, entidade que reúne empresas fabricantes de produtos em fibrocimento, tais como telhas e caixas d'água, que não utilizam o amianto, mesmo as empresas que ainda possuem em sua linha produtos com amianto, também oferecem outros sem o mineral.

De acordo com especialistas, essa substituição recai sobre matérias-primas à base de polipropileno (PP), uma resina produzida em larga escala no Brasil, ou poliálcoolvinílico (PVA), que ainda necessita ser importada da China ou do Japão.

Com relação aos impactos econômicos de uma eventual proibição desse mineral, o estudo aponta que estes recairão prioritariamente sobre o município de Minaçu, no estado de Goiás, onde se encontra localizada a mina de amianto, sendo considerados pequenos para o Estado e para a União, podendo as perdas serem compensadas com o desenvolvimento de outras atividades.

Por outro lado, existem aqueles que discordam do referido estudo e contestam suas conclusões, especialmente os associados do Instituto Brasileiro do Crisotila (IBC), que reúne os produtores de amianto, começando pelo elemento custo, uma vez que, segundo a entidade, os produtos desses fabricantes custam 30% menos do que aqueles fabricados com tecnologia alternativa, salvo os que produzem os próprios insumos, como o caso do polipropileno.

Além disso, informam que o estudo não abordou a questão da durabilidade dos produtos fabricados com a utilização do amianto, com ampla vantagem sobre os demais, como o caso da telha, que possui uma vida útil de setenta anos, enquanto a de polipropileno dura dez anos.

5. A prova pericial na arbitragem

Não só a prova pericial, mas toda a instrução probatória, na Lei nº 9.307/96, que disciplina a arbitragem, é tratada em um único artigo, que prevê a possibilidade de o “árbitro ou tribunal arbitral tomar o depoimento das partes, ouvir testemunhas e determinar a realização de perícias ou outras provas que julgar necessárias, mediante requerimento das partes ou de ofício” (art.22).

Esse dispositivo se coaduna com nosso bem elaborado estatuto arbitral, fundado no princípio da autonomia da vontade das partes, como expressamente estabelecido em seu artigo 2º, portanto, as regras eleitas ou estabelecidas guiarão o regime determinado para a colheita das provas, inclusive a pericial.

Na ausência dessas regras e diante da ausência de previsão legal de aplicação subsidiária das regras probatórias do Código do Processo Civil, resta saber se as regras estabelecidas em nosso diploma processual vigente devem ser obedecidas pelo árbitro ou tribunal arbitral.

Alguns entendem que, sendo o árbitro “juiz de fato e de direito”, nos termos do artigo 18 da Lei de Arbitragem, este deve obedecer às prescrições contidas no estatuto processual civil, no que se refere aos procedimentos a serem adotados na prova pericial.

Por outro lado, pela própria natureza dos meios alternativos de solução de conflitos, esta prática deve ser aplicada com cautela, sob pena de adotarmos um regime por demais formalista e, conseqüentemente, moroso, devendo lembrar sempre que a vontade soberana das partes é primordial para o seu estabelecimento, além do que, a produção da prova é uma prerrogativa do julgador, em busca da verdade dos fatos.

Essa faculdade encontra-se expressamente prevista no artigo 22, anteriormente citado, que permite ao árbitro instruir o procedimento com as provas que julgar necessárias à formação de seu convencimento, demonstrando que possui poderes instrutórios análogos ao juiz togado, o que lhe permite estabelecer os parâmetros e regramentos a serem adotados.

Em qualquer hipótese, independente da forma como se instruirá o procedimento, e mesmo que não se exija o mesmo formalismo do diploma processual, deverão sempre ser respeitadas as garantias do contraditório, igualdade das partes e imparcialidade do árbitro, além dos bons costumes e da ordem pública, caso contrário, ensejará no pedido de anulação da sentença arbitral.

Outra questão que não deve ser esquecida refere-se ao limite de atuação do árbitro, que, diferentemente do juiz togado, não detém o denominado poder de império, havendo, portanto, necessidade de medidas coercitivas, como, por exemplo, a requisição de documento em poder de repartição pública, deverá ser solicitada ao órgão do judiciário originalmente competente para julgar a matéria.

Na prática, o que vemos é a existência de regras específicas para produção de prova pericial nos regulamentos dos órgãos arbitrais, que devem ser adotados nas arbitragens com a chamada “cláusula cheia”, aquela que elege uma instituição para administrar o procedimento, que procuram sintetizar os ditames da lei processual, especialmente no que toca à nomeação do perito, indicação de assistentes técnicos, formulação de quesitos e entrega do laudo.

Um ponto que tem gerado controvérsia refere-se à formação de um tribunal arbitral em que um ou mais árbitros são especialistas na matéria objeto da perícia: alguns entendem que, nesse caso, a nomeação de um perito seria desnecessária e a prova pericial teria que ser indeferida, enquanto outros pregam ser imperativa a realização de uma diligência específica pelos árbitros especialistas, com elaboração de um auto de inspeção, do qual seria dado vista às partes.

Ao contrário, existe outra corrente que entende que esta hipótese somente seria possível com a existência de um árbitro único, que realizaria a função de *árbitro-perito*, instruindo a prova e julgando o conflito, uma vez que, na hipótese anterior, quando do julgamento, haveria um desequilíbrio no tribunal arbitral, uma vez que os árbitros que executaram a perícia deteriam maior domínio sobre o tema em análise.

Além das questões procedimentais, por acreditarmos na arbitragem como uma forma moderna e eficaz de pacificação dos conflitos, temos pregado uma alternativa para a aplicação da prova pericial, que nos parece bastante adequada ao atual momento de incremento do mercado imobiliário e implementação de obras de infraestrutura.

O crescimento das grandes cidades tem resultado em construções de elevado porte, com fundações profundas e escavações no terreno para construção de subsolos, surgindo inevitavelmente consequências desagradáveis aos vizinhos, que podem ser de natureza transitória, como poeira e barulho, ou permanente, caso surjam danos às edificações próximas, decorrentes de eventos incomuns durante a construção.

Ocorre, porém, que, não raras vezes, quando a obra está perto do fim, ou mesmo acabada, surgem reclamações de vizinhos sobre danos cuja origem é duvidosa, ocorrendo em construções já abaladas ou desgastadas pelo tempo e uso, causando um impasse entre o construtor e o vizinho, cujo desfecho usualmente ocorre na justiça estatal.

Com o passar do tempo, a notória morosidade desse procedimento inviabilizou a resolução da questão perante o Poder Judiciário, sendo buscada uma simplificação, com a contratação de profissionais especializados, para realização de vistoria particular, utilizando-se de expedientes próprios, tais como entrega de cópia do trabalho aos proprietários vizinhos, para que tenham ciência do conteúdo da vistoria.

Sem a pretensão de polemizar quanto à eficácia dessas medidas, alguns especialistas entendem que o trabalho é unilateral, mesmo com todas as salvaguardas adotadas, não substituindo a comprovada e total garantia da sentença homologatória resultante da prova pericial produzida em juízo.

Diante disso, com o intuito de eliminar quaisquer dúvidas quanto à eficácia das medidas adotadas pelas construtoras, fora do âmbito do Poder Judiciário, sugerimos a aplicação dos procedimentos de arbitragem, de forma a prevenir futuros conflitos.

Por esta linha de raciocínio, utilizando os mecanismos constantes no referido dispositivo legal, sugerimos a adoção da *vistoria cautelar arbitral*, instituída por meio do compromisso arbitral entre o construtor e os vizinhos, com o objetivo de ser proferida uma sentença arbitral retratando as reais condições da situação existente.

Este trabalho, a ser elaborado por um *árbitro-perito*, consistirá na confecção de um relatório, com um resumo dos motivos que ensejaram a vistoria, devendo inclusive ser reproduzidos os requisitos contidos no compromisso arbitral.

A etapa seguinte, denominada fundamentação, deve se caracterizar por uma minuciosa inspeção dos imóveis vistoriados, objetivando a exata descrição e localização em relação à obra e demais imóveis limítrofes, além de conter uma completa averiguação das condições estruturais, em especial aos defeitos ou danos encontrados nos prédios.

A apresentação do trabalho deverá conter um memorial descritivo detalhado no que se referem às trincas, fissuras e todas as anomalias encontradas, acompanhado de fotografias ilustrativas, e será obrigatoriamente vinculado à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), registrada no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Finalmente, a sentença arbitral deverá conter uma conclusão, na qual constará um relato quanto aos eventuais focos de futuros conflitos, destacando-os para posterior utilização pelas partes.

Somente utilizando desse expediente, o construtor e os proprietários da obra estarão resguardados quanto a possíveis litígios decorrentes da obra, que muitas vezes trazem consequências financeiras e morais indesejáveis, ficando assegurado ao vizinho o direito sobre possíveis lesões causadas ao seu patrimônio e a construtora terá a salvaguarda quanto a reclamações infundadas.

6. A prova via ata notarial

Publicado em 24 de julho de 2011

Recentemente, ao ouvir uma notícia sobre a condenação de um *site* de relacionamento em decorrência de ofensas dirigidas a determinada pessoa, chamou-me a atenção a explicação da repórter sobre o meio utilizado pelo ofendido para o ocorrido, mediante um instrumento denominado ata notarial, que tem como meio comprovar a veracidade de documentos e contratos realizados dando-lhes a devida autenticidade e que passou a integrar o ordenamento jurídico brasileiro com a edição da Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que regulamentou os serviços notariais e de registro, também conhecida como Lei dos Cartórios. Essa prática vem ao encontro de uma lição que aprendemos logo nos primeiros estudos do curso de Direito, que “no processo não basta alegar, é necessário provar”, o que me faz recordar um dos muitos ensinamentos de meu saudoso pai, que sempre repetia o aforismo jurídico sobre “o que não está nos autos, não está no mundo”.

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. A legislação anteriormente referida 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. Vale 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.

Como se trata de matéria de caráter técnico, é essencial que o tabelião de notas compareça ao local da existência de um fato, na companhia de um ou mais peritos, passando ao relato dos acontecimentos que presenciou, juntando o laudo técnico como parte integrante da ata, uma vez que não possui atribuição profissional para elaborar um parecer.

Existem 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.

7. A real área de um apartamento

Publicado em 23 de janeiro de 2011

Em determinada ocasião presenciamos uma acalorada discussão em uma reunião de condomínio, cujo tema era a exata “área real” dos apartamentos daquele prédio, em função de informações desconstruídas quanto a esse valor, o que estava levando até mesmo a uma disputa judicial com a construtora.

Essa questão é realmente motivo de muita controvérsia, 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 alguns conceitos de área; antes, porém, torna-se importante destacar os elementos em que 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.

Inseridas neste documento encontram-se tabelas numéricas padronizadas, referenciadas na Norma Brasileira NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em que são detalhados todos os quantitativos da edificação, especialmente suas áreas, devidamente individualizadas pelas diversas tipologias.

É comum as pessoas utilizarem expressões como “área útil” ou “área de vassoura”, entretanto, tais definições inexistem na citada norma para incorporações, pois quando emitem esses 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 dessas pontuações é que usualmente são distribuídas as “frações ideais” da edificação, que tomam como referência um conceito definido em Norma como “coeficiente de proporcionalidade”, e a “área total da construção”, que referencia o 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 um prédio de elevado padrão, com uma unidade por andar, passando o hall a ser de fato uso exclusivo desse condômino, embora legalmente ainda constitua uma área comum.

8. A saúde dos edifícios

Publicado em 25 de novembro de 2012

Quando os ocupantes de uma edificação apresentam sintomas como dores de cabeça, fadiga, irritação nos olhos, nariz e garganta em um percentual que ultrapassa 20% do total, esses problemas de saúde extrapolam as pessoas e o diagnóstico encontra-se nos aspectos construtivos desse imóvel, e atende pela sigla SED, ou Síndrome do Edifício Doente, uma patologia reconhecida pela Organização Mundial de Saúde (OMS) desde o ano de 1982.

Segundo especialistas o principal fator causador da SED é a condição interna de qualidade do ar, cuja origem usualmente está relacionada à concepção do projeto do edifício, especialmente dos sistemas de ar-condicionado, associado a um inadequado plano de manutenção periódica nos equipamentos.

Os sistemas de ventilação inadequados são grandes vilões para a ocorrência desse problema, sendo responsável por mais de 50% dos casos, de acordo com estudo realizado em 1989 pelo NIOSH, sigla em inglês do Instituto Nacional de Saúde e Segurança Ocupacional dos Estados Unidos, seguido pelos contaminantes internos e externos, contaminação microbológica, contaminantes em materiais de construção e outros não identificados.

Diante dessa realidade, cuja origem é atribuída à forma hermética como os edifícios são concebidos, resultando na necessidade de climatização artificial, é fundamental a contratação de projeto específico, que priorize a captação do ar externo ou utilize tecnologias que a substitua, com especial atenção ao ar-condicionado, que deve vir acompanhado de um plano de manutenção adequado.

Para garantir que a edificação apresente ar de qualidade adequada, alguns fatores devem ser observados na fase de concepção do projeto, associados à qualidade do ar no interior do edifício,

como a taxa de renovação do ar, a filtragem de ar e as distâncias dos pontos de captação das tomadas de ar externo de possíveis fontes poluidoras, esta última ementada na Norma NBR 16.401 – Parte 3, da ABNT.

Dentre os erros de projeto mais comuns causadores da SED, encontram-se listadas a taxa de renovação de ar insuficiente ou inexistente, tomada de ar de renovação posicionada em local inadequado, filtragem de ar inadequada para a utilização dos sistemas atendidos, salas de equipamentos inadequadamente dimensionados, que não permitem manutenção e higienização, falta de pontos de acesso para limpeza e higienização dos dutos e falta de meios de balanceamentos dos volumes de ar (registros, *dumpers*, etc.) ou falta de acesso a eles.

Se a síndrome for detectada, é necessário que um especialista em qualidade do ar seja convocado para diagnosticar e identificar a causa do problema, que poderá indicar normas tecnológicas para desinfecção do ambiente, uma delas denominada fotocatalise, mas é fundamental lembrar que a obediência à periodicidade de manutenção é a forma mais eficaz para evitar que o edifício adoença.

9. A terceira onda dos *flats*

Publicado em 13 de maio de 2012

Os *flats* são produtos imobiliários bastante conhecidos no mercado, em que muitos investidores institucionais, pessoas físicas ou jurídicas, alocaram recursos, cuja origem remonta ao final da década de 1970 e início da década de 1980, quando incorporadores e imobiliárias vislumbraram a oportunidade de oferecer a esses compradores um produto híbrido, que atenderia tanto ao residente como ao hóspede.

Sua concepção original apresentava uma área útil da ordem de 50 m², disponibilizando aos usuários os mesmos serviços hoteleiros tradicionais e trazendo como grande novidade a quebra de dois paradigmas, pois representava para o setor uma solução à enorme dificuldade de financiamento para a construção de novos hotéis, marcada pelo fracasso dos planos elaborados pela EMBRATUR na década anterior, além de alterar o conceito de tamanho de uma unidade residencial, uma vez que se viabilizou a moradia com conforto, luxo e serviços, tudo isso aliado à pequena dimensão.

O sucesso desse conceito foi inegável, tendo atraído uma significativa parcela de mercado formada por casais sem filhos e solteiros, que passaram a morar com a mesma qualidade que nos apartamentos tradicionais, entretanto, a necessidade de renovação exigida por este produto fez com que, nos anos seguintes, surgisse um conflito de interesse entre investidores e residentes, o que afugentou novos compradores, suspendendo os lançamentos ao longo da década seguinte.

A estabilidade econômica obtida com o sucesso do Plano Real fez com que o desempenho do setor hoteleiro melhorasse significativamente nas principais cidades brasileiras, o que sinalizou a retomada desses empreendimentos e resultou em uma segunda onda de *flats*, a partir da metade da década de 1990, cujos projetos

passaram a ser mais compactos, com área em torno de 30 m², e, em busca de segmentação, voltados aos moradores, o residencial com serviços, e investidores, integralmente reunidos no *pool* de locação.

A superoferta resultante dessa nova investida foi ainda maior do que aquela registrada na fase anterior e, somada a uma pequena crise econômica no início dos anos 2000, fez com que as taxas de ocupação atingissem patamares da ordem de 25%, e as diárias médias anuais caíssem a um patamar 70% inferior ao que se praticava na década anterior, o que resultou na readequação de diversos empreendimentos e até mesmo no fechamento de outros.

A partir da metade da década de 2000 uma nova realidade surgiu no país, com as taxas de ocupação atingindo 60%, mas com diárias ainda deprimidas, o que se reverteu no início dos anos 2010, quando as taxas de ocupação passaram a patamares de até 100% de segunda a quinta-feira, o que se soma aos grandes eventos internacionais que o país irá sediar, permitindo a terceira onda dos *flats*.

Esse novo formato promete trazer menos riscos ao investidor, pois, ao contrário do modelo anterior, no qual o cliente comprava uma unidade e somente após a conclusão decidia o destino, colocação no grupo de locação, uso próprio ou locação direta, o comprador deve aderir de imediato ao *pool* de locação e a decoração passou a ser embutida no preço.

Nesse cenário, mostra-se louvável a atitude do SECOVI/SP, por meio de seu Núcleo Turístico, Imobiliário e Hoteleiro, que elaborou um Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados, com objetivo de evitar parte dos problemas registrados anteriormente, servindo como norma de conduta e orientação a todos os participantes desse segmento imobiliário.

10. A tragédia do “puxadinho”

Publicado em 4 de setembro de 2011

Uma tarde ensolarada e fria de agosto marcou a trágica morte do economista Antônio Barros de Castro, cuja notícia ecoou rapidamente pela internet, por se tratar de um respeitado professor que havia presidido o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), embora tenha chamado a atenção o fato de ter sido vítima do desabamento de uma laje em um escritório anexo à edificação principal de sua casa.

Segundo informações colhidas posteriormente ao acidente, especialmente por técnicos que vistoriaram o imóvel, tratava-se de um cômodo adaptado, que já existia quando a família adquiriu o imóvel, e que desmoronou porque a laje estava engastada apenas em um dos lados. As ferragens dimensionadas incorretamente indicaram que a obra não seguiu os padrões técnicos recomendados.

Essa tragédia, por ter atingido uma personalidade de renome nacional, foi amplamente divulgada na mídia, servindo para alertar todos aqueles que se arriscam a empreender essas reformas com acréscimo de área, utilizando uma área disponível anexa ou fazendo com que o imóvel ganhe um andar adicional, construindo sobre a laje já existente.

Todos aqueles que já se arriscaram a realizar uma reforma no imóvel têm a exata dimensão dos problemas e dissabores que poderão encontrar, começando pelo rombo no orçamento, que na maioria esmagadora das vezes decorre de um fenômeno que ganhou uma gíria, chamada “jaquê”, pois decorre do pensamento de que “já que estou fazendo isso, porque não fazer aquilo?”, o que resulta em um trabalho muito maior, além de originar o famoso retrabalho, obrigando à quebra e tendo muitas vezes que refazer o que estava pronto.

Embora a questão orçamentária seja de vital importância no momento de tomarmos a decisão em iniciar ou não uma reforma

no imóvel, uma preocupação importante ao realizar uma obra é a segurança, que pode resultar em uma tragédia muitos anos após a sua conclusão, como relatado na morte do respeitado professor e economista, mas que também pode ocorrer durante a fase construtiva, decorrente, por exemplo, de uma demolição indeterminada, que atinja um elemento estrutural da edificação.

Independente da motivação, seja orçamentária ou a preocupação com a segurança, existe um consenso de que os passos a serem seguidos devem ser delineados anteriormente a qualquer iniciativa relacionada à futura reforma, que deve se apoiar no tripé compreendido pelo planejamento das etapas, escolha de bons profissionais e paciência em seguir as etapas estipuladas.

A fase de planejamento começa com a definição do proprietário sobre os itens que pretende executar, uma vez que a exata especificação de seus desejos é fundamental para o projeto a ser executado, como a construção de um banheiro, que pode alterar o sistema de distribuição de água e esgoto do imóvel, assim como a abertura de um vão, que pode exigir reforço estrutural.

Terminadas a discussão e a definição do que será feito, torna-se imperativa a escolha dos profissionais que irão dar forma aos sonhos, que se dividem no grupo que irá executar os projetos e aqueles que irão concretizar a obra, devendo sempre a fase de projetos ser bem discutida e definida, evitando-se interferências no curso da obra.

O terceiro ponto é a paciência dos proprietários, uma vez que o trabalho de reforma, por menor que seja, pode trazer problemas no futuro, como descrito inicialmente, que vão desde o aumento de despesas até a ocorrência de uma tragédia, portanto é fundamental que todo o planejamento seja seguido e a determinação dos profissionais obedecida integralmente.

Acreditamos que, de forma sucinta, essas recomendações possam ser úteis a todos que imaginam iniciar uma reforma, podendo fazer com que os transtornos habituais possam ser compensados com a concretização de uma obra com qualidade e segurança.

1. Acessibilidade já – I

Publicado em 12 de dezembro de 2010

Embora esse assunto seja recorrente não só nesta coluna, mas em outros espaços da mídia, entendemos que se torna imperativa a conscientização da sociedade sobre as dificuldades que os portadores de deficiência enfrentam no cotidiano, para que sejam implementadas medidas efetivas que nos levem a sair do discurso e partir para ações eficazes, permitindo a reintegração dessas pessoas no contexto social e urbano das cidades.

A sociedade civil organizada tem que assumir seu papel e reunir forças em torno de uma campanha que permita conscientizar a população sobre as questões referentes à relação do portador de deficiência com a sociedade, que se mostra despreparada para receber esses indivíduos, o que resulta em uma elevada dose de preconceito.

Ao alertarmos a população para esse tipo de comportamento é possível destacar o que é a deficiência e o que ela representa para aquele que a adquire, permitindo ainda focar as inúmeras barreiras arquitetônicas que se formam em nossas cidades, que impossibilitam a acessibilidade dessas pessoas, levando a uma reflexão sobre a motivação das existências desses obstáculos limitadores.

Embora a expressão deficiência física remeta ao conceito de um defeito no corpo, na mente ou no organismo do ser humano, é sabido que as pessoas portadoras dessas necessidades especiais são obrigadas a conviver não só com suas próprias limitações, mas também com aquelas que a sociedade impõe, seja de ordem psíquica ou física, o que alimenta o preconceito contra elas.

A questão é de tamanha relevância que, no início da década de 1980, a Organização Mundial de Saúde (OMS) publicou uma instrução denominada Classificação Internacional de Impedimentos e Incapacidades, em que considera três níveis de limitação do

organismo quanto ao desempenho de suas funções: o impedimento (compreende aquelas limitações relacionadas à alteração psicológica, fisiológica ou anatômica, por dano ou lesão); a deficiência (sequela decorrente de algum impedimento que venha a restringir as atividades consideradas normais por uma pessoa) e a incapacidade (impossibilidade da pessoa viver integrada ao seu meio em função de uma deficiência).

Por outro lado, em função de sua origem e da situação em relação ao organismo, a deficiência é dividida em quatro grupos: a física (aquela situada no corpo do indivíduo, sendo normalmente bem visível e requerendo o uso de aparelhos auxiliares); a sensorial (ligada aos órgãos dos sentidos, como a visual e a auditiva); a mental (que atinge a mente, afetando a inteligência e o raciocínio) e a orgânica (aplicada a um órgão ou sua função, como os cardíacos).

A importância dessa conceituação reside no fato de haver uma confusão entre deficiência e incapacidade, em função das dificuldades encontradas pelos portadores de necessidades especiais de se integrarem ao meio em que vivemos, portanto nossa luta deve voltar-se à superação dessas barreiras, na medida em que conseguirmos levar esses cidadãos a desempenharem suas competências.

Precisamos desenvolver meios para que esses indivíduos participem do processo produtivo da sociedade, especialmente da educação e da profissionalização, a começar pela arquitetura urbana, que, ao não permitir um adequado contato do portador de deficiência ao meio, cria a possibilidade de ele se tornar um inválido social.

12. Acessibilidade já - II

Publicado em 27 de dezembro de 2010

Ao discorrer sobre a situação das pessoas portadoras de necessidades especiais, enquanto segregadas por barreiras arquitetônicas, procuramos alertar para uma quebra de paradigma, haja vista que o processo de reabilitação aplicado segue puramente o modelo médico, voltado às funções físicas e fisiológicas, sem se preocupar com sua inserção ou reinserção social.

Embora o tratamento médico seja de fundamental importância nesse processo, não podemos pensar no indivíduo como um ser isolado, daí precisamos imaginar as etapas seguintes, para que ele não se torne um marginalizado, sendo necessário o envolvimento de toda a sociedade, que faça com que ele sinta e viva, independente de sua deficiência, permitindo com que desenvolva todo seu potencial humano.

Por essas razões é que conclamamos as entidades da sociedade civil organizada a ajudarem os portadores de deficiências a quebrarem barreiras, sejam elas naturais, culturais ou sociais, pois somente com esse novo paradigma conseguirão praticar o direito constitucional de ir e vir, podendo exercer os direitos e deveres inerentes a todos os cidadãos.

No campo das barreiras culturais e sociais, cuja origem encontra-se na relação das pessoas com o meio em que vivem, encontram-se os fatores atitudinais, que desprezam a existência do portador de deficiência, e somam-se ao preconceito, visto por especialistas como a principal causa das dificuldades de integração social dessas pessoas.

Em decorrência desse conjunto de circunstâncias, que muitas vezes se originam do subconsciente, haja vista a herança cultural de longos anos de descaso, surgem as barreiras arquitetônicas, essas bem visíveis e objetivas, presentes nos elementos construtivos de

todas as cidades, sejam espaços públicos ou privados, fazendo do portador de deficiência um coitadinho aos olhos da população, pois fica impedido de ter uma vida normal.

Basta um olhar atento a nossa volta para percebermos, sem muita dificuldade, as barreiras arquitetônicas presentes nas diversas edificações pelas quais circulamos, que se traduzem em escadas íngremes e sem corrimão, portas estreitas que impedem o acesso de cadeirantes e mesmo pisos escorregadios, que se somam a outros elementos que impedem o livre acesso dos portadores de deficiência, cuja correção poderia ser executada sem um custo absurdo.

Um estudo realizado na área central da cidade de Campo Grande, Mato Grosso do Sul, levantou diversas dessas barreiras, começando pelas calçadas, que se apresentam regulares, muito embora as lojas possuam degraus nos acessos principais, o que poderia ser facilmente solucionado com a substituição por pequenas rampas de acesso.

Nas áreas íngremes, cuja topografia não favorece a continuidade das calçadas, essa situação se modifica, o que dificulta o trânsito das pessoas com deficiência, com reflexos no mobiliário urbano, em função da existência de obstáculos que não permitem um deslocamento seguro desses indivíduos.

Diante dessa realidade e seguros de que o processo de reintegração social somente irá ocorrer quando a sociedade civil se engajar em um programa de conscientização, foi que apresentamos à Diretoria da Seccional da OAB/MG uma proposta de realização de uma campanha denominada “O que para alguns é um pequeno passo... para outros é um grande obstáculo”, esperançosos de que poderemos dar nossa parcela de contribuição a esse gesto de cidadania.

13. *Ad corpus e ad mensuram*

Publicado em 20 de fevereiro de 2011

A presença de duas expressões latinas que não fazem parte do cotidiano da maioria dos leitores pode resultar em reações que levam ao desânimo de prosseguir na leitura ou à desconfiança de que, mesmo encorajados a prosseguir, não irão compreender o significado, além do que, alguns poderão cair no ideário popular de que os advogados se valem dessas estranhas palavras para dificultar o entendimento de seu vocabulário.

Aos que confiaram no articulista e prosseguiram na leitura, podemos assegurar que se tratam de conceitos importantíssimos no mundo das transações imobiliárias, com maior presença no meio rural, incluídas em nosso Código Civil e que ensejaram diversas disputas judiciais, muitas discutidas até a última instância, nos Tribunais Superiores, em Brasília.

Por definição, a expressão latina *ad corpus*, cujo significado seria “por inteiro” ou “assim como está”, é utilizada nas transações imobiliárias para exprimir uma venda cujo preço foi estipulado sobre a propriedade como um todo, na forma como foi apresentada ao comprador, não existindo qualquer tipo de referência ou amarração à sua metragem.

Em contrapartida, a expressão *ad mensuram*, também originária da língua latina, serve para designar aquela transação imobiliária cuja estipulação do preço foi condicionada à especificação das dimensões e da área do imóvel, o que enseja ao comprador o direito à complementação da área, abatimento do preço e, até mesmo, ao desfazimento do contrato.

Em função desses conceitos, não é raro que transações ocorridas no meio rural tragam referência do preço pelo valor unitário, em hectares, sendo a área meramente enunciativa, onde o comprador paga um sinal e o complemento fica condicionado à realização de um

levantamento topográfico da área, quando, então, será estipulado o valor final, podendo inclusive existir a estipulação de valores diferenciados, um referente às áreas com lavouras e outro aplicável às partes com terra nua.

Embora no meio urbano essa ocorrência seja menos comum, haja vista que os levantamentos para determinação da área sejam mais simples, existem casos de terrenos para incorporação que o valor também é fixado em função da área a ser apurada, uma vez que dela dependerá a concretização do futuro empreendimento, cuja área construída total é o resultado da área do terreno multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento estipulado em lei.

O fundamento legal que respalda os conceitos ora trazidos, bem como suas implicações no mundo dos negócios, encontra-se no art. 500 do Código Civil Brasileiro, que prevê o direito do comprador reclamar em caso de diferença, estipulando uma tolerância de 5% (um vigésimo da área), condicionada à prova de influência na realização do negócio, e ainda a hipótese de excesso e não falta de área, cuja consequência é a devolução do excedente ou o complemento do valor correspondente.

O mesmo dispositivo legal ainda determina expressamente que nenhuma dessas hipóteses ocorrerá se a venda for *ad corpus*, ou seja, “se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões”.

Do ponto de vista da interpretação de nossos Tribunais, podemos citar Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que, ao julgar uma ação originária da Comarca de Dores do Indaiá – MG, decidiu que a venda de imóvel como coisa certa e determinada, cujas dimensões eram referenciais, não gera direito ao comprador, uma vez que as provas demonstraram que a extensão da área era irrelevante para realização do negócio, cujos limites e confrontações eram de conhecimento dos contratantes, constando inclusive na descrição do título.

14. Agindo diante da catástrofe

Publicado em 04 de março de 2012

O ano de 2012 ficará marcado nas mentes dos brasileiros pela sequência de catástrofes envolvendo edifícios das mais diversas tipologias, quando, sucessivamente, as cidades de Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo assistiram ao colapso de imóveis de porte razoável, com o sacrifício de vidas humanas.

A esmagadora maioria das pessoas atingidas por essas catástrofes jamais se viram diante de fatos inusitados dessa natureza e conseqüentemente ficaram inertes frente à tragédia que se abateu sobre suas vidas, sendo imperativo agir com rapidez, no sentido de preservar e perpetuar as provas que definirão futuras responsabilidades e ajudarão a resgatar um pouco da elevada perda material e imaterial sofrida.

Nessas circunstâncias o primeiro passo é buscar uma assessoria jurídica especializada, que possa conduzir os procedimentos necessários na busca desse ressarcimento, cujos caminhos indicados podem seguir, dependendo das circunstâncias, a via judicial ou extrajudicial, cuja medida recomendada em juízo é a solicitação de uma vistoria cautelar de produção antecipada de provas e, fora dele, a elaboração de uma ata notarial.

Na primeira hipótese o advogado irá ajuizar a ação, o juiz nomeará um perito habilitado, as partes envolvidas poderão indicar outros profissionais igualmente habilitados, denominados assistentes técnicos, enquanto pelo outro caminho contrata-se um profissional com iguais características que irá efetuar os levantamentos na companhia do tabelião ou seu preposto, que irá atestar os trabalhos de vistoria executados.

Importante registrar que a atividade pericial constitui-se em uma especialidade da engenharia, abrigada em uma entidade federativa nacional, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias

de Engenharia (IBAPE), organizada em quase todos os estados da federação e com sede permanente em São Paulo. Porém, para melhor compreendermos a importância dessa atividade, é bom lembrar que ela abrange perícias avaliatórias, contratuais, patológicas, de vizinhança, cautelares e aquelas relativas às questões de terra; que a competência para sua realização é regulamentada pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), bem como se encontra normatizada pela ABNT, cujas determinações contidas na NBR 13.752 (Norma Brasileira para Perícias de Engenharia na Construção Civil) definem os requisitos necessários à confecção do laudo pericial.

A vistoria cautelar de produção antecipada de provas, regulada pelos arts. 846 a 851 do Código de Processo Civil, é uma medida judicial em que o autor da ação busca a preservação dos elementos de prova a serem utilizados posteriormente em outros processos judiciais, sendo que, ao ser concluída a perícia técnica, não existe julgamento, mas homologação dos trabalhos técnicos produzidos nos autos.

A ata notarial é um instrumento previsto no art. 7º da Lei dos Cartórios (8.935/94), que deve ser combinado com o art. 215 do Código Civil Brasileiro, que dota de fé pública um parecer técnico elaborado por um profissional habilitado, mediante o acompanhamento de um tabelião ou seu substituto, responsável pela emissão do documento final.

Em ambos os casos o elemento central é a perícia, judicial ou particular, 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 profissional responsável pela elaboração do laudo, cujo conhecimento pode ser adquirido por meio da educação continuada nos cursos dos IBAPes 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 e, como o trabalho é elaborado por um técnico, sendo o destinatário 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”.

15. Alteração de fachadas e das áreas comuns

Publicado em 30 de maio de 2010

Diversas vezes em nossa vida profissional nos vimos envolvidos em conflitos condominiais envolvendo casos de alteração de fachadas ou das áreas comuns de um edifício, cujo fundamento da discussão é o artigo 1.336, inciso III, de nosso Código Civil, que discrimina, dentre os deveres do condômino, “não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”.

No sentido prático o dispositivo legal citado impõe os limites dessas áreas, cuja fachada compreende a parte que compõe a visualização do edifício, nela inseridas as paredes externas, as varandas, as janelas e esquadrias, as portas e portões de acesso ao condomínio, além de todos os elementos que contribuem para a sua harmonia estética.

Por área comum entende-se todos os locais da edificação que podem ser utilizados pelos condôminos sem restrições, cujo acesso não seja privativo de qualquer unidade, compreendendo o hall de entrada, os halls dos andares, portas de acesso, os corredores internos, a garagem, os salões e toda a área de lazer.

Caso ocorra concordância em permitir a alteração em determinadas circunstâncias ou condições, esta deve constar da Convenção de Condomínio, ou ser levada em Assembleia para aprovação unânime dos condôminos, entretanto, não obstante, a clareza da determinação legal, temos encontrado situações que merecem uma melhor análise.

Primeiramente, porém, vamos relatar os casos mais comuns que temos vivenciado, começando pelas varandas, onde tem ocorrido substituição de portas, modificação nas cores das paredes, troca do forro do teto, colocação de grade ou parapeito, fechamento com vidros ou grades, instalação de telas de proteção, películas em vidros, toldos, aparelhos de ar-condicionado ou antenas parabólicas.

Para as fachadas, algumas dessas se repetem, mas o mais usual se refere à alteração no material externo, a troca das janelas ou do material das esquadrias e instalação de elementos estranhos à concepção arquitetônica ou à harmonia estética da edificação original.

No caso das áreas comuns, a maior parte das controvérsias se refere à substituição da porta de entrada ou a mudança na pintura ou materiais do hall social do andar, quando comum a mais de uma unidade, além de alterações no depósito situado na garagem.

Embora tenhamos afirmado que o dispositivo legal é claro, entendemos que por envolver matéria técnica, a questão não deve ser analisada de forma dicotômica, se pode ou não, mas deve passar pelo crivo de um *expert*, para opinar sobre o impacto visual da mudança.

Nesse sentido, já existem decisões de nossos Tribunais que aceitam a colocação, por exemplo, de grades e telas, por entender que a “segurança deve sobrepor-se ao conjunto arquitetônico”, além do que existe a “necessidade de adequar-se a convenção à realidade social”.

Não obstante, observa-se que esses elementos devem ser “construídos no mesmo padrão das existentes no edifício”, além do que, já presenciemos situações onde existe quebra do princípio da isonomia (igualdade entre os condôminos), uma vez que, por questões pessoais ou políticas, apenas um dos condôminos é punido pela violação, quando foram constatadas no mesmo edifício diversas alterações semelhantes.

Finalmente, cabe ressaltar que “o que a lei não distingue, não cabe ao intérprete distinguir”. A legislação não faz qualquer diferenciação entre alteração permanente ou temporária, portanto, a colocação de letreiros ou elementos que não se aderem à edificação, em nosso entendimento, igualmente constitui alteração na fachada ou nas áreas comuns.

16. Alterações na lei sobre aluguéis

Publicado em 7 de fevereiro de 2010

Em função de um veto do presidente da República, que determinava que a Lei nº 12.112/09 entrasse em vigor na data da publicação, o novo dispositivo legal que cuida das locações de imóveis urbanos entrou em vigor em 25 de janeiro de 2010, trazendo inovações que afetarão não só a relação entre inquilinos e proprietários, mas também atingem o fiador e terceiros até mesmo fora da relação locatícia.

Ao longo do processo de votação (ou no caso de o projeto aprovado ser submetido à sanção presidencial) acorreram debates, quando representantes dos locatários insistiram que estes sairiam prejudicados, enquanto de outro lado especialistas apontam que as mudanças aumentam as garantias e com elas a oferta de imóveis, cuja tendência, em tese, é a provável redução dos preços.

No que se refere aos vetos presidenciais, além do prazo já citado, destacamos aquele que autorizava o proprietário a exigir a desocupação do imóvel em 15 dias, na hipótese de receber proposta mais vantajosa, e aquele que exigia concordância do proprietário do imóvel na manutenção do contrato de locação caso o inquilino pessoa jurídica promovesse alterações em sua estrutura societária.

Das as análises até agora apresentadas sobre a nova lei, o que mais se ouve é o aumento da segurança jurídica, que se traduz pela maior agilidade para o processamento do despejo do inquilino, cujo prazo atual pode durar anos, e espera-se que possa ser efetuado em, no máximo, seis meses.

As maiores inovações nesse quesito referem-se primeiramente à introdução de quatro novas situações em que o juiz pode conceder liminar para que o imóvel seja desocupado em 15 dias (reparos urgentes, falta de apresentação de novas garantias, término de locação não residencial e falta de pagamento).

Além disso, destaca-se o artigo referente às ações de despejo

por falta de pagamento e de acessórios, de aluguel provisório, de diferenças de aluguel (ou apenas de acessórios) que sofreu modificações, aumentando sua abrangência e restringindo a emenda da mora, entre outros.

A situação do fiador, que antes se obrigava com o contrato até o seu fim, agora poderá se desonerar em situações normatizadas no novo texto, como o fim do contrato original e nos casos de morte do inquilino ou de separação do casal locatário, mas se quiser deixar de ser o garantidor, deverá notificar o proprietário, continuando responsável pela fiança por 120 dias.

No caso das locações comerciais, em que existe a possibilidade de ação própria para prorrogação dos contratos acima de cinco anos, denominadas renovatórias, o inquilino deve ajuizar esta ação pelo menos seis meses antes do vencimento, e o proprietário pode recusar em situações prescritas na lei, como, por exemplo, a existência de uma oferta melhor de terceiro pelo imóvel.

Pela norma anteriormente vigente, caso o inquilino perdesse a ação, o despejo somente ocorreria após o “trânsito em julgado”, ou seja, quando se esgotassem todos os recursos, e em 180 dias. Agora o prazo foi reduzido para trinta dias e essa expressão foi retirada, bastando uma sentença do juiz de primeiro grau para determinar a saída.

A última alteração relevante refere-se à multa contratual para rompimento de contrato antes do prazo predeterminado, que era aplicada independente do tempo transcorrido e passa a ser proporcional ao restante do contrato.

Como enfatizado durante a tramitação da proposta, existem no país atualmente aproximadamente sete milhões de contratos de locação, estimando-se que três milhões de imóveis estejam desocupados, portanto, espera-se que as novas regras estimulem a entrada desses imóveis no mercado, contribuindo para o equilíbrio habitacional no país.

17. Asfalto poroso

Publicado em 16 de maio de 2010

O fim da estação chuvosa, que em grande parte do país coincide com o verão, nos traz tristes lembranças das tragédias nas áreas urbanas, decorrentes de enchentes e deslizamentos de terras, que os especialistas apontam como consequência do crescimento desordenado, resultando na impermeabilização do solo, o que impede a absorção da água.

Esse fenômeno remonta a meados do século passado, cuja crescente expansão urbana fez com que o poder público implementasse programas de canalização de córregos e construção de avenidas nos fundos desses vales, cujas construções e pavimentos reduziram sensivelmente a área de absorção, fazendo com que a água escoasse rapidamente para os rios.

Como não é possível reverter essa situação, pesquisadores do Laboratório de Hidráulica da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP) elaboraram uma nova tecnologia de asfalto, denominado poroso, cujo objetivo foi de criar um revestimento com comportamento similar à areia da praia, que retarde em 50% a velocidade com que a água chegue ao destino final, pois, ao ficar retida nas ruas, contribuirá significativamente para a diminuição das enchentes.

Essa iniciativa faz parte de um conjunto de medidas de combate às cheias, uma vez que existe um consenso de que o aumento da permeabilidade é medida essencial para reduzir o impacto das enchentes, pois incrementa a absorção da água e reduz a criação das chamadas “ilhas de calor”, fator preponderante na potencialização das tempestades.

Além de poder ser usado ao longo das vias públicas e em grandes áreas pavimentadas, como estacionamentos a céu aberto, o novo asfalto pode se integrar ao esforço que começa a ser desenvolvido nas grandes cidades, uma vez que as técnicas

comerciais de combate às cheias se mostram insuficientes, que é a renaturalização dos córregos, que prega o fim da canalização de concreto e da impermeabilização das margens.

A retirada do concreto é uma grande aliada no combate às enchentes, pois aumenta a absorção pelas margens e retarda a chegada aos pontos críticos, e vem sendo adotada no exterior, em cidades como Seul, que transformou um canal poluído e fétido em parque, ou Paris, onde, no La Bièvre, estão sendo retirados canais construídos há 200 anos, e nos Estados Unidos, onde foi criado um manual de orientação à renaturalização dos rios.

Do ponto de vista econômico, o novo asfalto apresenta um custo 25% superior ao convencional, decorrente da utilização de matéria-prima de melhor qualidade, um tipo de asfalto que permite a passagem de água e um plástico não convencional, além do custo de regulagem da usina, quando produzido em conjunto com o asfalto tradicional.

Curioso é o fato de que a existência do asfalto poroso não é nova, uma vez que sua criação remonta à década de 1980, voltada para combater uma questão de segurança nas estradas, decorrente do fenômeno da aquaplanagem, que reduz a aderência do veículo quando atravessa uma lâmina d'água.

A técnica hoje em estudo, voltada para a diminuição no escoamento, poderá entrar em operação dentro de dois anos, entretanto possui restrições, pois, não poderá ser aplicada em vias de trânsito pesado, pois resiste no máximo a caminhões de pequeno porte, o que leva a uma estimativa de utilização em 40% das ruas de uma cidade como São Paulo.

Independente disso, trata-se de uma grande contribuição ao combate desse problema urbano que são as enchentes, que chega no bojo de diversas outras iniciativas, inclusive de natureza tributária, como a discussão de leis de incentivo fiscal ao contribuinte que aumente a permeabilidade do solo.

18. Assistência técnica gratuita

Publicado em 17 de agosto de 2009

Em dezembro de 2008 foi sancionada a Lei Federal nº 11.888/08, que passou a vigorar em junho de 2009, conhecida como Lei de Assistência Técnica Gratuita, institui esse serviço como permanente, público e gratuito de arquitetura, urbanismo e engenharia a ser prestado pelos Estados, Distrito Federal e município às famílias de baixa renda.

A nova legislação assegura às famílias dos estratos menos favorecidos da população assessoramento público e gratuito para o projeto e construção de habitações de interesse popular, representando a criação de um sistema de financiamento público objetivando remunerar o trabalho dos profissionais da Engenharia e Arquitetura envolvidos nos projetos e construções das habitações de baixa renda.

O histórico de elaboração dessa lei remonta à década de 1970, quando um grupo de arquitetos gaúchos criou uma iniciativa denominada ATME – Assistência Técnica à Moradia Econômica, tendo realizado diversas obras, passando pela iniciativa do arquiteto e então deputado Clóvis Ilgenfritz, chegando finalmente ao arquiteto e deputado Zezéu Ribeiro, que iniciou o projeto, apoiado por diversas entidades de classe do sistema CONFEA/CREA.

Logo após sua entrada em vigor, o Conselho Gestor do FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) em reunião realizada no dia 3 julho de 2009, determinou o volume que será destinado à assistência técnica gratuita, cujo prazo para cadastro dos projetos por parte dos estados e municípios se encerra em 31 de agosto, representando um volume de R\$ 60 milhões, que representa um percentual de 6% dos recursos destinados ao FNHIS.

A legislação prevê diversas maneiras de viabilizar a assistência técnica gratuita, cujo serviço poderá ser prestado diretamente por profissionais servidores públicos ou, ainda, por aqueles integrantes de equipes de Organizações Não Governamentais (ONGs).

Além desses, poderão participar ainda outros profissionais, inscritos em programas de residência acadêmica em Arquitetura, Urbanismo e Engenharia, bem como aqueles inscritos em programas de extensão universitária, por meio de escritórios modelos ou públicos com atuação nessas áreas, além de profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, desde que previamente credenciados, selecionados e contratados pelos organismos públicos responsáveis pela execução do programa.

Como os recursos federais para viabilização dos trabalhos deverão ser canalizados por meio da Caixa Econômica Federal, os profissionais deverão procurar os governos municipais e estaduais, que realizarão os convênios e termos de parceria, fazendo com que essa iniciativa altere o perfil da Engenharia e Arquitetura no país, cabendo aos profissionais agir em organizações e grupos para construir essa nova realidade.

19. Autonomia e conforto para o idoso

Publicado em 24 de junho de 2012

Muitas pessoas idealizam uma residência como a casa dos sonhos, o que exige a adaptação do projeto segundo seus desejos e interesses, o que compreende a compra do terreno, seguida da contratação de um arquiteto, cuja função é transpor para o papel todo aquele ideário de ambientes sonhado, o que vem ocorrendo cada vez mais em idades inferiores às das gerações passadas, quando ainda não existe nenhuma preocupação com o uso do imóvel nos anos da terceira idade.

Isso faz com que, ao atingir essa fase da vida, o usuário passe a reclamar por adaptações, para que o imóvel se torne não só confortável para essa faixa etária, mas, principalmente, seguro, uma vez que estatísticas indicam que 75% dos acidentes caseiros ocorrem com pessoas acima de cinquenta anos.

Essa realidade, além dos naturais dissabores decorrentes de um acidente, conduz o acidentado ao medo e à desconfiança de ocorrência de novos infortúnios, resultando numa redução de suas atividades e limitação de suas ações, o que foi batizado por especialistas de síndrome da imobilidade, o que leva usualmente à depressão.

Cientes dessa realidade, os arquitetos já incluem, no desenvolvimento do projeto, itens que zelam pela saúde dos idosos, visando à prevenção de acidentes, mas o usual é a necessidade de adaptações que facilitem os movimentos e deixem os ambientes mais funcionais, cujos espaços respeitem as limitações dessas pessoas, o que leva ao desenvolvimento de móveis, revestimentos e objetos decorativos que reduzam as chances de possíveis acidentes.

Além disso, é necessário que sejam idealizadas medidas que reconheçam essas necessidades de conforto e facilidades nas tarefas diárias, que incluem intervenções nos pisos, vidros das janelas e tipo de abertura, intensidade de luz, cor das paredes, mobiliário e acessibilidade interna.

Como os acidentes mais comuns registrados constituem quedas, o que pode agravar algum quadro de doença, ou mesmo atingir uma parte do corpo que irá lesionar o idoso, fazendo com que seja obrigado a um repouso continuado, o que se mostra totalmente indesejável, a melhor prevenção começa pela colocação de pisos antiderrapantes, o que resulta em superfícies firmes para o idoso transitar.

Quanto aos ambientes da casa, recomenda-se especial atenção aos banheiros, local notoriamente conhecido como principal cenário de acidentes com idosos, em função do piso escorregadio e ausência de estrutura de apoio, que exigem vasos mais altos, instalação de barras, retirada de objetos perigosos, lembrando que os espelhos podem confundir essas pessoas, e, para móveis com mais de um pavimento, estes devem ser no andar inferior.

No caso da acessibilidade, não se recomenda escadas longas e em curva, lembrando sempre da necessidade do corrimão, bem como verificar a possibilidade de instalação de rampas que substituam degraus e patamares que permitam o descanso.

O mobiliário deve ser fixo no chão e não apresentar quinas, as janelas amplas com cortinas claras facilitam a entrada da luz e os locais de armazenagem de objetos de uso regular não devem ser nem altos e nem baixos, mas na medida do manuseio e dispensam-se apetrechos que representem obstáculos.

Recomendações simples podem melhorar a ambientação da residência, fazendo com que o idoso se sinta à vontade e não coloque sua segurança em risco, o que será facilmente absorvido por um profissional habilitado, que poderá oferecer um ótimo projeto arquitetônico.

20. Averbação com segurança

Publicado em 01 de abril de 2007

Uma nova norma legal, sancionada em dezembro de 2006, fará com que as transações imobiliárias fiquem mais seguras. Trata-se da Lei Federal nº 11.382, que dispõe sobre processo de execução, cujo objetivo é de evitar que os compradores de boa fé percam o imóvel adquirido, em virtude de desconhecimento da existência de ações de execução de dívidas do devedor.

O texto da legislação prevê que “o exequente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos à penhora ou arresto”.

Dessa forma, a averbação da venda decorrente de penhora somente será possível caso a existência da ação tenha sido formalmente registrada no cartório, sendo a novidade justamente o fato de presumir a boa fé do adquirente, pois o exequente (aquele que está cobrando a dívida) somente poderá alegar fraude se a ação tiver sido incluída na matrícula do imóvel junto do Cartório de Registro de Imóveis.

Cumpra ainda esclarecer que a legislação até então vigente não previa essa possibilidade, pois somente ocorria a averbação da penhora, por esse motivo os agentes financeiros exigirem tantas certidões relacionadas ao vendedor, mesmo quando não surgia nenhum impedimento na certidão do imóvel, a denominada certidão de ônus reais.

Mesmo concordando que ocorreu um avanço, a alteração na legislação não resolveu totalmente a questão, embora inegavelmente represente um aperfeiçoamento, uma vez que ela só permite a averbação da execução, em que se determina o pagamento de dívida específica.

Em contrapartida, uma série de outros tipos de ações, que igualmente podem incluir o imóvel como forma de pagamento de uma dívida, não se incluem nessa possibilidade, especialmente a falência, ou mesmo a discussão sobre dívidas em valores bem superiores ao valor do imóvel.

O comprador não pode ter uma falsa impressão de que não é mais necessário buscar as certidões indispensáveis ao completo rastreamento da vida pregressa do vendedor, tais como as cíveis, trabalhistas, federais e protestos, pois somente assim poderá ter a certeza de que o imóvel e seu vendedor não possuem pendências judiciais que venham a ser cobradas.

Além disso, existe outra sutileza no dispositivo legal, que não obriga o credor a promover a averbação da dívida executada, que tem caráter facultativo, não obstante a utilização do novo procedimento será uma garantia a mais de que ele poderá atingir o imóvel para pagamento da dívida.

21. Bolha imobiliária

Publicado em 11 de setembro de 2005

Nos últimos meses, surgiram manchetes nos cadernos econômicos dos jornais brasileiros noticiando o risco da denominada “bolha imobiliária” nos Estados Unidos, em função de os preços dos imóveis encontrarem-se em disparada em alguns locais, onde os valores mais que dobraram nos últimos cinco anos, sendo que a média de crescimento geral foi de 50%.

Embora a maioria das opiniões aponte para o perigo dessa ocorrência, na respeitável opinião do presidente do Federal Reserve (FED), o Banco Central americano, Alan Greenspan, pelas características do mercado imobiliário, cujo giro é da ordem de 10% contra 100% no mercado de ações, este risco é menor, pois torna mais difícil a especulação e o estouro de uma bolha no setor.

Na verdade, precisamos entender esse termo, cunhado por economistas, que representa a constatação de que os preços no mercado imobiliário estão bem acima de seu real valor, entretanto os compradores continuam dispostos a pagar ainda mais, criando um ciclo especulativo difícil de estabelecer o seu fim, cuja ameaça consiste em uma rápida queda geral, analogia ao estouro de uma bolha de sabão.

Muitos podem questionar o que esse fenômeno teria a ver com nossa economia, mas exatamente pelas suas consequências é que esta preocupação nos aflige, uma vez que sua ocorrência pode gerar uma reação em cadeia, cujos efeitos, constantes de um estudo do FMI, provocariam uma recessão duas vezes mais duradoura e profunda que a de 2001.

Voltando aos fundamentos do tema, devemos procurar entender o assunto dentro do contexto da economia americana, onde os bancos estão cada vez mais dispostos a emprestar, enquanto os compradores não temem a excessiva alavancagem, ou seja, um grande endividamento para aquisição de imóveis.

Nesse cenário, os bancos se mostram extremamente criativos no oferecimento de novas linhas de crédito, estimulando até mesmo compradores eventuais, o que gera maiores riscos, na hipótese de elevação das taxas de juros ou da queda abrupta dos preços, o que certamente levará os investidores à inadimplência.

Dentre essas modalidades novas de crédito destaca-se aquela conhecida como “só pague os juros”, que permite ao comprador pagar apenas os juros nos primeiros cinco anos, período em que deverá se preparar para os futuros pagamentos mensais, que já ocupa 20% dos negócios fechados no ano de 2005.

Outra modalidade muito procurada são os financiamentos a taxas reajustáveis (ARM, na sigla em inglês), na qual o devedor pode escolher entre três formas diferentes de pagamentos a cada mês e continuar adequando ao seu orçamento, cujas opções são: pagamento regular, cobrindo o principal e os juros, somente os juros e até mesmo um valor menor, que não cobre nem sequer os juros, inflando significativamente o passivo financiado.

Nessa mesma linha, os empréstimos se mostram menos seletivos, o que se reflete na participação dos chamados *subprime*, normalmente pessoas de baixa renda com histórico de crédito desfavorável, cuja participação chegou a 28% no ano de 2004.

Por tudo isso, ninguém é capaz de afirmar com certeza quando essa “bolha” irá estourar, mesmo porque previsões anteriores indicaram que já deveria ter ocorrido, entretanto, fica registrado o crescimento das opiniões pessimistas, que indicam que ela poderá não resistir ao final deste ano.

22. *Boom* imobiliário

Publicado em 4 de março de 2007

O ano de 2007 iniciou-se com uma grande expectativa de crescimento no mercado imobiliário, existindo uma convergência de opinião de especialistas e um clima geral de que a explosão está próxima de acontecer, o que tem causado uma série de mudanças perceptíveis.

Esse fenômeno já ocorreu em outros países, sendo o mais recente, entre os ditos emergentes, o caso do México, enquanto o Brasil ainda aguardava uma situação de juros civilizados e o surgimento de uma sistemática legal que garantisse segurança aos investimentos no setor, vistos como pré-requisito a esta situação que ora se avizinha.

Estando o cenário favorável e as pessoas acreditando que as condições permitem olhar para o mercado imobiliário com grande potencial, resta saber quais as opções a serem encontradas no setor, buscando ajustá-las à capacidade financeira e ao perfil de cada um, que pode variar da compra pura e simples de um imóvel, a uma participação em um fundo imobiliário ou à aquisição de ações de empresas construtoras e incorporadoras.

Aqueles que visam à compra de um imóvel devem mirar primeiramente na finalidade desejada, entre as quatro possíveis: uso, valorização, renda ou empreendimento, lembrando sempre que esse tipo de investimento é tido como de grande segurança, estabilidade de renda e liquidez relativa, portanto, não pode ser uma visão de curto prazo ou médio prazo.

Além disso, enquanto a finalidade de uso tem um caráter pessoal, dentro das necessidades de cada um, a de valorização é bastante arriscada, a de empreendimento somente para aqueles que desejam desenvolver um projeto maior e a de renda é a que melhor se adequa ao perfil de investidor.

Outra opção são os Fundos de Investimento Imobiliários, ou simplesmente FII, que começam a se destacar em função da queda na taxa de juros, da diminuição do risco cambial e da melhoria das condições tributárias com a isenção do imposto de renda para as pessoas físicas, podendo significar, além da diversificação, uma perspectiva satisfatória de retorno do investimento.

Esses fundos permitem ao investidor que não possua quantias tão significativas participar de projetos imobiliários de grande porte, tais como shopping centers, hospitais, centros de distribuição etc., sem participar da administração e com relativa liquidez, uma vez que o mercado já dispõe de 63 registrados na Comissão de Valores Imobiliários (CVM), com perspectiva de abertura de outros este ano.

Como última opção, focada no público com perfil mais agressivo, surgiu no ano de 2006 uma série de aberturas de capital de empresas do setor, o que deve se repetir em 2007, garantindo o aquecimento no setor, cujo sinal manifestou-se no final do ano passado, em cujos dois últimos meses foram anunciados investimentos de quase um bilhão em imóveis comerciais.

23. *Built to suit*, uma locação atípica*

Publicado em 15 de abril de 2012

Uma modalidade de locação crescente no mercado imobiliário, denominada *built to suit*, que pode ser traduzida como “construção sob medida”, tem se mostrado extremamente vantajosa ao usuário/locatário, uma vez que essa operação não exige imobilização de seus recursos financeiros na aquisição dos terrenos e construção das benfeitorias, além do aluguel a ser contabilizado como despesa, reduzindo a carga tributária.

Esse sistema permite a contratação pelo futuro usuário com um terceiro, que se responsabilizará por entregar um projeto personalizado, com localização, dimensão e características específicas e por ele definidas, que se compromete a pagar valores preestabelecidos por determinado período, usualmente não inferiores a dez anos.

A concepção desse tipo de empreendimento nos leva a deduzir que o valor pago a título de “locação” não constitui mera contraprestação pelo uso e gozo de um produto oferecido em um mercado aberto, uma vez tratar-se de imóvel construído por encomenda, diante da demanda especificada pelo usuário, o que já lhe confere uma baixa liquidez, além de representar um inadimplemento ao fluxo de caixa desenhado pelo empreendedor, em função das obrigações por ele assumidas.

Por essa breve explicação, é fácil verificar que se trata de uma relação contratual locatícia atípica, não se sujeitando a todos os preceitos da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), por suas características diferenciada e inovadoras, especialmente por ser construído para atender às necessidades do usuário (*intuito personae*), não obstante possuir elementos específicos submetidos à referida legislação.

Exatamente por essa modalidade de locação não ter sido ainda tipificada pelo legislador brasileiro, duas de suas diversas peculiaridades podem trazer insegurança jurídica a essa forma de

contratação: a renúncia ao direito do locatário solicitar revisão do valor locativo, previsto no art. 19 da Lei nº 8.245/91, e a impossibilidade de rescisão antecipada, salvo se o usuário arcar com igual valor dos aluguéis, nos termos dos arts. 413 e 473 do Código Civil Brasileiro.

Essas questões já chegaram aos nossos tribunais, onde a interpretação da natureza jurídica desses contratos tem admitido entendimentos distintos, pois ainda existe uma corrente minoritária que enxerga neles a mesma relação jurídica que caracteriza qualquer locação de imóvel urbano, tratado por seus defensores como um contrato típico, sujeito à Lei do Inquilinato.

O embasamento desses julgadores encontra-se no fato de que a liberdade de contratar e a autonomia da vontade estão sujeitas às normas de ordem pública, pois interessam à sociedade como um todo, o que não nos parece suficiente, e, se aplicado, ocasionaria o desequilíbrio contratual.

Felizmente a corrente predominante tem entendimento contrário, rechaçando totalmente essa interpretação e sustentando seu caráter atípico, referendando sua celebração na regra do art. 425 do Código Civil Brasileiro, fundada no princípio da liberdade de contratar, protegendo os investimentos realizados para atender à encomenda do usuário, com base no art. 473 do mesmo diploma legal.

Como forma de evitar eventuais questionamentos jurídicos, a estruturação das operações imobiliárias de *built to suit* tem adotado a cláusula arbitral, que auxilia na solução da controvérsia, ou a contratação da operação por meio da concessão real de superfície, prevista na Lei nº 10.257/01, o que não soluciona a questão, a ser resolvida somente por iniciativa de nossos legisladores, com a tipificação dessa modalidade contratual.

* Este artigo foi publicado em 15 de abril de 2012, portanto, anteriormente à Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que disciplinou essa modalidade contratual na Lei nº 8.245/1991.

43. *Built to suit* regulamentado

Publicado em 31 de março de 2013

A modalidade de locação denominada *built to suit*, que pode ser traduzida como “construção sob encomenda”, é um modelo tipicamente norte-americano, utilizado nas situações em que determinada empresa necessita de um edifício industrial ou comercial, mas não deseja ou não possui capital para o desenvolvimento do projeto, que inclui a aquisição do terreno e a construção, o que se constitui numa situação diferenciada, especialmente em função da dimensão e condições próprias do imóvel.

Esse tipo de operação tem crescido substancialmente no país, principalmente em decorrência do crescente interesse de fundos e investimentos que desejam escapar da queda dos juros se fixando em ativos de longo prazo, pois a contrapartida do investimento, na entrega do objeto desejado pelo locatário, é um contrato de longo prazo, usualmente variando entre dez e quinze anos.

Diante da ausência de um dispositivo legal que regulasse essa relação locatícia, o mercado se via diante de uma grave insegurança jurídica, decorrente da renúncia expressa do locatário (inquilino) em pleitear a revisão dos aluguéis, prevista no art. 19 da Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, e da cláusula que impunha ao locatário uma multa equivalente à soma dos aluguéis a vencer, a título de perdas e danos, no caso de desocupação antecipada, alicerçada nos artigos 412 e 473 do Código Civil Brasileiro.

Essas condições são imprescindíveis para a estruturação de operações financeiras lastreadas nos recebíveis originários dos contratos *built to suit*, com as quais são viabilizados créditos de longo prazo, muito bem recebidos no mercado de capitais, lastreados na Lei nº 9.514/97.

A partir de dezembro de 2012, com a publicação da Lei nº 12.744, o mercado passou a dispor de um instrumento legal

que disciplina essas questões, uma vez que foram introduzidas duas modificações na lei de locações, alterando seu artigo 4º e introduzindo o artigo 54-A, com dois parágrafos, obrigando o locatário a cumprir o prazo da locação ou a pagar a multa equivalente e impedindo que pleiteie a revisão do valor dos aluguéis.

A nova legislação, conhecida como Lei do *Built to Suit*, embora bem recebida pelo mercado, não escapou de críticas, uma vez que alguns juristas defendiam sua formatação original, abrigada fora da lei sobre locações, enquanto outros reclamam de sua abrangência, entendendo que ela é dúbia quanto a algumas modalidades de contrato dessa natureza, merecendo mais detalhamento.

O certo é que existe um consenso quanto ao avanço desse novo diploma legal, que certamente atrairá um maior número de investidores para esse segmento, especialmente pela liberdade de contratação entre as partes, o que representa segurança jurídica, o que nosso país tanto necessita em sua caminhada desenvolvimentista.

24. Casas de plástico

Publicado em 18 de março de 2007

Uma novidade surge no setor de construção, com o aparecimento de tecnologias que utilizam o plástico como matéria-prima, destacando-se a fabricação de tijolos a partir de garrafas de refrigerantes descartáveis, mostrando ser possível construir com poucos recursos.

Trata-se de uma solução simples e inovadora, que adota as garrafas *pet* de 2 litros, por meio de um sistema integrado que permite a construção de casas populares à base de plástico, o que ainda se mostra um projeto com sustentabilidade, pois esse material, que indica um problema ambiental, passa a ser solução no combate ao déficit habitacional no país.

O projeto foi desenvolvido em decorrência de experiências belgas, nas quais o plástico é moído e prensado, transformando-se em matéria-prima para a fabricação de tijolos e barras de plástico duro, em seguida as peças vão se juntando, em um grande quebra-cabeça, e a casa vai tomando forma.

Quanto às paredes, foi adotada a solução de edificá-las em duas folhas, deixando um colchão de ar entre elas, o que atenua o aquecimento, enquanto no teto são utilizadas embalagens do tipo Tetra Pack, sendo que a casa é resistente ao fogo e a pragas, como o cupim, além de apresentar elevada durabilidade, haja vista que o plástico possui vida útil de 400 anos.

Esta tecnologia já se encontra industrializada, possuindo uma capacidade instalada mensal de produção de 40 casas de 70 metros quadrados de área, cujo consumo unitário é de cinco toneladas de plástico, mas como o brasileiro produz em média 4 a 5 quilos de plástico por mês, temos um total de 680 mil toneladas, o que permitiria construir mensalmente 116 mil casas.

Existe ainda uma proposta de construção que utiliza as mesmas garrafas *petin natura*, funcionando como estrutura de um “tijolo” pré-moldado, cujas formas são preenchidas com argamassa após as garrafas serem dispostas lado a lado, resultando em peças leves e resistentes, prontas para serem utilizadas em construções em alvenaria.

Embora sejam soluções inovadoras, a tecnologia de utilização de plástico também chegou às grandes corporações, que já oferecem projetos de construções completos, em larga escala, voltados ao mercado imobiliário de plástico, cuja capacidade instalada é de 900 mil metros quadrados por ano.

São construções com estruturas de metal revestidas com painéis termoplásticos anti-chamas, que possuem um sistema de montagem que permite a conclusão em duas semanas, inclusive o acabamento, a um custo final de R\$ 45.000,00, entretanto, com a promessa de subsídios de até dois terços desse valor, elas poderão chegar ao usuário por R\$ 15.000,00.

25. Cidades sustentáveis

Publicado em 2 de outubro de 2011

O arquiteto Jaime Lerner, ex-governador do Paraná, ex-prefeito de Curitiba e conselheiro do Movimento Planeta Sustentável, tem uma crença de que cidade não é problema, mas solução, pois afirma que toda cidade, independente do local em que se situa, pode melhorar sua qualidade de vida em um período inferior a três anos, sendo necessárias decisão política e visão estratégica que façam com que as forças da comunidade atuem a favor.

Além disso, indica que três dos vários problemas que as cidades enfrentam são essenciais à correção do rumo: mobilidade, sustentabilidade e diversidade social, mostrando que os cidadãos podem contribuir para essa melhoria, desde que usem menos o carro, morem mais próximos aos locais de trabalho e entendam que a sustentabilidade é uma equação entre o que se poupa e o que se desperdiça.

Essas ideias se disseminam mundo afora, prova disso é que, em junho de 2011, foi realizada em São Paulo a conferência da Rede C40, que contou com 40 cidades participantes e 19 afiliadas, quando ocorreu ampla discussão sobre a forma de combate às mudanças climáticas, cujo ponto alto foi a troca de experiências sobre projetos que tiveram como resultado a redução das emissões de gases do efeito estufa.

Algumas delas mereceram destaque, como o caso de Los Angeles, nos Estados Unidos, onde o consumidor pode optar por receber em casa energia renovável, a um custo pouco superior; em Seul, na Coreia do Sul, cujos motoristas podem aderir a um programa de rodízio voluntário, deixando o carro em casa um dia na semana, em troca oferece-se estacionamento grátis em outra data e desconto em impostos, o que resultou na redução de 10% nas emissões de gases estufa.

Outras iniciativas aplaudidas vieram de Chicago, nos Estados Unidos, que implantou um programa de substituição das luzes convencionais dos semáforos por LED, resultando em uma economia de 85% de energia ao ano, ou redução US\$ 2,5 milhões anuais nas despesas, e Amsterdã, na Holanda, cujo projeto de estímulo à aquisição de carros elétricos espalhou pela cidade em pontos públicos de recarga de bateria, sem nenhum custo até 31 de março de 2012.

Exemplos diversos de sustentabilidade para as cidades são também anotados, como a criação e ampliação de parques tal como recomendado pela Organização Mundial de Saúde (OMS), uma área verde de 12 m² por habitante, e cita-se o caso de Estocolmo, na Suécia, onde cada morador vive a menos de 300 metros de uma reserva florestal.

Somam-se a estas outras ações a implementação de ciclovias, que amenizam o trânsito e diminuem a emissão de poluentes, em Amsterdã, com seus 400 km de vias, e Estocolmo, com nada menos de 760 km destinados às bicicletas; a colocação de painéis solares, que são também uma forma de energia renovável, que evita o caso de combustíveis fósseis; e até mesmo o polêmico pedágio urbano, já adotado em Londres e Estocolmo, que se mostrou eficaz na redução dos congestionamentos e na poluição do ar.

A importância dessas medidas levou à criação de um prêmio que elege as “cidades verdes” da Europa, que servirão de modelo para outras do mundo, que teve início em 2010, com a escolha de Estocolmo; em 2011, a cidade eleita foi Hamburgo, na Alemanha. Segundo a comissão que organiza a premiação, “se as cidades querem prosperar, eles precisam aprender a preservar os recursos naturais que sustentam suas economias e a qualidade de vida de suas crescentes populações urbanas”.

26. Combatendo os vazamentos

Publicado em 20 de março de 2011

O mês de março está chegando ao fim, o que marca o término da estação das águas, como ensina a inesquecível música de Tom Jobim: “são as águas de março fechando o verão”; portanto, é chegado o momento de analisar os eventuais estragos ocorridos nos imóveis, provocados por infiltrações e alagamentos, trazendo tanto desconforto aos usuários.

O período que vai de outubro a março é caracterizado nas principais regiões brasileiras pelo alto índice pluviométrico, que resulta em tragédias de proporções colossais, como a que atingiu a região serrana do estado do Rio de Janeiro, mas também gera muitas reclamações.

As mais comuns referem-se a infiltrações em lajes e jardineiras, mas atingem também paredes, especialmente aquelas em contato com as fachadas das edificações e que, na esmagadora maioria das vezes, somente serão definitivamente sanadas com a execução de uma nova impermeabilização do local, o que se recomenda ser iniciada com o fim da incidência das chuvas.

Além disso, onde ocorreram problemas no período das chuvas, é importante lembrar a importância de se observar a manutenção dos equipamentos e dos sistemas de impermeabilização, pois assim não haverá surpresas quando se iniciar o novo ciclo das águas.

Segundo especialistas no assunto, as partes mais afetadas de um imóvel, incluindo também os condomínios, são os extremos: a cobertura e o primeiro piso, especialmente se localizado em um subsolo, são os mais susceptíveis a problemas de infiltração.

Dessa forma, é importante que se faça um planejamento das ações a serem realizadas, a partir de uma criteriosa vistoria, a ser executada por profissional devidamente habilitado, que irá apontar quais os serviços necessários para manter a estanqueidade do

imóvel, especialmente quando formado por muitas unidades, sejam para uso comercial ou residencial.

Começando pela parte superior, o principal elemento a ser vistoriado é o telhado, onde poderá haver necessidade de substituição ou reparo de algumas de suas partes, e com ele as calhas, que podem estar entupidas, além do sistema de para-raios, que exige manutenção anual. No caso de ausência de telhado, a laje deve ser vistoriada quanto à existência de trincas, além de verificar se requer substituição da impermeabilização, em função de sua idade, que não deve ultrapassar dez anos.

No corpo central de uma edificação, a atenção deve estar voltada para a fachada, onde não pode haver trincas, e no rejunte do material de recobrimento, ponto vulnerável à penetração de água.

No nível térreo, a checagem dever ter início nos ralos, que devem estar desobstruídos, nas jardineiras, cujas raízes são agressivas ao sistema impermeabilizante, às piscinas, pelas características naturais do contato com a água, e no piso, especialmente sobre a existência de agente externo, como fixação de um elemento perfurante.

No subsolo, a observação dos poços dos elevadores é um indicador da presença de vazamentos e, no caso de existência de sistema de bombeamento, os equipamentos devem estar com a manutenção correta e serem bem dimensionados.

Como muitas ocorrências não podem aguardar o fim das chuvas, medidas emergenciais podem ser adotadas, como colocação de coberturas provisórias, aplicação de silicone e até barreiras físicas para impedir o avanço das águas, que não requerem sequer aprovação em condomínios.

Como existem registros de problemas nessa área decorrentes da ação de profissionais despreparados, é fundamental que qualquer medida seja executada por profissional habilitado e capacitado, com boas referências de trabalhos dessa natureza.

27. Compra de imóvel com dívida

Publicado em 18 de novembro de 2007

Em uma primeira análise, a compra de um imóvel com dívidas é o tipo de operação que afasta a maioria dos potenciais adquirentes, haja vista que as pessoas pressupõem tratar-se de um péssimo negócio, entretanto, se examinarmos a questão com cuidado, este pode revelar-se uma ótima oportunidade de aquisição de um bem por um preço inferior ao de mercado.

Como na maioria das situações em que se prometem bons ganhos, esta também merecerá não só atenção redobrada, como também paciência em percorrer um caminho que leve ao fechamento de um negócio seguro, que começa com um acurado levantamento do débito, especialmente quanto ao montante envolvido e à sua origem.

No que se refere ao montante, o que deve ser observado não é propriamente o seu valor nominal, mas o percentual em relação ao valor do imóvel, que os especialistas recomendam não deve superar os 25%.

Ultrapassada essa primeira barreira, que por si só não é suficiente para encorajar a concretização do negócio, o futuro adquirente deve prosseguir em uma análise dos tipos de débitos incidentes, que se dividem basicamente em duas vertentes, aqueles relativos ao próprio imóvel e os referentes aos proprietários.

As dívidas pertencentes ao primeiro grupo são consideradas mais favoráveis à negociação, normalmente referindo-se ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e ao condomínio, até porque são mais facilmente identificáveis, através de consultas aos órgãos públicos e ao condomínio, o que simplifica sua liquidação.

Na outra situação encontramos as pendências relativas aos proprietários, que podem ser pessoas físicas ou jurídicas, inclusive envolvidas em processos de falência, que podem conter disputa entre

credores, de maior complexidade, o que exigirá maior lentidão no processo de saneamento, o que deve ser levado em consideração no processo decisório de compra.

Além disso, a análise deve ser mais ampla, procurando levantar a “saúde financeira” do vendedor, no sentido de detectarmos eventuais problemas ocultos, como no caso de dívidas trabalhistas, que pode esconder outras questões de igual natureza, que surgirão no futuro.

No caso de vendedor pessoa física, empresário, a pesquisa deve se estender à pessoa jurídica, que pode correr o risco de entrar em um processo falimentar, que poderá estender o comprometimento da dívida aos bens pessoais dos sócios, além do que, vale lembrar, essas informações não são comercializadas, o que representa um dificultador.

Em qualquer situação, o que se recomenda é o caminho da negociação, em que o comprador se comprometerá em saldar as dívidas, que serão abatidas do valor, além de negociar com o vendedor um abatimento sobre o valor do bem, o que deverá ser concretizado com a assinatura de um pré-contrato, através de um compromisso prévio de compra e venda, registrado em cartório, no qual constem os débitos que incidem sobre o imóvel.

O comprador deve, então, negociar a quitação das dívidas, mediante um instrumento de procuração do vendedor, providenciando em seguida todas as certidões negativas, e só então deve assinar a escritura definitiva e realizar a quitação do bem.

Não obstante reconhecermos as dificuldades e a demanda de tempo para efetivação do negócio, este pode ser um ótimo caminho para a aquisição de um imóvel, lembrando apenas que esse processo só se aplica a compras à vista, uma vez que, caso o comprador necessite de um financiamento ou de sacar o FGTS, dificilmente as instituições financeiras permitirão a transação.

28. Comprar ou alugar?

Publicado em 20 de novembro de 2005

A dúvida entre a compra e o aluguel aflige grande parte das pessoas quando o assunto é a 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.

Nessa 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 que esse 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 nessa 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 pelo 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 geram muitas dúvidas, certamente a melhor opção é alugar, até que a situação possa se clarear e, então, ultrapassada essa primeira barreira, seja possível pensar em uma solução definitiva.

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 lógica 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 causar 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.

29. Comprar ou não comprar

Publicado em 17 de outubro de 2010

O enorme interesse que o mercado imobiliário tem demonstrado nas pessoas, decorrente do visível crescimento desse segmento na economia do país, tem resultado em um aumento do debate sobre o atual momento, surgindo os mais diversos questionamentos, especialmente se essa pujança que vem sendo registrada não demonstraria que estamos assistindo ao surgimento da famigerada bolha imobiliária?

Além disso, que parece ser o maior fantasma que ronda o setor, as pessoas começam a se questionar sobre o próprio posicionamento, indagando se os preços estão mesmo inflados ou vão continuar a subir? Devem abandonar o aluguel e partir para o financiamento? O dinheiro que se encontra na poupança não seria mais bem aplicado na compra de um imóvel? O imóvel é mesmo uma boa alternativa de investimento? Se optar pela compra de um imóvel, deve comprá-lo na planta, um acabado e novo ou um usado?

Todas as indagações são pertinentes, mas infelizmente a maioria não pode ser respondida de forma direta e objetiva, uma vez que existem circunstâncias que devem ser analisadas, variando em função das disponibilidades e desejos de cada um, até porque não devem ser discutidas sob o prisma emocional, ao contrário, os instintos devem ser controlados e o foco tem que ser o mais racional possível.

Com relação ao mercado como um todo, no que tange à bolha imobiliária, existe uma convergência dos analistas de que o cenário global não aponta nessa direção, embora exista também uma convergência de que são registrados fenômenos pontuais, nos quais os preços dos imóveis atingiram, em pouco espaço de tempo, patamares classificados como irrealis.

A alta verificada nos últimos anos não apresenta sinais de anormalidade, até porque indicadores históricos apontam que os imóveis sobem em média 3% acima da inflação ao ano, entretanto, essa variação não é linear, e sim em “degraus”, ou seja, ficam alguns períodos sem qualquer reajuste e sobem rapidamente, em função de fatores econômicos diversos, de natureza social ou governamental.

Porém, antes de tomar a decisão sobre a compra de um imóvel, é importante definir qual a finalidade desse investimento, que muitas vezes significa o resultado do esforço de uma vida, já que existem quatro objetivos dessa iniciativa: aquisição para uso próprio ou de terceiro, busca de valorização, planejamento de uma renda futura ou realização de um empreendimento imobiliário.

A aquisição de um imóvel para uso próprio ou de terceiro é a hipótese mais comum, sendo que a casa própria continua a constituir o sonho da quase totalidade das pessoas, o que também pode ser para um ascendente ou descendente, além das pessoas jurídicas (empresas), que também se incluem nesse grupo, quando adquirem sua sede própria.

A busca de valorização, quando se adquire um imóvel, é uma opção que muitos que investem em imóveis procuram atingir, embora seja a mais perigosa dessas modalidades, em decorrência da conjugação de fatores que podem influenciar, embora, se o horizonte for de longo prazo, esse cenário certamente irá se configurar.

O planejamento de uma renda futura ainda é uma modalidade muito utilizada, devendo o investidor tomar o cuidado apenas de não concentrar todos os recursos em uma única fonte, pois ficará dependente de um imóvel, sendo recomendada a pulverização, aliada à diversificação.

No que se refere à aquisição para empreendimento, este está ligado usualmente a empresas construtoras ou incorporadoras, embora não se descarte a compra de um terreno, por exemplo, visando à realização de uma permuta por unidades a serem construídas no local.

Qualquer que seja o caminho, é sempre bom lembrar que a decisão não deve ser tomada sem reflexão, pois nessa hora deve prevalecer a máxima de que a razão deve predominar sobre a emoção.

30. Condômino inadimplente sem água

Publicado em 22 de janeiro de 2012

A questão do combate à inadimplência nos condomínios despertou maior 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, posteriormente, com o veto do presidente da República ao artigo da Lei nº 10.931/04, que elevaria a multa de 2% a 10%.

Ao longo desse 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.

Essa tormenta ganha contornos críticos diante da demora de uma solução da inadimplência, quando esta vai se acumulando ao longo dos meses sem que surja uma forma eficaz de recebimento do débito, que ganha contornos de um “empréstimo forçado” ao devedor condominial, que é suportado pelos demais condôminos em dia com suas obrigações.

O baixo percentual da multa legal não deixa de ser estímulo à impuntualidade, 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 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 Assembleia 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.

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

Como o inadimplente usufrui de todos os serviços e benesses proporcionados pelo condomínio, entre eles o consumo de água, vem ganhando corpo nos últimos anos a supressão de seu fornecimento à unidade em débito, medida inspirada na sanção prevista na Lei nº 8.987/95, que dispõe sobre a concessão e permissão dos serviços públicos, por delegação conferida pela Constituição Federal.

Baseado no princípio de que os serviços prestados pelas concessionárias são assentados em tarifa, pelo valor apurado em função do consumo, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já decidiu favoravelmente ao corte, uma vez que “podem sofrer interrupção quando há inadimplência, como previsto no artigo 6º, § 3º, II, da Lei nº 8.987/75; exige-se, entretanto, que a interrupção seja antecedida por aviso, existindo na Lei 9.427/96, que criou a ANEEL, idêntica previsão”.

Dessa forma, os defensores da medida entendem que se a concessionária pode interromper o fornecimento, o condomínio tem a prerrogativa de repassar a sanção ao inadimplente, uma vez que atua como intermediário entre essa concessionária e o condomínio-consumidor.

Esperamos que essa alternativa de persuasão se transforme em uma ferramenta eficaz de combate a uma prática extremamente nociva na vida em condomínio, que traz enormes prejuízos aos cumpridores de suas obrigações, contribuindo para a redução das medidas legais de cobrança de despesas condominiais.

31. Construção é coisa séria

Publicado em 13 de junho de 2010

Construção é coisa séria é o título da cartilha que o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná (CREA-PR) editou juntamente com a Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Maringá (AEAM). Trata-se de um material informativo destinado a orientar os consumidores que desejam iniciar uma obra, cujo objetivo é o de evitar surpresas desagradáveis.

Dividida em cinco tópicos bem didáticos, entremeados com ilustrações e quadros, o material tem início por uma recomendação básica, a contratação de profissionais habilitados (engenheiros e arquitetos) que elaborem os projetos e façam o acompanhamento técnico da obra.

Fundamenta essa recomendação lembrando que esse não é um luxo, mas uma necessidade, que traz segurança e economiza tempo e dinheiro, cujo investimento será recuperado com soluções técnicas que evitem desperdícios e utilizem corretamente os materiais, além das vantagens com o bem-estar e a economia de operação futura da edificação quando concluída.

Nessa etapa é importante a elaboração de um contrato entre o proprietário e os profissionais escolhidos, no qual sejam especificados os serviços e valores previamente acertados, além das obrigações recíprocas, o que, embora não conste da cartilha, entendemos que deva ser orientado por um advogado, que deverá detalhar as cláusulas, objetivando futuros questionamentos quanto ao teor do documento.

Formalizada a contratação devem ser expostas as necessidades e expectativas do contratante, especialmente sobre o conteúdo da futura edificação, a disponibilidade orçamentária e o tempo estimado para conclusão, o que deverá se refletir nos projetos arquitetônico, estrutural e de instalações, bem como no cronograma físico-financeiro da obra.

Ainda nessa fase, é importante lembrar que as construções estão sujeitas à legislação municipal de uso e ocupação do solo, que afeta diretamente o tipo e a área da edificação, além de legislações estaduais e federais, como, por exemplo, as que tratam da acessibilidade (destinadas aos portadores de necessidades especiais) e meio ambiente (permeabilidade do solo).

O segundo ponto a ser destacado se refere à documentação necessária à regularidade da obra, iniciando pela aprovação dos projetos junto à respectiva Prefeitura Municipal, que emitirá o Alvará de Construção, que permite o início da construção, que deverá ser inscrita no INSS e FGTS, para o registro dos operários que irão trabalhar no local.

Não se pode esquecer da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), decreto obrigatório para todo serviço dos profissionais registrado nos CREAs, nos termos da Lei Federal nº 6.496/77, que compreende uma resenha das obrigações junto ao contratante, além de identificar os responsáveis pelas diversas etapas da obra.

Superando essas premissas, pode-se dar início à obra, lembrando que deverão permanecer no local os documentos anteriormente referidos, tais como alvará, ARTs e cópias dos projetos, além da placa de identificação. É importante estar ciente de que, a partir de agora, em qualquer modificação solicitada pelo proprietário deve constar a anuência dos profissionais.

Durante a obra, é importante o acompanhamento do profissional, que garantirá o cumprimento dos projetos, sendo ainda responsável pela segurança e qualidade da obra, que, ao ser técnico, será exigida uma vistoria, antes do fornecimento do Habite-se, que permitirá a ocupação do imóvel, mediante a emissão do certificado de conclusão da obra, devendo ser feita ainda a averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis, permitindo assim consolidar documentalmente a construção ao terreno. Mais detalhes poderão ser obtidos no *site* www.crea-pr.org.br, em “Publicações”.

32. Construção em aço

Publicado em 15 de novembro de 2009

Se o mercado de construção civil tem se mostrado promissor, o segmento do aço no setor aparece ainda mais favorável, não só no Brasil, mas em todo o mundo, onde o setor é o principal consumidor de produtos siderúrgicos, respondendo por um percentual de 30% em 2008, equivalente a 300 milhões de toneladas por ano.

No Brasil, pesquisas realizadas pelo Instituto Brasileiro de Siderurgia (IBS) mostram que o percentual anual de crescimento da utilização das estruturas em aço na construção civil é de 6,5%, desde 1999, isso porque essa prática quase não existia no país até o início da década de 1990.

O período compreendido pelos últimos dez anos do último século ficou marcado como sendo a transição entre as técnicas construtivas tradicionais para as industrializadas, o que obrigou os fornecedores a oferecerem uma nova gama de produtos, decorrente da necessidade de adequação às exigências de aplicações especiais.

Embora a maior participação de aço no segmento ainda ocorra em obras comerciais e industriais, além dos projetos de infraestrutura, começam a surgir importantes projetos habitacionais que aplicam esse material, especialmente aqueles voltados para o segmento de baixa renda.

Por essa razão, a imagem das estruturas em aço ainda está ligada a construções mais caras e com perfil mais comercial, muito embora a análise de sua aplicação mostra que pode resultar em belas construções, com custo acessível e tempo competitivo, bastando que se tire muito proveito dos benefícios que o sistema pode oferecer.

Os defensores da utilização do aço na construção destacam como principal vantagem a economia que proporciona, iniciando pelo projeto, que permite planejar obras mais leves, que reduzam o peso da estrutura e também seu preço.

Além disso, os prazos são mais curtos, uma vez que o tempo de fabricação das peças chega a ser de trinta dias e o de montagem, apenas uma semana, comparando com uma estrutura de concreto, uma obra de 300 m² gasta entre fabricação e montagem menos da metade do tempo para ser concluída.

O sistema permite ainda racionalização de materiais e mão de obra, resultando em uma obra mais limpa e organizada, sem os diversos depósitos para estocar materiais, e em uma menor geração de entulho.

Do ponto de vista arquitetônico e estrutural, os pilares e vigas são usualmente mais esbeltos que os similares em concreto, o que resulta em aumento da área útil e da distância entre os pilares.

Já os críticos destacam o risco de custos maiores, caso o projeto não apresente um nível de detalhamento que leve em conta todos os itens, sendo contraindicado para pequenas obras, pois não justifica economicamente o projeto e a fabricação de quantidades menores de peças.

Apontam ainda a dificuldade de transporte da estrutura, o desembolso em curto espaço de tempo para financiar a obra, a necessidade de amarração e a contração e dilatação constantes como desvantagens no uso do sistema.

Não obstante, os números pendem favoráveis ao aço, uma vez que o consumo, nos países emergentes, deve crescer em torno de 50% este ano, sendo que somente no Brasil espera-se crescer até 2015, dos 41 milhões de toneladas em 2008, para 80 milhões.

33. Contaminação do solo

Publicado em 29 de maio de 2011

Alguns anos atrás fomos procurados para oferecer parecer relativo a um fato que se mostraria emblemático, constituindo-se num marco em relação à questão da contaminação do solo em empreendimentos imobiliários, que resultou na criação de legislações específicas dos órgãos ambientais, fazendo com que a adequação de terrenos se tornasse preocupação para construtoras e incorporadoras.

No início do ano 2000, um condomínio de apartamentos contratou os serviços de reparos em uma bomba d'água localizada no interior de um poço da edificação. Quando dois operários trabalhavam no local, ocorreu uma explosão, que resultou na morte de um deles e ferimentos graves no outro.

O ineditismo do ocorrido levou à realização de estudos no local, quando se constatou a presença de nada menos que 44 compostos orgânicos voláteis, incluídos o benzeno e outros agentes cancerígenos. Investigações posteriores levaram à revelação que o local servira de depósito de resíduos para um fornecedor da indústria automobilística.

Se o episódio se mostrou danoso para todos os envolvidos, serviu para estimular o debate e alertar os agentes imobiliários sobre as consequências de aquisição de uma área sem a devida investigação, especialmente quando o mercado se mostra extremamente aquecido, com carência de terrenos para incorporar, aliado ao fato de que novas fronteiras surgem para a expansão urbana, o que coincide com a aquisição de áreas outrora ocupadas por atividades cujo controle pode não ter sido coerente com as preocupações ambientais.

Esse enfoque se mostra ainda mais preocupante a partir da publicação da resolução n° 420 do Conselho Nacional do Meio

Ambiente (CONAMA), ocorrida em 28 de dezembro de 2009, que estabeleceu parâmetros para a avaliação da qualidade do solo em relação à presença de substâncias químicas, além de responsabilizar o adquirente do terreno pelo passivo ambiental do local, ainda que o agente causador seja externo, ou mesmo o antigo proprietário.

Por essa razão, tornou-se imperativa a aplicação de técnicas investigatórias quando da aquisição de um terreno, que se inicia pela avaliação preliminar, quando se busca um levantamento histórico da ocupação do local, por meio de entrevistas na vizinhança, solicitações de certidões em órgãos municipais e estaduais, e fotos aéreas, passando para a avaliação confirmatória, quando se avalia o potencial de contaminação do local, especialmente se ocorrer um fato ou apenas uma alteração de qualidade.

Ultrapassadas as etapas iniciais, chega-se à avaliação detalhada, quando deve ser delimitada a contaminação diagnosticada nas investigações anteriores, cujo principal objetivo é encontrar o centro de massa da contaminação, denominado *hot spot*.

Concluídas as três fases avaliatórias, parte-se para a análise de risco toxicológico, onde se avalia a probabilidade do risco decorrente da contaminação identificada e os estudos são direcionados para o uso previsto no local, até chegar ao plano de intervenção, que irá indicar as medidas para reabilitação da área, cuja principal consequência pode ser a perda de empreender, em função dos custos e do tempo para descontaminação do terreno.

34. Corretagem no Código Civil

Publicado em 25 de julho de 2010

A Lei Federal nº 12.236, de 19 de maio de 2010, alterou a redação do artigo 723 do Código Civil Brasileiro, retirando duas expressões desse dispositivo legal, o que deve ser motivo de atenção para os corretores de imóveis, uma vez que é consenso entre os especialistas que aumentou a responsabilidade desses profissionais nas transações imobiliárias.

No referido artigo, onde encontrávamos a expressão: “O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer”. A parte final, “que o negócio requer”, foi retirada, enquanto na parte que determina que: “Deve, ainda, sob pena de responder por perda e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência”, foi suprimida a expressão “que estiverem ao seu alcance”.

As primeiras reações apontam que a medida se mostra benéfica, embora juristas reconheçam que a lei ficou mais severa para o corretor, pois ele responderá efetivamente por qualquer elemento que não tenha sido informado ao cliente, uma vez que os conceitos de diligência e prudência constantes na redação anterior trazia uma carga de subjetividade.

Também se alinham nesse pensamento os dirigentes classistas, como o presidente do CRECI-SP, que afirmou que o corretor “não poderá argumentar, por exemplo, que determinada informação sobre o negócio não estava ao seu alcance”, e o presidente do COFECI, para quem “profissionais um pouco mais displicentes vão acordar para a nova realidade”.

Vale lembrar ainda que a intermediação imobiliária, que não foi disciplinada no antigo Código Civil, de 1916, possui ainda os artigos 722 a 729 do Novo Código Civil, de 2002, que abrange todos os tipos de corretagem, começando pela definição do contrato que

rege essa atividade.

Segundo o diploma legal, “pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”, cabendo recordar que esse contrato não necessita ser escrito.

O artigo ora modificado (art. 723) refere-se aos deveres do corretor sobre três pontos básicos: ser prudente e diligente ao executar o objeto de contrato, prestar todas as informações sobre o andamento dos negócios e fornecer os esclarecimentos sobre a segurança ou risco da intermediação em curso.

Como o trabalho que exerce é passível de um pagamento pelo serviço, o artigo 724 prevê que se a remuneração do corretor “não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais”, cuja mediação em transações imobiliárias já se encontra sedimentada segundo os usos e costumes.

O corretor fará jus à sua comissão quando efetivamente as partes tenham concretizado o negócio, sendo que o valor será devido ainda quando, aproximadas as partes, um dos interessados se arrepender e o negócio não se concretizar, conforme dispõe o artigo 725 do Código Civil.

O código também tratou da questão da exclusividade, cuja remuneração será devida ao corretor cujo contrato possui essa cláusula, salvo na hipótese de ser provada sua inércia ou ociosidade, o que na prática se mostra difícil, em função de sua subjetividade.

O artigo 727 trata do negócio que se realize posteriormente ao prazo determinado, quando a comissão será devida se oriunda de seu esforço, e o artigo 728 cuidou dos casos de ocorrência de mais de um corretor, quando o valor será rateado, salvo se houver ajuste contrário, enquanto o 729 não exclui a aplicação de outras normas da legislação especial.

35. Depreciação imobiliária

Publicado em 11 de julho de 2010

Recentemente uma pessoa me indagou qual o percentual anual de depreciação de um imóvel, o que me fez lembrar uma frase do engenheiro paulista Alberto de Zagotiz, nos idos da década de 1940, quando afirmou que “a Engenharia de Avaliações não é e nunca será uma ciência exata, pois é a ciência da observação”, razão pela qual ela é executada por homens e não por máquinas, exigindo muito mais do que a aplicação direta de fórmulas matemáticas.

O conceito de depreciação está presente na memória das pessoas, cujo sentido se reflete na consciência de que os bens possuem duração limitada, seja um automóvel, equipamento de informática e mesmo uma moradia, e pode ser definido como a perda da aptidão de servir ao fim a que se destina.

Essa realidade encontra-se traduzida na legislação brasileira, cuja Lei nº 9.249/95 prevê, em seu artigo 13, que as empresas poderão deduzir do cálculo da determinação do lucro real e da base de cálculo da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) as despesas de depreciação e amortização de bens móveis e imóveis, desde que relacionados com a produção e comercialização de bens e serviços.

Como a melhor utilização e sua plena eficácia ocorrem quando os bens encontram-se no estado de novo, é fácil entender que, à medida que vão sendo utilizados, as suas características originais vão sendo reduzidas, ocorrendo desgaste, envelhecimento ou decadência de seus componentes, até atingir a inviabilidade econômica, cujo período decorrido é denominado como vida útil e sua medida é feita em anos.

Ao final desse espaço de tempo decorrido entre a data em que o bem foi concluído e o momento de perda de utilização, ainda existe um item a ser considerado, que se denomina valor residual, que é o valor de demolição ou de sucata, ou de reaproveitamento dos materiais ao fim da vida útil.

Mas, voltando à dúvida que me foi suscitada sobre os critérios de cálculo da depreciação, ao ser questionado sobre o percentual de perda atual, o que estava sendo colocado é o conceito de depreciação linear, que consiste em uma perda constante de valor ao longo da vida útil, que é aquele adotado pelo fisco para fins contábeis.

Não obstante sua utilização nos balanços das empresas ter respaldo legal, no mercado imobiliário essa metodologia não se mostra a mais adequada, pois bem sabemos que os imóveis não se depreciam da mesma forma, existindo diversos fatores que resultam em observações fáceis de serem constatadas, como o caso de duas edificações com a mesma idade apresentarem características físicas bastante distintas uma da outra.

Isso ocorre por diversos fatores, o primeiro deles é o fato que a depreciação pode ser de ordem física ou funcional, sendo que no primeiro grupo encontra-se o próprio desgaste decorrente da ação do tempo e as avarias bruscas acidentais, e no segundo grupo a inadequação, decorrente de falhas de concepção, a superação, originária do obsolescimento devido a novas técnicas e a anulação, decorrente de inaptidão aos fins aos quais foi concebido.

Essa concepção se traduz materialmente por meio de Método de Ross-Heidecke, que procura combinar as duas vertentes formadas pelo estado de conservação e idade aparente, cujos princípios se apóiam no fato de que a perda de valor não pode ser integralmente recuperada com manutenção, as reformas apenas dilatam a vida útil e que em bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente que o bem conservado.

Esses conceitos se mostram importante nas decisões de investir em imóveis, uma vez que existem aqueles que se depreciam mais, como os apartamentos em relação aos galpões, em função das especificidades e demandas dos usuários, além do que pode ser um fator relevante na decisão de reformar ou trocar um imóvel, uma vez que, com o valor gasto na reforma, é possível adquirir um mais moderno, com ganhos adicionais futuros, mais condizente com os novos tempos e as novas exigências do mercado.

36. Desafios da Engenharia de Avaliações e Perícias

Publicado em 14 de maio de 2006

Fortaleza sediou, de 17 a 21 de abril de 2006, o XXII Congresso Pan-americano de Avaliação de Engenharia e o XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Os eventos, que tiveram como tema central “Cidades Sustentáveis: Desafio da Engenharia Contemporânea”, aconteceram no hotel Gran Marquise by Sol Meliá, reunindo cerca de 600 participantes, advindos de vários estados brasileiros, além de representantes dos Estados Unidos, México e de países da América do Sul. A promoção foi da Union Panamericana de Asociaciones de Valuacion (UPAV) e do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia (IBAPE-Nacional), através do IBAPE-CE, em parceria com o SEBRAE-CE.

Palestras, cursos, painéis e apresentação de trabalhos integraram a programação do evento, possibilitando um intercâmbio de conhecimentos e informações entre os participantes. Os cursos foram realizados nos dias 17 e 18, com temas variados, como: Inferência Estatística Aplicada a Avaliações, ministrado pelo professor e diretor de normas do IBAPE-Nacional, Paulo Grandiski (SP); Perícias Judiciais e Introdução à Arbitragem, do presidente do Conselho Consultivo do IBAPE-Nacional, Francisco Maia Neto; e Inspeção Predial, da diretora técnica do IBAPE-SP, Flávia Zoéga Pujadas.

A abertura oficial aconteceu na noite do dia 18, tendo como palestrante o ex-ministro da Integração Nacional, Ciro Gomes, que falou sobre “Integração da Bacia do Rio São Francisco – Um desafio da Engenharia Contemporânea”. Na ocasião, foi realizada a cerimônia de posse da nova diretoria do IBAPE-Nacional, que, por dois anos, será presidido pelo engenheiro Jorge Sahd Júnior.

Dos assuntos apresentados nas palestras, destacam-se: Norma de Avaliação de Bens do IBAPE-Nacional, do conselheiro e ex-presidente do IBAPE-Nacional, Octávio Galvão Neto; Engenharia Diagnóstica, de Tito Lívio Gomide, presidente do IBAPE-SP; Geoprocessamento Aplicado às Avaliações, de Antônio Sérgio Liporoni, presidente da Union Panamericana de Asociaciones de Valuacion (UPAV), cuja posse aconteceu durante o evento; e Normas Internacionais de Avaliação, proferida pelo gerente de negócios do AppaisalInstitute (USA), Bill Endesley.

Durante os painéis, foram discutidos temas como: Estatuto das Cidades, Planos Diretores: Reflexos no Mercado Imobiliário, apresentado pelo vice-presidente do IBAPE-Nacional, Néelson Roberto Pereira Alonso; as Avaliações no Continente Americano, do vice-presidente técnico da UPAV, GérmanNogueira; e Financiamentos Habitacionais: Impactos no Mercado Imobiliário, tendo como apresentadora a superintendente Nacional de Habitação da Caixa, Vera Vianna.

Foram apresentados 53 trabalhos, com temas diversos, envolvendo, entre outros, cobrança de IPTU, valor de localização dos imóveis, perícia em estruturas, perícia indenizatória, patologia em construções de estruturas, avaliação em massa de imóveis, alteração de fachada, direito autoral e conceito de valor de mercado.

Os congressos foram realizados com o apoio do Confea (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia), Crea-CE (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), dos governos Federal, Estadual e Municipal, além da Caixa Econômica Federal, Federação das Indústrias do Estado do Ceará (FIEC), SINDUSCON-CE e ABEOC-CE.

Registre-se ainda a realização de Assembleias Gerais para deliberação de assuntos diversos, sendo escolhida a Bahia para sediar o próximo COBREAP, em 2007, e a Costa Rica o próximo Congresso Pan-americano, em 2008, além do que o Brasil irá receber a presidência itinerante da UPAV no biênio 2006/2008.

37. Desestímulo à inadimplência

Publicado em 31 de agosto de 2006

Recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) aponta que é o comprador do imóvel que responde pelos encargos existentes junto ao condomínio, mesmo que anteriores à aquisição do bem, mantendo o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo, que condenou uma empresa administradora de consórcios aos encargos condominiais.

Na ação, a empresa alegou que o bem objeto da demanda foi adquirido pela consorciada, que imediatamente recebeu a sua posse, após ter sido contemplada com crédito de consórcio, cujo saldo devedor remanescente foi garantido com o próprio imóvel, através de um instituto legal conhecido como alienação fiduciária.

Em razão do inadimplemento da consorciada, foi ajuizada ação de reintegração de posse, oportunidade em que foi deferida liminar em favor da empresa, tendo sido consolidado entendimento de que a propriedade do imóvel é da administradora de consórcio, que foi condenada ao pagamento dos débitos em atraso, bem como das prestações que vencerem até a liquidação da sentença.

Essa decisão do STJ serve como alerta para aumentar os cuidados que o comprador deve ter ao adquirir um imóvel, pois muitas vezes a pessoa, de posse dos recursos necessários, se apressa em fechar aquele que imagina ser um bom negócio, deixando de lado diversos cuidados legais que devem ser tomados, como a solicitação ao condomínio de um documento certificando que o imóvel não está inadimplente com essa obrigação.

Isso porque antes de assinar um contrato de promessa de compra e venda a pessoa deve estar atenta à segurança da transação, observando também se o imóvel está mesmo registrado em nome do vendedor, bem como se não está com risco de insolvência (pessoa física) ou falência (pessoa jurídica), além da existência de hipotecas, penhoras ou usufrutos em favor de terceiros.

Também deve investigar se os impostos incidentes sobre o imóvel estão em dia, bem como se está livre de herdeiros e, no caso de estar alugado, cobrar a carta de desistência do direito de preferência do inquilino, sendo todas as etapas devidamente documentadas com certidões emitidas pelos órgãos competentes, o que evitará o risco de o imóvel vir a ser objeto de uma futura execução.

38. Desvendando o consumidor imobiliário

Publicado em 27 de junho de 2010

Em época de seguidos lançamentos pela indústria da construção civil, é imperativo o perfeito entendimento do comportamento do consumidor imobiliário, tornando-se um desafio crescente, aos departamentos comerciais das empresas envolvidas no processo identificarem suas preferências, seus sentimentos e as motivações que os levam a fechar a compra de determinado produto.

Nesse sentido os profissionais de *marketing* desenvolvem algumas técnicas específicas, sendo a principal delas as pesquisas de intenção de compra, que podem ser do tipo qualitativas ou quantitativas, as primeiras destinadas a mensurar o impulso inicial e procurar compreender determinado problema e as outras com o intuito de mensurar unicamente as hipóteses aventadas.

Mais recentemente foi constatado que as pesquisas tradicionais estão sendo substituídas por técnicas que decodificam as imagens, e estão relacionadas à neurociência e à antropologia, sendo possível uma resposta mais precisa, além do que se descobriu que as decisões de escolha do consumidor em 85% dos casos são tomadas na zona inconsciente do cérebro, portanto, são uma resposta emocional, e não intelectual, ligada à intuição, que motiva as melhores decisões das pessoas.

Somado a isso aparece a internet, com suas ferramentas de busca, que permitem acompanhar as palavras-chaves que identificam os assuntos mais acessados nos grandes portais, as pesquisas mais constantes nos *sites* pesquisados ou os produtos mais desejados nos portais de compras, o que leva a desvendar os desejos, necessidades e sentimentos dos consumidores, fazendo com que se torne possível até mesmo prever o futuro.

Todo esse ferramental possibilita aos agentes imobiliários dispor de instrumentos fundamentais no atual momento de amadurecimento do mercado, buscando superar o desafio de promover a diferenciação dos produtos oferecidos, ou seja, a “descomoditização” do mercado imobiliário.

Essa expressão foi cunhada em função da constatação de que os empreendimentos estão se tornando verdadeiras *commodities* (expressão inglesa que significa produto homogêneo, de amplo consumo, com pouco ou nenhum grau de industrialização), ou seja, as unidades disponibilizadas acabam apresentando formato único, com pouquíssimas diferenças entre si e oferecendo serviços que os moradores sequer conseguem aproveitar.

Em função disso algumas iniciativas já podem ser constatadas, como a proposta de lançar um conceito novo no tocante ao projeto dos imóveis oferecidos em um lançamento, com a denominação de “arquitetura aberta”, que consiste na venda de módulos de mesma área, podendo ser adquiridas mais unidades e a única limitação é a delimitação dos banheiros, ficando o restante do espaço para ser definido segundo a vontade do comprador.

Outras iniciativas estão relacionadas ao estilo arquitetônico das edificações, que representa a exteriorização do conjunto e onde se percebe a diferença em um primeiro instante, ou na questão ambiental, tendo a sustentabilidade deixado de ser tese acadêmica para frequentar a vida dos consumidores, portanto, a utilização de modelos econômicos para águas e esgotos ou a utilização de madeira certificada passaram a ser importantes apelos que diferenciam os lançamentos imobiliários.

Também não estão ausentes iniciativas de *marketing* que mexem com a vaidade das pessoas, como a utilização de pessoas famosas, do mundo da moda ou da televisão, para estrelar campanhas de lançamentos, ou arquitetos e decoradores renomados que assinam projetos de exteriores e de interiores.

Muito embora essa realidade esteja presente, alguns discordam dessa padronização dos imóveis, e até defendem certa igualdade, alegando que a modernidade pode dar lugar à defasagem. De qualquer forma, independente da opinião, com o crescimento do mercado, está cada vez mais evidente a necessidade de acompanhar de perto esse consumidor, sob pena de haver um distanciamento entre o desejo de quem compra e o produto que se oferece.

39. Engenharia de Avaliações

Publicado em 23 de outubro de 2005

Sempre que o noticiário dos jornais estampam notícias sobre corrupção, especialmente quando se discute a variação patrimonial dos envolvidos, surge uma discussão sobre o real valor dos bens declarados. O que muitas vezes se omite é a existência de uma ciência, com grande difusão em nosso país, denominada Engenharia de Avaliações.

Desde os primórdios do século, em decorrência de a utilização da metodologia científica ser aplicada na avaliação de imóveis em países desenvolvidos, a Engenharia de Avaliações vem se desenvolvendo como uma ciência autônoma, com a utilização de processos cada vez mais avançados na busca da determinação do valor.

O crescimento urbano verificado nos grandes centros no período anterior à Segunda Guerra Mundial conduziu o poder público a um grande número de desapropriações, o que abrigou o implemento de estudo no campo das avaliações imobiliárias.

Paralelamente, o avanço do setor imobiliário permitiu aos engenheiros que participavam das desapropriações acompanharem a evolução do mercado, em especial no que se referia às transações e locações.

No final da década de 1930 a utilização da estatística como ferramenta indispensável da prática da Engenharia de Avaliações permitiu aos profissionais apresentarem estudos concretos. Esses conceitos, hoje tão comuns em casos de avaliações imobiliárias elaboradas por engenheiros, se incorporaram definitivamente à espécie, ao lado de análises relativas ao uso e ocupação do solo, posturas municipais, infraestrutura urbana, depreciação física, custo de construção e conceitos arquitetônicos.

Tudo isso só foi possível porque as variáveis que compõem a formação do valor vêm sendo estudadas por profissionais e entidades, na busca constante de métodos e técnicas que garantam uma conclusão segura nos trabalhos arquitetônicos.

O profissional, oriundo de um curso de formação em Engenharia Civil ou Arquitetura, dispõe no currículo escolar de cadeiras que integram os requisitos indispensáveis ao manuseio da técnica avaliatória, permitindo, assim, que as avaliações se divorciem das opiniões e se apresentem com a objetividade necessária à completa fundamentação na determinação do valor imobiliário.

Essa metodologia teve um marco na história da Engenharia de Avaliações, quando o Engenheiro Luiz Carlos Berrini, na década de 1940, escreveu a mais significativa obra do gênero, o livro intitulado *Avaliações de imóveis*.

Nesse trabalho, o sábio profissional procurou englobar os conceitos fundamentais para identificação dos atributos que compõem o valor do imóvel, no que se referem às testadas, profundidades, relações entre frente e fundos, área equivalente e tantos outros que fundamentam o trabalho do técnico.

Com a evolução dos processos avaliatórios, novos estudos foram surgindo, que resultaram na Norma Brasileira para Avaliação de Bens (NBR 14.653) da ABNT, que é composta de sete partes: básica, imóveis urbanos, imóveis rurais, empreendimentos, máquinas e equipamentos, bens ambientais e patrimônio histórico.

Toda a metodologia se baseia no uso da estatística inferencial, uma técnica eficaz na busca da fundamentação do objetivo do trabalho avaliatório, que permite as análises necessárias a real situação da questão colocada em discussão.

Nesse contexto, o Brasil sediará o I Seminário Internacional de Normas Internacionais de Avaliações, promovido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), em

conjunto com o International Valuation Standard Committee (IVSC), ou Comitê Internacional de Normas de Avaliação, quando serão discutidas as normas nacionais e internacionais, bem como o estado da arte do mercado imobiliário atual.

40. Entrega do imóvel

Publicado em 20 de janeiro de 2013

O anúncio da conclusão de uma obra é o momento mais esperado pelos compradores de um imóvel, pois representa a concretização do sonho da casa própria para a maioria das pessoas, mas pode também ser a realização da expectativa de um bom investimento imobiliário, cuja sensação sempre é do encerramento de uma importante etapa, precedida muitas vezes de sacrifícios que envolvem toda a família.

O marco final dessa sequência de acontecimentos é o que se denomina vistoria de entrega, ou seja, é o momento em que a incorporadora ou construtora convoca formalmente o adquirente para uma visita ao imóvel, objetivando conhecer e vistoriar o bem objeto da compra, ocasião em que deverá verificar todos os itens visíveis e aparentes, no sentido de conferir sua adequação às especificações de venda.

Nesse momento é importante que o comprador esteja munido de toda a documentação fornecida quando da celebração do contrato de compra e venda, especialmente do memorial descritivo da obra, pois assim poderá verificar se o padrão de acabamento e os materiais utilizados encontram-se de acordo com o que foi prometido quando de sua aquisição.

É fundamental a observância a todos os itens ditos aparentes, pois a legislação estabelece um prazo para sua reclamação; por exemplo, não é admissível que o comprador reclame, dois anos após a entrega, da inexistência do tanque na área de serviço. Portanto, ao percorrer o imóvel é importante que esteja munido de uma planilha para anotar eventuais desvios, devendo formalizar por escrito à empresa os seus questionamentos, que deverão ser esclarecidos.

É importante observar que, diante da importância desse momento, muitas pessoas contratam profissionais especializados

para assessorá-las nessa tarefa, até porque a simples mudança de um item em relação à especificação não indica necessariamente prejuízo ao consumidor, visto que essa alteração pode ser para melhor ou mesmo seja irrelevante no uso do imóvel.

Muitos então podem indagar se, cumpridas essas formalidades, o comprador receberá as chaves do imóvel. Embora esse procedimento possa variar de acordo com a empresa, isso pode ocorrer também quando se obtemo “Habite-se”, mediante quitação dos compromissos pendentes por parte do comprador, vistoria das áreas comuns e realização da assembleia de instalação do condomínio, com eleição do síndico.

Transitada a posse ao comprador, ele passa a ter o que se denomina uso e gozo da unidade imobiliária adquirida, quando se inicia o prazo de garantia da construtora responsável pela edificação do empreendimento, que se dividem basicamente nas que devem ser reclamadas de imediato; nas ocultas, logo após seu aparecimento, e aquelas referentes à solidez e segurança do prédio, com prazo alongado.

Sempre que se observar a ocorrência de problemas em uma unidade, o proprietário deve comunicar por escrito à construtora, solicitando a respectiva assistência técnica, que, nas áreas comuns, competirá ao síndico fazer, cabendo destacar a estrita observância às recomendações do Manual do Proprietário, entregue juntamente com as chaves, uma vez que a correta manutenção preventiva é o que mais assegura as garantias contratuais e legais.

41. Estrangeirismo imobiliário

Publicado em 9 de janeiro de 2011

A procura por um imóvel passa por várias etapas, nas quais o potencial comprador se vê diante das mais diversas situações, sendo obrigado a pesquisas, indagações e seguidas decisões nesse caminho muitas vezes desconhecido, quando esbarra com questões técnicas e legais com que não está habituado.

Nesse caminho também lida com um vocabulário que não faz parte de seu cotidiano, e que se expande para além do português básico, pois cada vez mais as construtoras e incorporadoras utilizam expressões estrangeiras nos lançamentos imobiliários, com significativo domínio da língua inglesa, mas que se expande para o italiano e o francês.

Embora não seja comum no mercado imobiliário, ao contrário de outros setores da economia, como o financeiro, turístico e automobilístico, com o fenômeno da globalização, adicionado pelo espetacular avanço da internet, que chega a todas as faixas etárias e a todas as camadas sociais, certamente essa será uma ocorrência cada vez mais frequente.

Segundo especialista em comunicação, o emprego de expressões estrangeiras busca dar uma aura de sofisticação ao empreendimento imobiliário, com o surgimento de expressões de aplicação inadequadas ou de gosto duvidoso, outras são empregadas porque simplesmente se torna difícil encontrar um similar português, especialmente pelo seu uso corrente e fácil assimilação, como é o caso do *spa*.

Como a escolha da denominação dos diversos ambientes de um edifício é tarefa que envolve um grupo multidisciplinar de profissionais, como projetistas, arquitetos e empresários, a denominação dos espaços, especialmente aqueles batizados com nomes estrangeiros, não é padronizada, o que leva o comprador a encontrar as mais diversas características para locais com idêntica denominação.

Diante dessa inquestionável realidade, aliado ao apelo de *marketing* que vem embutido na escolha dos nomes, é fundamental que o adquirente do imóvel analise o memorial descritivo e compare com os folhetos publicitários, lembrando que todo o material distribuído pelo vendedor é parte integrante da documentação de venda.

Dessa forma, embora a intenção seja o de trazer um ar de glamour ao empreendimento, o simples “batismo” não basta para seduzir o comprador, pois as instalações e os equipamentos devem ser compatíveis com a expectativa que o nome escolhido sugere.

Um desses locais de mais ocorrência é o *fitness center*, ou simplesmente *fitness*, que constitui o local destinado à prática de ginástica, que usualmente conta com espaço voltado à prática de diversos exercícios, acompanhado de equipamentos compatíveis com a prática esportiva.

Outro local que vem ganhando importância é o chamado espaço *gourmet*, também denominado varanda *gourmet* ou espaço *grill*, ou então combinações dessas nomenclaturas, que são espaços comuns ou áreas privativas destinados à prática da gastronomia, contando com comodidades para o preparo de refeições ou churrascos.

Além desses termos também o *business center* (destinado ao trabalho de escritório), *familyspace* (antiga sala de TV, que pode também situar-se na área de lazer), *garage band* (serve para a utilização de instrumentos musicais), *golfgreen* (área para pequenas jogadas de golfe), *pet garden* (espaço gramado destinado aos animais) ou *connectlaundry* (lavadeira com internet sem fio).

Como podemos ver, denominações não faltam, mas o importante é a pesquisa detalhada sobre a utilidade, porque todos sabemos que a criatividade não tem limites e a realidade pode não corresponder à imaginação.

42. Estruturação do investimento imobiliário

Publicado em 2 de setembro de 2012

Usualmente surgem pessoas com intenção de utilizar recursos acumulados ao longo de um período, algum recebimento pontual de um volume financeiro maior, como uma indenização, ou mesmo a venda de outro imóvel, para realizar um investimento no mercado imobiliário, o que é uma prática muito comum entre os brasileiros, que historicamente preferem os chamados ativos tangíveis, em detrimento de ativos intangíveis, como o mercado acionário, que depende do desempenho da empresa escolhida para definir os futuros direitos de recebimento.

Em épocas passadas, quando os imóveis não apresentavam uma valorização tão acentuada no mesmo período, se comparada com as aplicações financeiras em renda fixa, a escolha do imóvel era mais fácil, mas em períodos de “boom” imobiliário, é preciso ser mais seletivo, especialmente por ser o investimento mais focado na chamada compra direta, enquanto em outros países existem outras formas igualmente populares de investir nesse mercado.

Nos países denominados do Primeiro Mundo, pessoas interessadas em alocar recursos em imóveis também optam por outras modalidades de investimento, como a hipoteca, onde o aplicador é titular de um empréstimo hipotecário, que mensalmente rende juros pagos pelo devedor, além de amortização do principal, cuja inadimplência resulta na transferência do bem ao investidor da hipoteca.

Outra forma tradicional são os fundos imobiliários, que começa a ganhar corpo no Brasil, em que o investidor adquire cotas desses fundos, que compram imóveis para fornecerem renda a ser distribuída aos cotistas, gozando de incentivos fiscais, o que torna ainda mais atrativo esse mecanismo de investimento imobiliário.

Voltando à compra direta, é fundamental que o comprador estabeleça, em um primeiro momento, o real objetivo da aquisição do imóvel, uma vez existirem quatro formas originárias, a primeira delas voltada ao uso próprio, a segunda para fins de valorização, a terceira para obtenção de renda e a quarta para fins de empreendimento.

A primeira modalidade é a mais usual, especialmente no caso de imóveis residenciais, pois representa muitas vezes a concretização do sonho da casa própria, podendo também ser focado no residencial, embora muitos prefiram não imobilizar, especialmente por razões de natureza tributária, no caso de pessoas jurídicas, enquanto a segunda forma é a mais arriscada, pois a aposta na valorização pura e simples pode não se concretizar, e se o imóvel estiver desocupado representará despesa para o proprietário.

O ideal para quem busca valorização é tentar conjugá-la com as outras formas, principalmente a terceira, cuja finalidade é a obtenção de renda, situação que não gera despesa, traz rendimentos e pode levar a ganhos superiores à aplicação tradicional, ou com a quarta forma, que é a programação de um empreendimento, modalidade muito comum para terrenos, o que certamente agregará valor ao imóvel, embora o investidor tenha que dispor de recursos adicionais ou buscar parceiros para viabilizar o negócio.

Além dessa definição, o segundo passo compreende o estabelecimento da “precificação do imóvel”, o que não é tarefa simples, sendo a forma convencional aquela obtida por comparação direta com outros imóveis similares, situados na mesma região geoeconômica, ou pela composição do valor do terreno somado ao custo das benfeitorias e edificações, ou ainda calculado em função da renda a ser auferida pelo imóvel se disponibilizado no mercado de locação.

Finalmente, o aplicador tem que ter em mente que, como qualquer ativo destinado a investimento, o imóvel tem vantagens

e desvantagens, pois ao mesmo tempo em que pode proporcionar uma renda constante, representa uma proteção contra inflação e possui ótimas perspectivas de valorização, por outro lado tem baixa liquidez e custos elevados de manutenção e comercialização.

44. Fiança e penhora do bem de família

Publicado em 2 de abril de 2006

Registramos com satisfação recente decisão do plenário do Supremo Tribunal Federal, que encerrou a polêmica sobre a questão da penhora do único imóvel residencial do fiador em contrato de locação, no caso de inadimplência do locatário.

Foram quase duas décadas dessa incerteza jurídica, que tem suas raízes legais no próprio Código Civil de 1916, uma vez que o referido dispositivo legal previa a garantia da obrigação contratual afiançada, englobando não só os aluguéis, mas também os demais encargos acessórios.

Em 1990, com a instituição do chamado bem de família, inaugurado com a edição da Lei nº 8.009, cujo objetivo era resguardar a única propriedade do fiador que nela reside, ocorreu uma inovação, tornando impenhorável o imóvel residencial próprio da entidade familiar.

O imóvel familiar passou a não responder por qualquer tipo de dívida civil, seja ela de qualquer natureza, comercial, fiscal ou previdenciária, contraída pelo próprio casal, seus pais ou filhos, que sejam proprietários e nele residam, criando uma imunidade do referido bem de família do fiador contra eventual dívida do locatário afiançado.

Essa situação legal, entretanto, durou apenas um ano e sete meses, uma vez que em 1991 foi editada a denominada Lei do Inquilinato, nº 8.245, que trouxe uma inovação à questão, ao introduzir a excepcionalidade à penhora do bem de família “por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”.

Além de o único imóvel residencial do fiador voltar a garantir as obrigações do locatário inadimplente, essa lei ainda alcançou os processos judiciais pendentes, ou seja, os que se iniciaram antes da publicação do texto legal.

Posteriormente, ocorreu a emenda constitucional nº 26, de 2000, que alterou o art. 6º da Constituição Federal, referente aos direitos sociais, que engloba, entre outros, o direito à moradia, cujo entendimento de alguns afastava a vigência da previsão contida na Lei do Inquilinato.

Embora os Tribunais estaduais não acolhessem essa tese, alguns ministros do Supremo Tribunal Federal (STF) manifestaram entendimento diverso, acolhendo a tese e restaurando a previsão da lei que institui o bem de família, abrangendo o fiador da locação.

Em função disso, a decisão tomada recentemente pela mais alta corte de justiça do país acaba com a incerteza que pairava sobre o tema, trazendo segurança jurídica aos contratantes de locação, uma vez que pacifica o tema e elimina as dúvidas.

Em resumo, com tal decisão, o Supremo Tribunal Federal decidiu que o fiador que livremente assumiu essa posição tem que garantir os eventuais inadimplementos derivados da locação, inclusive com seu bem de família.

45. Florestas urbanas

Publicado em 11 de dezembro de 2011

Em condomínios que possuem área verde, não basta contratar um jardineiro para cuidar do jardim e das árvores, recomenda-se a contratação especializada e supervisão periódica de engenheiros agrônomos ou florestais que irão dar o devido suporte técnico para preservação das espécies vegetais, lembrando que existe punição para quem corta uma árvore sem autorização.

Para podar ou manejar uma árvore é necessária a autorização da administração municipal, os condôminos devem estar instruídos das regras da legislação, pois a falta de conhecimento destas pode acarretar despesas muito altas, como ocorreu em um condomínio que foi multado por trocar mudas de lugar para a construção de uma trilha; em outro aconteceu fato semelhante, quando, por ter cortado, sem autorização, dois galhos de um bosque de 7.000m² que atrapalhavam a fiação elétrica, o condomínio foi punido.

Nos casos em que se mostre necessário podar uma árvore, o síndico deverá apresentar notificação à prefeitura, expondo as razões por fotos e, se possível, acompanhada de laudo técnico sobre a saúde da árvore, informando a localização desta no terreno, anexando à documentação cópia do carnê do IPTU e comprovante de endereço. A prefeitura, por sua vez, após análise, determinará a vistoria do local por um profissional especializado, que irá emitir um parecer sobre o pedido.

Mesmo que a própria pessoa tenha plantado a árvore, não pode podá-la sem autorização, e nos casos em que uma árvore esteja prestes a cair, a prefeitura recomenda que os moradores notifiquem o Corpo de Bombeiros (193) ou a Defesa Civil (199), que tomará os cuidados cabíveis.

Em condomínios, a indicação dos especialistas é que a escolha, quando do plantio, recaia sobre árvores frutíferas, de pequeno porte

ou com raízes que não abalem o encanamento ou calçamento, pois, não obstante os inegáveis benefícios que as árvores proporcionam aos ambientes urbanos, a adequação ao uso é fundamental, pois somente a escolha de espécies adaptáveis às características peculiares das cidades evitará esse tipo de transtorno.

De acordo com estudos elaborados pelo acadêmico Sérgio Pontes Ribeiro, biólogo e professor da Universidade Federal de Ouro Preto, quando uma árvore adulta é eliminada sem que ocorra a devida reposição, fica a lacuna de um *habitat* inteiro na malha urbana, fazendo com que a diversidade biológica se afaste da cidade, afastando-nos da natureza. Sem falar que uma árvore de 15 metros de altura com copa saudável pode lançar até 4 mm de água por dia na atmosfera.

Os dados de um grande projeto desenvolvido pela NASA, União Europeia, INPE, INPA e outros, demonstram claramente que 40% das chuvas no Sudeste resultam da evapotranspiração amazônica, o que realça a gravidade do desmatamento, levando-nos a imaginar as consequências da remoção de várias árvores de uma grande extensão territorial dominada por concreto, vidro e outros materiais impermeáveis.

Por tudo aqui exposto, torna-se evidente a importância com os cuidados na implantação e manutenção dessas “florestas urbanas”, devendo haver uma conscientização dos moradores da cidade quanto à ausência de árvores, que expõe a vulnerabilidade das edificações, que estarão em melhores condições com a proteção de um filtro de folhas que retém partículas, abaixa a temperatura e protege do sol excessivo.

46. Gerenciamento de facilidades

Publicado em 19 de setembro de 2010

A expressão “gerenciamento de facilidades” ainda é pouco conhecida no mercado imobiliário brasileiro, embora seja do conhecimento dos grandes investidores, especialmente aqueles classificados como institucionais, uma vez tratar-se de uma atividade de vital importância à preservação do valor dos ativos imobiliários.

Trata-se de uma tradução da expressão inglesa “*facility management*” e pode ser definida como “o planejamento e operação de processos eficientes, integrando edificações, equipamentos e serviços, visando dar suporte às pessoas, para efetiva consecução dos propósitos das organizações”, estando ligada diretamente ao conjunto de serviços de uma edificação, impactando na qualidade, eficiência e custos de operação de prédios corporativos ou públicos.

Ao longo dos últimos anos essa atividade se consolidou no continente europeu, resultando em um novo ramo profissional, cujo montante de recursos envolvidos é estimado em 650 bilhões de euros, o que também vem acontecendo nos Estados Unidos, Canadá, Ásia e Oceania.

Trata-se de um mercado ligado diretamente à operação dos ativos imobiliários, que congrega uma gama enorme de empresas, especialmente prestadoras de serviços, nos segmentos de limpeza, segurança, manutenção, entre outros, além daquelas ligadas às novas tecnologias, como automação predial e engenharia de sistemas.

Nesse sentido, é fundamental a adequada análise das informações técnicas referentes à operação de uma edificação, especialmente quanto ao nível de detalhamento, que é diretamente relacionado à funcionalidade requerida para as instalações, como, por exemplo, a monitoração da rede elétrica, fator desconsiderado em escritórios de nível médio, mas essencial em um centro de computação.

Tudo isso tem impacto direto no valor de um empreendimento imobiliário, que não decorre unicamente do custo de construção, mas deve ser visto como sua capacidade de geração de renda, o que está relacionado diretamente à sua manutenção, conservação e adequação aos requisitos físicos e inovações tecnológicas que o mercado impõe.

No Brasil, o cenário atual é totalmente promissor ao implemento dessa atividade, que se mostra ainda incipiente, mas dá sinais de prosperidade, em função do crescimento acelerado das grandes metrópoles, aliado às perspectivas que se avizinham com a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016.

Surge, assim, a figura do profissional de facilidades, que tem por finalidade o planejamento e a operação de processos eficientes, cujo propósito é a integração entre a edificação, seus equipamentos e os serviços a ela inerentes, dando suporte a seus usuários, que se aplicam a edifícios comerciais, hospitais, universidades, shopping centers e outras grandes edificações, mostrando-se um promissor campo de trabalho em um mercado emergente.

47. Hotéis verdes

Publicado em 7 de março de 2010

A consciência ambiental já é uma realidade no mercado imobiliário, em que iniciativas governamentais ou ações espontâneas da iniciativa privada estimulam a utilização de práticas sustentáveis, especialmente no que se refere a projetos residenciais ou comerciais, que planejam edificações voltadas à preservação do clima e do ambiente.

Essa realidade se reflete na busca da certificação ambiental quando da construção desses edifícios, sobretudo de um certificado denominado "Leed-Leadership in Energy and Environmental Design", o chamado selo verde para a construção civil, ainda incipiente no país, mas com elevada solicitação de processos de certificação, que deverá representar um enorme incremento nos imóveis certificados no país.

Mas não é só o número de projetos que se mostra alentador, também a ampliação do tipo de imóvel, especialmente um setor onde o luxo e a exuberância são muitas vezes confundidos com práticas não sustentáveis e desperdícios, o hoteleiro, cuja mudança de mentalidade é uma realidade em todo o mundo, onde se busca aliar o conforto com o respeito ao meio ambiente.

Uma análise preliminar da questão mostra que não são necessários grandes investimentos ou drásticas mudanças na condução desses estabelecimentos, mas medidas simples podem colaborar, e muito, com a melhoria das condições ambientais, tais como o tratamento de esgotos, separação do lixo, redução do consumo de água e adoção de energias alternativas, especialmente a solar.

Nessa direção, podemos citar o caso do lixo, em que os resíduos orgânicos podem ser levados a uma miniusina e serem transformados em adubos, a serem aplicados na própria horta e

nos jardins do empreendimento hoteleiro, ou o lixo reciclável, cujo material é de fácil separação, desde que se adotem práticas de coleta seletiva.

No que se refere à flora, em hotéis situados em regiões rurais, destacam-se não só as práticas de preservação da mata nativa, mas também a recuperação das matas ciliares, aquelas situadas às margens dos rios, bem como o plantio de espécies com manejo florestal, como o eucalipto, que é utilizado para abastecer a sauna e as lareiras.

Na questão energia, não é só a adoção da energia solar e também eólica que ganha espaço no setor, mas a combinação com práticas de gerenciamento energético, como a utilização de lâmpadas mais eficientes, como fluorescentes e de LED, sensores para iluminação e programação de desligamento seletivo, como letreiros, que não precisam ficar acesos toda a noite, e desligamento de elevadores em horários de menor demanda.

Por tudo isso, as edificações projetadas de maneira sustentável, obedecendo às normas que lhes garantem a certificação ambiental, possuem um incremento em torno de 10% no custo de construção, entretanto, além dos benefícios intangíveis que trazem a toda coletividade, está comprovado que resultam em um custo de operação 40% menor que os edifícios convencionais.

48. Imóveis encurralados

Publicado em 8 de janeiro de 2012

Devido à falta de terrenos, o assédio das construtoras a donos de imóveis tem aumentado nas principais cidades brasileiras, embora muitos dos moradores que não aceitem as propostas acabem sofrendo com obras vizinhas e, na maioria das vezes, enfrentam a desvalorização de seu imóvel.

Os moradores mais resistentes reclamam da pressão feita pelas empresas. Ainda que não sejam obrigados a vender, em alguns casos, proprietários resistentes alegam ter sofrido graves consequências da obra vizinha, pois podem surgir rachaduras e infiltrações em diversos pontos de edificação, ainda que não ocorra arrependimento da escolha, o imóvel certamente apresenta desvalorização.

De acordo com os especialistas no assunto, a saída para o mercado imobiliário é a busca de regiões com casas mais antigas e pessoas dispostas a vender, pois os lotes em regiões centrais são os mais procurados.

Quanto à aquisição dos imóveis, entidades do setor imobiliário e construtoras admitem a pressão exercida sobre os moradores, já que insistem e buscam convencê-los quando estão em suas áreas de interesse, para não perderem a oportunidade. Somente uma minoria não aceita as ofertas; por falta de alternativa, geralmente as pessoas se veem sem saída e se rendem às propostas.

Aos moradores cabe ressaltar que se for de seu interesse vender o imóvel, peçam que a proposta seja oficializada por escrito e, se seu imóvel for semelhante ao dos vizinhos, compare a proposta que está sendo feita. Caso não seja de seu interesse vender o imóvel, converse com a construtora e avalie o projeto, oficializando tudo por escrito, além de solicitar uma vistoria no imóvel antes e depois da obra, para que, caso sofra algum dano, este possa ser ressarcido.

Em todos os casos, antes de aceitar qualquer proposta, procure por um Engenheiro Avaliador, para definir o real valor do imóvel, uma vez que, na hipótese de venda, o preço final da transação representa o real valor de mercado, assim como, não ocorrendo a venda, e na ocorrência de danos decorrentes da futura obra, possa ser reclamado ressarcimento pelos prejuízos causados ao imóvel.

Um caso interessante foi registrado na capital paulista, onde um morador viu 20 casas vizinhas serem demolidas, restando apenas a sua, que hoje se localiza entre a piscina e o jardim de um prédio de 28 andares, que, além dos infortúnios ocorridos durante a execução do empreendimento, que trouxeram significativos danos à edificação, transformou a residência remanescente numa ilha, literalmente espremida e circundada por todos os lados pelo enorme edifício.

Por outro lado também os moradores dos prédios não gostam do que o mercado denomina “casas-sanduíche”, como são chamadas as casas que não aceitam propostas e são obrigadas a ficar entre uma nova construção, pois os projetos precisam ser modificados muitas vezes e se perde uma área que já estava confirmada.

Dessa forma, verifica-se que nessa situação, que passa obviamente pelos interesses e desejos dos proprietários, é imperativo que as pessoas levadas à decisão de vender um bem de grande valor sentimental reflitam sobre o fator emocional, haja vista que as consequências decorrentes da inflexibilidade podem levar a uma situação na maioria das vezes irreversível, com prejuízo patrimonial irreparável.

49. Imóvel compartilhado

Publicado em 9 de dezembro de 2012

O sonho da casa própria é um ideário que frequenta a mente da esmagadora maioria das pessoas, que usualmente o colocam como uma meta de vida, que pode ser alcançada nos primeiros anos de sua atividade produtiva, o que leva muitos que atingiram o objetivo a buscar uma segunda residência, que constitui a realização de um desejo, geralmente materializado na compra de uma casa na praia ou no campo.

A experiência mostra que essas aquisições são extremamente prazerosas, especialmente nos primeiros anos, quando a família se reúne com elevada frequência e a novidade se torna uma grande atração, entretanto, com o passar do tempo pode acabar se tornando um problema, uma vez que o local passa a ser frequentado cada vez menos, enquanto as despesas fixas mensais não param de chegar e o imóvel passa a exigir manutenção cada vez mais frequente, especialmente pela falta de uso.

Em função dessa realidade, começa a surgir no país um novo conceito de comercialização imobiliária, que procura conciliar o desejo de possuir um segundo imóvel com a mitigação dos custos inerentes à baixa ocupação, que consiste na montagem de um sistema de aquisição fracionada do imóvel, que possibilita a um grupo de pessoas adquirir cotas de um imóvel, geralmente de luxo e localizado em locais paradisíacos, especialmente em cidades praianas.

Embora os preços variem em função da localização, padrão de acabamento e número de cotas, um imóvel no valor de R\$ 1 milhão possui um montante de rateio por cota de, no mínimo, R\$ 85 mil, uma vez que essa divisão ocorre entre oito e doze cotas, cujos adquirentes se tornam coproprietários em um registro comum entre eles, obtendo, dessa forma, o direito de passar de duas a cinco semanas por ano no respectivo imóvel.

Trata-se de uma nova modalidade de aquisição, decorrente de uma mudança no perfil do comprador, em que o foco é a compra com melhor relação custo/benefício, o que já vem sendo denominado de compra inteligente, uma vez que o grande diferencial dessa modalidade é justamente o compartilhamento com os demais coproprietários das despesas com impostos, manutenção, segurança e demais encargos.

Além do lado financeiro, que não deixa de ser o maior atrativo, existe uma constatação entre os adquirentes, relativo à racionalidade de uso do imóvel, tendo em vista a verificação de que os proprietários individuais desse tipo de imóvel o usam apenas 10% do ano, enquanto no restante ficam fechados, o que leva à deterioração.

Esse, inclusive, é um item também importante, no que tange à manutenção, uma vez que todas as despesas referentes a limpeza, conservação e reparo do imóvel ficam a cargo da administradora, além do IPTU, o que resulta em uma taxa média de condomínio anual da ordem de R\$ 10 mil.

No que se refere à partição do tempo, esta se dá sob a forma de reserva e rodízio, a primeira devendo ser feita com antecedência e em períodos de baixa temporada, enquanto as datas *premium*, como carnaval e *réveillon*, operam pelo sistema rotativo, ou seja, cujo uso somente se repete após todos desfrutarem um mesmo período.

Finalmente, a questão documental não é problema, pois se trata de uma compra e venda convencional, sob a forma compartilhada, devendo o comprador exigir toda documentação de praxe, especialmente no caso da compra na planta, quando deve pesquisar os antecedentes da incorporadora.

50. Implantação do prédio no terreno

Publicado em 13 de novembro de 2011

Garantir uma boa ventilação, uma bela vista permanente, mobilidade eficiente, na entrada e na saída, tanto para automóveis como para pedestre, está cada vez mais difícil, embora sejam pontos diferenciais que uma empreendedora oferece ao comprador ao efetuar a venda do imóvel. A usabilidade de um produto imobiliário é um dos fatores que garantem o sucesso do lançamento ou prédio pronto, além de dimensionar o quanto a edificação é eficiente.

O estudo de implantação é fundamental em um projeto e deve valorizar o imóvel e resolver problemas, uma vez que a preocupação na implantação bem executada proporciona salubridade e segurança ao empreendimento, além de atender às exigências da legislação e às necessidades dos usuários, ou seja, a adequada distribuição no terreno atende às demandas dos adquirentes.

Recuos, coeficiente de aproveitamento e projeções mínimas exigidas são as dificuldades que os profissionais de projeto enfrentam no planejamento da implantação, como também as condições físicas e topográficas da locação. A junção de pequenas áreas é a solução quando não há grandes lotes à disposição, porém essa “amarração” pode apresentar lotes desiguais, com solos não favoráveis.

Há pontos críticos que devem ser observados, como fachadas pouco iluminadas, o que pode ser solucionado com o aumento dos vãos; a incidência de ruídos pode ser sanada com vidros laminados e/ou vidros duplos; para fachadas com sol da tarde a solução seria a colocação de brises móveis; unidades devassadas por outras unidades, por exemplo, em uma varanda, podem ser resolvidas com uma jardineira ou um brise móvel; áreas de lazer que devassam unidades, pode-se edificar uma pérgula, ampliando a distância visual; para espaços de lazer sem demanda, deve-se mudar o uso de acordo com o estudo de demanda; quando houver impossibilidade de se projetar uma rampa de acesso, pode-se instalar uma

plataforma específica; nos cruzamentos de pedestre com veículos, deve-se adequar o projeto paisagístico e o de programação visual para minimizar o problema, usando cercas vivas, árvores, paginação no piso e programação visual.

Nos empreendimentos de padrão elevado existe maior cuidado com a implantação, realizada no início do projeto pelo arquiteto, que analisa a locação observando as restrições e as viabilidades físicas, ocasião em que adota estratégias para mitigar esses efeitos, como edifícios que possuem vistas em cidades grandes, que se transformam em um diferencial e ótima estratégia de venda, fazendo com que a cada dia os arquitetos precisem inovar mais.

Outro fator importante a ser observado é a legislação ambiental, que tem feito os profissionais se atentarem à previsão de árvores e espécies protegidas, mudando os projetos para a preservação do meio ambiente.

Em casos de empreendimentos de baixo padrão, a satisfação na implantação depende do custo, haja vista que será absorvido pelos compradores e as prioridades voltam-se para aspectos mais baratos e benéficos, além do que muitos projetos são utilizados em diversos terrenos, dificultando, assim, a conciliação desses aspectos para cada construção.

Independente do investimento que se faça, ou do segmento a que esteja voltado, é obrigatório atentar para aspectos básicos que garantam a salubridade do imóvel e são obrigados por lei, como também à acessibilidade, pois todas as edificações devem garantir acesso a qualquer pessoa com limitação de mobilidade.

O importante é considerar várias alternativas, para encontrar a implantação mais eficiente para cada empreendimento, devendo na fase de projeto serem tomadas as decisões mais eficientes e de maior impacto financeiro no empreendimento, definindo a prioridade na contratação de profissionais competentes e preparados para encontrar a melhor solução.

51. Índice de rentabilidade imobiliária

Publicado em 06 de fevereiro de 2011

Os brasileiros se acostumaram, desde os primórdios do ciclo inflacionário que abalou nossa economia, a conviver com um universo de índices econômicos, muitos deles de natureza setorial e a esmagadora maioria conhecido por siglas, que passaram a fazer parte do cotidiano das pessoas, sendo o mais famoso deles o IGP-M, por ser o eleito para a correção dos contratos de aluguel.

Em breve deverá surgir mais um, que vem sendo desenvolvido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), sob a coordenação da Associação Brasileira de Entidades Fechadas de Previdência Complementar (ABRAPP), cuja finalidade será medir a rentabilidade dos ativos imobiliários no país, e que foi batizado de Índice de Referência de Rentabilidade do Mercado Imobiliário Brasileiro, ou IBRI.

A expectativa é que o surgimento desse índice setorial inédito no Brasil permita uma avaliação do comportamento dos ativos imobiliários, possibilitando sua comparação com outros setores da economia, é o que garantem seus idealizadores, para quem os investidores estão focados em sua própria carteira de imóveis, sobre a qual detém amplo conhecimento, o que não se reflete no desempenho do mercado como um todo.

Outro aspecto em destaque, especialmente pelo foco dos investimentos imobiliários, se refere à abrangência pretendida pelo novo indicador, que se diferenciará dos tradicionais índices de preço por focar dois setores, os ganhos decorrentes da renda gerada pelo imóvel e a valorização do ativo imobiliário.

Previsto para ser apresentado no primeiro semestre de 2011, o novo índice trará inicialmente dados referentes a imóveis comerciais (galpões, escritórios, shopping centers, lojas etc.), cuja eficiência será testada em um projeto-piloto desenvolvido com empresas associadas a ABRAPP, para depois buscar uma abrangência nacional,

inclusive para imóveis residenciais, que interessam ao grande público.

Os defensores da criação desse índice apresentam como analogia o IBOVESPA, o indicador que mede o desempenho médio das cotações das ações na BOVESPA, que é um referencial consagrado no mercado de capitais, hoje bastante disseminado, dado à funcionalidade com que reflete o desempenho da bolsa de valores.

Interessante observar que essa iniciativa não está isolada, pois a Caixa Econômica Federal, igualmente em parceria com a FGV, também trabalha na elaboração de um índice setorial para o mercado imobiliário, que ganhou a denominação de Índice de Valorização de Imóvel – IVI, que pretende medir a variação do valor dos imóveis, divididos pelas diversas tipologias e por regiões geoeconômicas predeterminadas, cuja intenção é subsidiar os agentes de crédito em suas políticas de financiamento, inclusive coibindo eventuais bolhas imobiliárias.

Não obstante o interesse que o assunto desperta e a expectativa quanto à divulgação dos números, alguns especialistas olham com desconfiança para o indicador, alegando a possibilidade de distorções que afetariam o mercado imobiliário, e até mesmo o risco de manipulação do banco de dados, segundo os interesses dos principais fornecedores das informações.

Outros reconhecem a importância da existência de um índice que reflita a valorização dos ativos imobiliários, embora advirtam que sua aplicação não tem conotação universal, devido ao dinamismo do mercado, além do que tudo isso dependerá da amostragem e da metodologia, que trará resultados eficientes, o que se espera que seja garantido pela qualidade das entidades envolvidas em seu desenvolvimento.

52. Inimigo invisível

Publicado em 25 de janeiro de 2009

Todos os bens materiais podem, em certo ponto, nos trazer algum transtorno, pelos mais diversos motivos, cujas causas podem ser as mais variadas, mas algumas parecem nos trazer mais problemas do que deveriam, e certamente, a presença de cupins enquadra-se nessa categoria.

Os cupins dividem-se em mais de duas mil espécies, sendo que mais de duzentas (número considerável) são encontradas em nosso país, sendo lembrados por nós pelo fato de alimentarem-se, em grande parte, da celulose, o que pode implicar a destruição de livros e papéis em geral, além da madeira.

Há várias espécies de cupim. Analisemos o cupim de madeira seca, que não precisa de maiores contatos com o solo ou com fontes de umidade, vivendo na própria madeira seca e, conseqüentemente, muitas vezes adotando móveis como abrigo. Quando o ataque dos cupins é longo, os estragos são enormes, e os indesejados insetos podem corroer a madeira, deixando, apenas, uma fina e fraca camada de seu alimento, que os abriga da luz solar. Outra espécie disseminada são os cupins de solo, havendo casos em que edificações construídas sobre grandes cupinzeiros foram praticamente destruídas em míseros dias.

Os métodos para eliminar os cupins são variados, um deles, apesar de sua popularidade, é pouco eficaz. A aplicação de querosene não é, pois, recomendada, apesar de funcionar por vez ou outra, o querosene só obtém sucesso pela eventualidade de afastar as pragas por seu forte cheiro em alguns tipos de madeira; em geral, fracassa.

Os inseticidas e produtos imunizantes são as formas recomendadas para o fim dos cupins, e alguns deles só podem ser comprados por pessoas jurídicas, no caso, empresas do setor, existindo diferentes formas de aplicação dos produtos.

O pincelamento protege a madeira, revestindo-a somente em suas superfícies, apesar de evitar a entrada de novos insetos, falha no extermínio dos cupins alojados no interior da madeira. É o mesmo problema do borrifamento. A injeção do inseticida é um método com bons resultados, mas apenas em algumas espécies, sendo que a imersão é mais eficaz, mas carece de um tanque no qual a madeira atacada seja submersa, bem como há limites para a penetração dos produtos.

Por fim, temos a fumigação, que é considerado o método mais eficiente, sendo aplicado inicialmente no país na década de 1980, em restaurações de monumentos históricos. No método, gases tóxicos são liberados no local contaminado, após o mesmo ser devidamente lacrado e todo ser vivo que estiver dentro do ambiente vedado irá ser envenenado. Após a fumigação, aconselha-se o uso de outro método, como o pincelamento, para evitar a entrada de novos cupins.

Quando o inimigo é o cupim de solo, o problema é maior, pois além de matar o inseto como foi descrito acima, deve-se evitar que o cupinzeiro originário do comedor de madeira não cause mais problemas, sendo necessário, em primeiro lugar, investigar o local exato do foco de cupins. Em seguida, criam-se barreiras químicas para o mesmo, através de valas. Caso isto não seja feito, novas levas de cupins irão emergir por tubulações e causarão mais estragos, além do que é bom lembrar que imunizações frequentes podem evitar problemas futuros.

53. IPTU verde

Publicado em 28 de novembro de 2010

Usualmente o período de início de ano coincide com notícias referentes a uma série de despesas com que o cidadão tem que arcar, como o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), que é um tributo instituído pela Constituição Federal, e sua incidência ocorre sobre a propriedade de bens imóveis urbanos.

Dessa forma, o fato gerador desse tributo recai sobre a propriedade ou sobre a posse de todo imóvel situado na área urbana ou de expansão urbana, excluindo-se, assim, sua incidência sobre aqueles situados nas áreas rurais, aos quais se aplica o Imposto Territorial Rural (ITR).

Estão obrigados a recolher esse imposto os contribuintes que ocupam esses imóveis, ou seja, que detêm a posse sobre os bens, como o caso dos inquilinos. Em caso de inadimplência, o imposto deverá ser pago pelo proprietário, pois o imóvel responde pelos débitos, dada a característica tipicamente fiscal e a natureza desse tributo.

Definido pelo artigo 156 da Constituição de 1988 é classificado como um imposto de âmbito municipal, cuja competência restringe-se às prefeituras, com exceção do Distrito Federal, uma vez que essa unidade da federação possui atribuições que conjugam estado e município.

Em função disso, o IPTU usualmente tem um peso significativo em relação às fontes de recursos para nossas cidades, tendo como base de cálculo o valor venal do imóvel, ou seja, aquele que é obtido por meio de uma venda à vista, não se confundindo com o valor financiado ou com ofertas, essas normalmente carregadas de um forte apelo especulativo, especialmente quando o mercado imobiliário se mostra efervescente em determinada região, espelhando mais a expectativa do vendedor do que efetivamente a motivação do comprador.

Embora a finalidade precípua desse tributo seja a obtenção de recursos para os municípios, este possui também função social, inclusive definida no texto constitucional, podendo ser utilizado como instrumento urbanístico de controle do preço da terra, além de fixar algumas diretrizes de política urbana.

Um mecanismo relacionado a essas questões derivadas do IPTU que vem ganhando espaço refere-se à sua utilização como promotor de ações voltadas ao meio ambiente, por exemplo o denominado IPTU Verde, que consiste na concessão de descontos aos contribuintes que plantarem árvores ou mantiverem áreas permeáveis no imóvel.

Um exemplo disso é a cidade de São Carlos, no interior paulista, cujo desconto por quem aderir a esse programa chega a 4%, que, somado ao incentivo pela pontualidade, pode subir a 24%, tendo atingido no ano de 2010 um percentual de 5% do total da base de contribuintes da cidade.

Em Vila Velha, no Espírito Santo, a legislação municipal sobre o tema concede descontos progressivos e acumulativos, dependendo do grau de adesão, que chega a 50% do valor do imposto, que se iguala à cidade de Natal (RN), onde foi incluído o incentivo ao plantio da chanana, flor símbolo da cidade.

Como a arrecadação de impostos deve reverter em melhorias para os cidadãos, essas iniciativas são bem recebidas, embora alguns técnicos façam a ressalva de que deve ser observado se a arrecadação perdida em decorrência dos descontos concedidos pode ser equiparada aos custos de um projeto de arborização completo elaborado pela própria prefeitura.

54. Legalidade do anúncio de futura incorporação

Publicado em 3 de fevereiro de 2013

Corria o ano de 1996, e a Câmara de Mercado Imobiliário, hoje CMI – SECOVI/MG, se preparava para realizar um de seus mais importantes eventos anuais, a Medalha do Mérito Imobiliário, quando personalidades representativas dos mais diversos segmentos da sociedade receberiam essa comenda, por serviços prestados ao mercado imobiliário e à comunidade em geral, nos respectivos ramos de atuação, cabendo uma delas a um advogado.

Reunido o Conselho da Medalha, a escolha natural dessa categoria recaiu sobre o saudoso e festejado jurista Prof. Caio Mário da Silva Pereira, emérito advogado formado na Casa de Afonso Pena (carinhosa designação que damos à nossa Faculdade de Direito da UFMG), que exerceu a presidência do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil, mas que se notabilizou no universo jurídico e em especial no segmento imobiliário, pela elaboração da Lei nº 4.591, de 1964, que ficou conhecida como a Lei dos Condomínios e Incorporações.

Por circunstâncias regimentais, a escolha do nome do notável professor me levou, juntamente com o então presidente da CMI, o dileto amigo Olímpio Naves Neto, a marcar uma visita para comunicá-lo da indicação, o que nos proporcionou momentos que sempre recordamos com carinho.

Além da simpatia e cordialidade do insigne advogado, sua fala mansa e segura fazia parecer que o tempo havia parado, tamanha a força com que nos cativava, especialmente quando começou a narrar a história dos fatos que cercaram a confecção da supracitada lei, cujo início foi sua convocação pelo então presidente imposto pelo regime de exceção recentemente instaurado, Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, que lhe encomendou um projeto de lei,

em curtíssimo espaço de tempo, objetivando disciplinar a questão das incorporações imobiliárias, que trazia prejuízos a compradores em geral, pela ausência de regras específicas.

Findo o prazo, foi marcada a entrega do projeto, que trazia a regulamentação das incorporações e condomínios, tendo surpreendido o mandatário, que questionou a extensão de seu pedido, quando o grande jurista respondeu que o condomínio era uma extensão da incorporação, e no curso da conversa tive a ousadia de indagar se, passados mais de trinta anos, a lei não necessitava de uma revisão, e o mestre me disse que a jurisprudência cuidaria de sua adaptação.

Pois foi justamente isso que aconteceu em um caso envolvendo o polêmico artigo 32 desse diploma legal, que veda ao incorporador a negociação de futuras unidades autônomas sem o prévio arquivamento da incorporação no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, prática que pode inclusive configurar contravenção.

Em decisão sobre o tema, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em julgamento de Ação Civil Pública, entendeu ser ilegal todo e qualquer ato negocial que compreenda transferência de renda ou captação de recursos pelo incorporador anteriormente ao registro do empreendimento, sustentando ainda a responsabilidade solidária do corretor, estendendo a este a responsabilidade pelo ato.

No entanto, a parte relevante da decisão refere-se ao reconhecimento da legalidade da prática de publicidade do futuro lançamento, sem o exercício de atos negociais, que não se configura uma pré-venda, cujo intuito é levar ao público a notícia do posterior lançamento, o que permitiu distinguir a divulgação pura e simples da negociação efetiva, o que é vedado em lei.

55. Lei dos resíduos sólidos

Publicado em 01 de novembro de 2010

A chamada “onda verde”, que deu à senadora Marina Silva a consagrada marca de vinte milhões de votos, não deve ser encarada como um fenômeno eleitoral, mas uma necessidade da sociedade. Prova disso foi a aprovação pelo Congresso Nacional da Lei nº 12.305, promulgada em 2 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

A nova legislação surge após quase duas décadas de tramitação e longas discussões, gerando polêmicas que somente foram vencidas após uma ação firme e determinada do Governo Federal, estabelecendo princípios objetivos para a gestão integrada e gerenciamento adequado dos resíduos sólidos, que deixaram a posição de coadjuvantes nas ações relacionadas às políticas de saneamento.

Do ponto de vista do setor privado, a nova legislação impõe às empresas, proporcionalmente ao seu tamanho e ao tipo de resíduo que produzem ou são responsáveis, a elaboração de um plano de gerenciamento de resíduos sólidos, ao qual será vinculado o processo de emissão e de renovação da licença ambiental.

Em decorrência disso, a lei prestigia a noção de internalização dos custos sociais do processo produtivo, que compreende a tentativa de se evitar o dano ambiental, e quando não for possível, que seja reparado pelo beneficiário da ação danosa, impondo o ônus da prevenção e compensação dos danos ambientais.

Esse princípio é denominado “poluidor-pagador”, e dele se espera que o responsável pelo dano promova a sua reparação, além de cumprir uma função pedagógica, inibindo ações dessa natureza e fazendo com que o poluidor e o usuário racionalizem o uso dos recursos naturais.

A principal novidade, entretanto, é a consagração da sistemática de logística reversa, que consiste na obrigação imposta a fabricantes, importadores, distribuidores e comerciantes de agrotóxicos, pilhas, baterias, pneus, lubrificantes, eletroeletrônicos e lâmpadas pelo recolhimento das embalagens e dos resíduos resultantes do processo de fabricação e comercialização, que deverão dar a eles a destinação adequada.

Essa sistemática será implantada por fases e espera-se que surjam soluções diversas para a exigência, como a criação de empresas especializadas em desmontes, inclusive fomentadas por um determinado segmento, que possam recolher o produto, desmontá-lo e reaproveitar componentes e materiais.

Outros aspectos que devem ser ainda destacados referem-se ao princípio da responsabilidade compartilhada, que consiste no envolvimento da cadeia produtiva, do poder público e da sociedade na adequada destinação do lixo, e o reconhecimento dos resíduos reutilizáveis como bens de valor econômico e social, o que propiciará a inserção social das pessoas envolvidas nessas atividades.

Do ponto de vista do setor público, existe uma série de regras a serem cumpridas, como a que obriga a União a elaborar um plano de resíduos sólidos com validade de 20 anos, além da proibição de lixões e ampliação dos sistemas de coleta de lixo pelos municípios.

Não obstante os elogios à nova lei, ela surge com uma polêmica acerca dos dispositivos que vinculam os municípios ao planejamento do Estado na gestão de resíduos nas regiões metropolitanas, considerados inconstitucionais por seus critérios, por violarem a autonomia municipal.

56. Loteamento do futuro

Publicado em 23 de agosto de 2010

Uma fazenda de 250 hectares, situada no município de Palhoça, na Região Metropolitana de Florianópolis, que estava ameaçada pelo crescimento desordenado que aflige as grandes metrópoles brasileiras, fez com que seu proprietário deixasse de lado a alternativa convencional de simplesmente cercar a área e criar um condomínio fechado, e criasse um bairro planejado.

Em um primeiro momento doou uma parte significativa da área para a instalação de uma universidade, a Unisul, o que atraiu empresas para os seus domínios, e com elas um contingente de 4.500 empregos, o que resultou na venda dos lotes, vivendo hoje no local cerca de 4.000 pessoas.

Esse empreendimento, denominado Pedra Branca Urbanismo Sustentável, entra agora numa segunda, e mais ousada, etapa, que envolve diversos escritórios especializados do mundo, na busca de um projeto totalmente novo para os padrões brasileiros, em que as casas não possuam muros e as pessoas se desloquem ao trabalho, escola e afazeres a pé ou em bicicletas.

Das oficinas de trabalho, onde se desenvolveram os estudos e debates, denominadas “charretes”, saíram interessantes ideias, cuja meta foi o planejamento de um bairro que fosse um núcleo sustentado, onde o meio ambiente e as áreas verdes continuassem preservadas.

Os apartamentos projetados são modelos do conceito de estética e sustentabilidade, contando com recursos inovadores, tais como coleta e reuso da água de chuva ou luminárias eficientes, e nem o óleo de cozinha foi esquecido, pois deverá ser recolhido pelo morador, encaminhado a um receptáculo no subsolo e só então será recolhido por uma empresa devidamente cadastrada, que providenciará sua reciclagem.

Tudo isso foi alicerçado em um movimento que prevê um novo tipo de cidade, conhecido como “*new urbanismo*” (novo urbanismo), que engloba um conjunto de ideias nascidas nos Estados Unidos, nos anos 1980, que incentiva a construção de loteamentos abertos, integrados ao município onde se localizam, facilitando o acesso e priorizando o pedestre e as construções sustentáveis.

Além disso, predomina o uso misto dos bairros, onde é deixada a divisão tradicional em zonas (residencial, comercial, serviços e lazer), passando a se integrarem ao bairro, o que resulta em melhoria na qualidade de vida.

Quando estiver totalmente concluído, a expectativa é que o bairro tenha o tamanho de uma pequena cidade, contando com 47 quadras e mais de 10.000 apartamentos, cujo horizonte de 20 anos indica que o local contará com 30.000 habitantes.

A primeira quadra já foi lançada e 70% das unidades foram comercializadas no primeiro mês, contando com seis torres, 217 apartamentos e 8 lojas, mesmo que as características sejam peculiares, especialmente para a área de lazer, que não é individual para cada prédio, mas coletiva para toda a quadra.

Tamanha ousadia chamou a atenção de ninguém menos que o ex-presidente americano Bill Clinton, por meio de sua Clinton ClimateInitiative, uma ONG voltada à defesa de alternativas para as mudanças climáticas, que incluiu o empreendimento no seu Programa de Desenvolvimento do Clima Positivo, o que demonstra ser esse um modelo para os bairros do futuro.

57. Loteamentos em risco

Publicado em 23 de março de 2008

Nos últimos anos, um fenômeno tomou conta do Brasil, e a região metropolitana de Belo Horizonte, particularmente, é um exemplo disso, devido ao incremento da construção de condomínios e loteamentos fechados, dos mais variados estilos e custos, contando em geral, com um vasto preparo na área de segurança, inclusive, controlando a entrada de visitantes.

No entanto, há sete anos tramita na Câmara dos Deputados, em Brasília, projeto que altera o parcelamento do solo para fins urbanos e que pode mudar um pouco a abrangência do controle pessoal dos condomínios, cujo texto, no entanto, vem encontrando forte resistência dos sindicatos estaduais que representam o imobiliário, o que nos leva a aprofundar na motivação de tanta resistência.

A nova legislação, se aprovada, fará com que condomínios ou loteamentos que venham a ser criados doem 15% de sua área à criação de espaços abertos para a população em geral que, no loteamento, serão abertos, enquanto nos condomínios poderão estar fora do espaço cercado, além de respaldar a exigência de alguns municípios de doação de terrenos ou valor equivalente em favor de programas habitacionais.

Os espaços construídos antes da aprovação da lei não passarão ilesos pelas novas regras, caso o projeto seja aprovado, os proprietários terão três anos para se adequar às determinações, caso desejem o controle de acesso, adquirindo uma área fora do condomínio ou doando um montante em dinheiro relativo aos custos das obras para algum fundo municipal de habitação.

Nos loteamentos, segundo a provável futura lei, as ruas internas são consideradas área pública, logo, o acesso de pessoas não pode ser restrito nem ao menos controlado. Já nos condomínios, as ruas internas são consideradas parte da propriedade privada, e o trânsito

não precisa ser livre, por isso os 15% de sua área que forem de domínio público podem ser construídos fora do espaço cercado do terreno, caso contrário, se a área reservada apontada como pública estiver no meio do condomínio, o acesso a ela será liberado a todos.

A comissão especial que cuida da questão, em seu substitutivo aprovado, não determina que tais regras sejam impostas, e sim, deixa os municípios autônomos para as adotarem, se assim desejarem, o que leva à preocupação com a elevação de custos, o que sugere transferir a questão inteiramente para as legislações municipais, existindo um precedente em Goiânia, que já adotou regras nesta vertente, mas enfrenta resistência do setor, estando as medidas sendo contestadas judicialmente.

Resta aguardar para ver se, após mais de sete anos, a nova lei irá vingar, tendo em vista significar uma questão que interfere em interesses econômicos, mas de profundo interesse para a sociedade, afinal, opções de lazer e áreas verdes em abundância podem se traduzir em forte apelo social, mas não podemos impor esse ônus à outra parcela da sociedade.

58. Material certificado

Publicado em 2 de dezembro de 2007

A onda verde parece ter chegado definitivamente ao setor imobiliário, estando o conceito de sustentabilidade cada vez mais presente nas novas edificações, onde muitas iniciativas tomam corpo, sendo que um dos entraves verificados nessa fase inicial está justamente na incerteza quanto à qualidade e boa-fé dos produtos a serem utilizados.

No caso dos materiais de construção convencionais, o mercado imobiliário amadureceu bastante, existindo uma gama de normas técnicas voltadas a esse segmento, o que não acontece com os materiais sustentáveis, até porque carecem de parâmetros para classificá-los.

Foi pensando nessa lacuna que recentemente o IBF (Instituto Falcão Bauer), de São Paulo, em parceria com o Instituto para o Desenvolvimento da Habitação Ecológica (IDHEA), lançou o Selo Ecológico Falcão Bauer, cujo objetivo é facilitar a escolha de quem quer certificar a idoneidade desses materiais.

O selo verde para materiais de construção busca determinar não só as qualidades técnicas e as vantagens socioambientais dos materiais de construção, mas também dos produtos relacionados a outras indústrias, tais como têxteis e químicas.

Como os especialistas avaliam que o mercado ainda se encontra imaturo, uma vez que existem materiais interessantes, mas não há como comprovar do que ou como são feitos. Essa iniciativa trará ganhos em vários sentidos, uma vez que, sem ser aprovada no quesito, normas técnicas, o candidato não pode ser submetido à avaliação socioambiental.

Para obter a certificação do IFBQ a empresa interessada deverá preencher um formulário no qual indicará o processo de produção,

indicando os benefícios que traz à sociedade e ao ambiente, além de especificar as matérias-primas de seu produto, o que é analisado pela instituição, através de visita à fábrica e avaliação do material.

Numa primeira avaliação, é verificada a conformidade do produto com as Normas Técnicas existentes no Brasil e, em caso de ausência, às normas estrangeiras. O produto pode ainda ser submetido a uma comissão que definirá os parâmetros de qualidade e resistência, passando, então, à análise da composição, para verificar se não apresenta componentes tóxicos ou inadequados.

Finalmente, parte-se para a análise do ciclo de vida do produto, que percorre desde o impacto ambiental de sua fabricação até o seu descarte, incluindo visitas ao local de extração e verificação de fornecedores, culminando com a entrega do selo, o que ocorre em diferentes níveis e exige verificação anual para validar a certificação.

Quanto aos níveis, a classificação dos produtos inicia-se com aqueles aceitáveis, que indicam baixo impacto ambiental (pré-ecologia), que se encontram no caminho da sustentabilidade (pró-ecologia), aqueles feitos com matéria natural e de baixo consumo de energia (básico), os que cumprem as exigências de fabricação e um item social (*master*) e os mais abrangentes, cujas empresas aliam ações ambientais e sociais (*plus*).

Embora este seja um passo importante, especialistas advertem que não adianta discutir os materiais sem pensar no processo construtivo, embora reconheçam que a certificação dos benefícios ambientais e sociais dos produtos é um importante passo para a sustentabilidade na construção civil.

59. Medidores individuais de água

Publicado em 23 de setembro de 2007

No último mês de agosto, a Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo aprovou um projeto de lei que determina a instalação de medidores de água (hidrômetros) individuais nos novos edifícios a serem construídos no Estado de São Paulo, que seguiu para sanção ou veto por parte do governador do Estado.

Anteriormente, mais precisamente em meados do ano de 2006, o prefeito de São Paulo havia vetado um projeto similar, mas que obrigava os condomínios já concluídos a instalarem submedidores nas áreas comuns das edificações, cujo custo de instalação e responsabilidade pela leitura e rateio seria dos consumidores.

Pela legislação estadual aprovada, também os moradores de prédios antigos poderão pedir a instalação dos medidores de consumo por unidade, ainda que a assembleia do condomínio não aprove, entretanto, terão que arcar com a totalidade dos custos, com a substituição de toda a estrutura hidráulica de distribuição, estimados entre um mínimo de R\$ 5.000,00, mas que pode atingir até R\$ 30.000,00.

A primeira reação à nova legislação tem sido positiva, tanto das concessionárias de água, como ambientalistas, sindicatos e associações de condomínio, que entendem que a regra traz benefícios tanto para condôminos como para o condomínio, pois, além da justiça econômica, de quem gasta menos, paga menos, entendem que ela colabora para reduzir o desperdício.

De acordo com a Associação dos Administradores de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, que criou o IPEVECON, denominado índice de variação de custos condominiais, os gastos com o consumo coletivo de água representam um percentual que varia de 10% a 14% da totalidade dos custos condominiais, apresentando um valor absoluto que varia entre R\$ 1.000,00 e R\$ 4.000,00, em média.

Já os gastos individuais de uma família padrão, com quatro pessoas utilizando água, representa um consumo da ordem de 15 m³ por mês, ou uma despesa mensal de R\$ 43,00, enquanto nos condomínios, a boleta poderá sofrer uma redução de R\$ 15,00, além do que, aqueles que moram sozinhos, pagariam algo em torno de R\$ 10,00.

Além dos argumentos técnicos, alguns procuram defender a nova determinação com um argumento muito simples, se a luz já é individualizada, por que a água não é? Talvez porque a questão da água ainda não seja entendida e analisada em toda sua magnitude, como um bem finito, cujas previsões são sombrias em um futuro não muito distante.

Lamentavelmente, a maioria das pessoas não acredita nessas previsões e não cogita na perda desse conforto, razão pela qual essa medida pode trazer resultados que revertem em economia, como no estado de Pernambuco, onde já se pratica essa medição e a redução no consumo foi da ordem de 30%.

60. Mobilidade urbana

Publicado em 28 de outubro de 2012

Estudos recentes de uma consultoria internacional independente apontam que os investimentos programados pelas montadoras no país elevarão a capacidade de produção de automóveis e veículos comerciais leves no Brasil em aproximadamente 60% entre os anos de 2012 a 2017, o que significa dizer que, se todos os projetos se concretizarem, haverá um acréscimo de 2,5 milhões de unidades à atual capacidade instalada.

Com esse incremento, o potencial produtivo subirá dos atuais 4,3 milhões de veículos para 6,8 milhões em cinco anos, o que fará com que sejam incorporados anualmente ao mercado de consumo 5,4 milhões de unidades até 2017, considerando a taxa de ocupação das fábricas na ordem dos atuais 80%.

A apresentação dessas estimativas vem ao encontro da especial momento econômico vivido pelo país, que caminha para se tornar em breve a sexta maior economia mundial, o que já reflete nos maciços investimentos externos e busca de oportunidade por estrangeiros, que aqui se dirigem a procura de trabalho e negócios.

Esse cenário seria mais auspicioso não fossem os grandes desafios a serem enfrentados, iniciando-se pela precária infraestrutura, passando pelo gigantesco déficit habitacional e chegando às questões prementes ligadas à segurança, saúde e educação, que se tornam barreiras na oportunidade de impulsionarmos o crescimento sustentável do país.

No tocante às áreas urbanas, que hoje já abrigam 85% da população, persiste um dos maiores desafios para as autoridades públicas, onde os constantes gargalos no trânsito fazem com que milhões de brasileiros passem cada vez mais tempo nos trajetos cotidianos, transformando o debate sobre a mobilidade urbana na ordem do dia para os setores público e privado.

O grande questionamento é o de criar condições para o deslocamento dessa enorme massa da população (milhões de pessoas percorrem um movimento pendular diário de suas residências para o trabalho ou estudo), permitindo que cheguem e saiam de suas casas de maneira organizada, segura e confortável, o que certamente não será pelo estímulo ao uso do automóvel, em detrimento do transporte público.

Essa questão exige criatividade e competência dos gestores públicos, que tem buscado alternativas, tais como o Veículo Leve Sobre Trilho (VLT), metrô, mon trilhos, *Bus Rapid Transit* (BRT) e corredores exclusivos para ônibus, entretanto, a solução vai além, como o adensamento nacional, fazendo com que as pessoas possam trabalhar, estudar e divertir próximo a suas residências, o que resultou no projeto dos polos de desenvolvimento autossustentáveis.

Além disso, é fundamental o incentivo às ações metropolitanas conjuntas para que as legislações sejam compartilhadas, resultando no planejamento de uma macrorregião e, conseqüentemente, no desenvolvimento integrado das cidades envolvidas nessa nova política, o que permitirá enfrentar esse grande desafio que é a mobilidade urbana, exigindo do empresariado e das autoridades projetos novos e planejamento urbano sustentável.

61. MP do Bem da Locação

Publicado em 27 de janeiro de 2008

O ramo da construção civil ocupa uma importante fatia no Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, entretanto, nos últimos anos, as ofertas de residências para se alugar vêm minguando cada vez mais, como no caso de Belo Horizonte, onde o valor do aluguel foi altamente inflacionado pela baixa oferta, e já há listas de espera para locatários, sendo que, na região centro-sul da capital mineira, por exemplo, é quase impossível achar imóveis disponíveis.

Devido a essa situação, que se estende por todo o país, Paulo Tavares, vice-presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG), sugeriu recentemente que o Governo Federal tome uma série de medidas para o reaquecimento desse mercado, como a isenção do imposto de renda sobre a aquisição em seus primeiros anos, tendo chegado, até mesmo, a batizar a proposta de MP do Bem da Locação, numa analogia à iniciativa similar adotada para toda a construção civil.

Em geral, as medidas provisórias não são bem recebidas pela opinião pública, por se tratar de um ato feito pelo presidente da República que não carece do envolvimento do Congresso para começar a funcionar. Originalmente, as medidas provisórias valiam em definitivo, mas, atualmente, após 60 dias, período que pode ser dobrado, o Congresso decide se elas devem ser transformadas em lei ou não.

No mandato do presidente Lula, ficou famosa a “MP do Bem”, que, entre suas diversas ações, eliminava os 15% de impostos que se pagava sobre o lucro obtido após a venda de um imóvel se a pessoa adquirisse outro imóvel no prazo de 6 meses. Após a derrubada dessa medida provisória, tal benefício fiscal foi institucionalizado através da Lei nº 11.196 e, no momento, além de abatimentos fiscais, mudanças na legislação inquilinária vêm sendo pedidas.

Em média, um inquilino inadimplente demora entre um ano e um ano e meio para deixar o local, o que serve como desestímulo para novos investidores, as taxas de condomínio e de IPTU também são de responsabilidade do proprietário, caso o inquilino não efetue seus respectivos pagamentos. Por todos os poréns gerados pela inadimplência, além do desgaste e do tempo perdido, os custos de uma ação judicial são altos, o cidadão de baixa renda sem histórico de crédito torna-se indesejado, contribuindo para a disparidade social.

Outro ponto que, na maioria das vezes, não é percebido é que morar em uma casa ou apartamento alugado não é intrinsecamente um mau negócio, afinal, assim como o aluguel, o preço para se adquirir um imóvel também subiu muito, apesar das facilidades para a compra. Muitas vezes, limitada pelo seu poder aquisitivo, a pessoa mora em certa área e trabalha em outra região da cidade completamente afastada, entretanto, existe, no Brasil, a ideia fixa de que só se adquire estabilidade através da casa própria.

Como é possível perceber, a legislação atual encontra-se defasada e, tendo em vista o tempo que separa o início das obras de um prédio a sua conclusão, o aluguel no país, em especial na capital mineira, tem tudo para manter, de forma ascendente, os índices inflacionários do setor, a menos que medidas sejam tomadas. Diante dessa realidade, fica nova pergunta: o país vai permitir que a locação continue à margem do reaquecimento do setor imobiliário?

62. Mudanças de padrão

Publicado em 17 de abril de 2011

Acredita-se que dificilmente houve outro período tão próspero na compra e venda de imóveis, especialmente no segmento residencial, como o atual, cujo setor apresenta significativos números e recordes de produção e comercialização sendo superados a cada semestre, um fenômeno que não se via no país desde o chamado “milagre econômico”, assim denominado pelo regime militar no início dos anos 70.

Essa situação desencadeou uma série de consequências, especialmente nos grandes atores desse mercado. A indústria de materiais e as construtoras experimentam crescimento vertiginoso e o segmento de comercialização assiste a uma significativa mudança de perfil, caracterizado pela concentração decorrente de fusões que se assemelham aos conglomerados financeiros, com direito a abertura de capital com lançamento de ações na bolsa de valores.

Todo esse esplendor registrado no mercado imobiliário traz também grandes alterações no produto comercializado, que decorrem não só da necessidade de atrair esse contingente de consumidores ávidos por adquirir imóveis, como também se adequar às novas realidades que o país experimenta.

A observação dos projetos e dos panfletos publicitários destaca mudanças interessantes na distribuição dos espaços físicos, especialmente nas áreas privativas, mas também nas áreas comuns das edificações, o que se reflete na forma de apresentar o produto e também na própria nomenclatura dos ambientes.

Isso se deve à significativa alteração nos hábitos da população, seja decorrente de fatores econômicos, sociais ou físicos, que interferem diretamente na forma de concepção do produto imobiliário, que podemos considerar uma mudança de cunho objetivo, mas também na maneira de apresentá-lo ao público, que tem caráter subjetivo.

No que se refere às áreas comuns, seguramente a maior alteração observada foi na garagem, em função da crescente motorização da população brasileira, cuja demanda das famílias resultou no aumento da oferta por vagas. Assim, o apelo dos imóveis, que era de duas unidades por apartamento, passou a quatro, acrescidas de um box individual.

A área de lazer evoluiu significativamente, uma vez que o apelo inicial era pela existência da piscina no prédio, acrescida de uma quadra simples, o que se expandiu para o conceito atual, cuja grandiosidade resultou no que o mercado denominou condomínio-clubes.

Outro item de grande relevância de abrangência geral é segurança, cujas iniciativas primitivas direcionavam para a colocação de interfones, que posteriormente ganharam câmaras, portões eletrônicos e códigos nos elevadores, itens que evoluíram para a construção de guaritas, que ganharam a presença de porteiros 24 horas, portarias tipo clausura e sofisticados sistemas de identificação dos usuários, como leitura da íris e *chips* nos carros para acionamento dos portões.

Já as áreas privativas sofreram uma readequação dos espaços, com notória diminuição de alguns dos cômodos para redimensionamento de outros, o que levou os antigos imóveis que possuíam apenas a suíte do casal a oferecerem banheiros em outros quartos. Nas partes sociais, existe uma transformação que privilegia o conforto e a praticidade, como o caso das antigas cozinhas americanas, que se transformaram em espaços *gourmet*, e dos itens já obrigatórios e antes mais raros, como espaços e instalações para a totalidade dos eletrodomésticos, que evoluíram para paredes com sugadores de pó.

Isso tudo dá uma ideia do dinamismo desse fascinante mercado, sendo muito difícil prever algum tipo de evolução, ainda que direcionemos para países mais evoluídos, mas certamente as futuras transformações estarão relacionadas à tecnologia, que poderá trazer muitas surpresas.

63. Mudanças nas locações

Publicado em 31 de maio de 2009

Um projeto de lei que prevê alterações na Lei do Inquilinato encontra-se em tramitação no Congresso Nacional, devendo sair em breve da Câmara dos Deputados e seguir para votação no Senado, e seu maior objetivo é o de aumentar a segurança dos locadores de imóveis.

Nessa proposta, ao fim do Contrato de Locação, existe previsão de o proprietário (locador) reavaliar as condições da garantia por meio de fiador, antes da continuidade automática da locação.

O fiador, por sua vez, diante de alteração nas condições do contrato de aluguel, como, por exemplo, no caso de separação do casal, terá de concordar expressamente em seguir responsável, assim como no fim do contrato, quando terá de declarar sua anuência.

Ainda com relação ao fiador, se ocorrerem alterações em suas condições ao final do contrato que venham a ser percebidas pelo locador (proprietário), como a perda de um imóvel, este poderá ensejar a solicitação de nova garantia.

Além disso, o projeto em tramitação também busca adequar o texto da Lei nº 8.245, que dispõe sobre as locações urbanas, conhecida como Lei do Inquilinato, e datada de outubro de 1991, às mudanças determinadas pelo Novo Código Civil Brasileiro, de 2002.

No que se refere à inadimplência no pagamento dos aluguéis, o projeto prevê que as dívidas decorrentes do atraso podem ser pagas em juízo apenas uma vez a cada dois anos, ao contrário da legislação atual, que permite a utilização desse instrumento até duas vezes por ano, o que limita eventual artifício do locatário (inquilino) de ficar inadimplente.

Ainda nesse campo, o projeto permite uma melhor solução para os alugueis atrasados, ao prever que o fiador pode fazer o pagamento ainda no início da ação judicial, mediante simples depósito judicial, sem necessidade de cálculo ou contestação, que poderá ser feita posteriormente ao pagamento.

No caso das locações não residenciais, que envolvem os imóveis comerciais, a grande modificação abrange os casos das ações renovatórias de aluguel, em que o comerciante tem direito a um novo período de locação, sob determinadas condições, e o inquilino que não igualar uma nova proposta para o imóvel não terá mais direito a qualquer indenização, sendo que, em caso de despejo, a retomada do imóvel pelo proprietário poderá ocorrer em trinta dias após decisão de primeira instância, contra os seis meses atuais.

Por tudo isso, acredita-se que a entrada em vigor desses novos dispositivos legais irá dar segurança ao proprietário e irá acelerar os processos judiciais, resultando em maior credibilidade ao mercado, o que poderá acelerar o número de imóveis em oferta para locação.

64. A nova norma de manutenção

Publicado em 19 de agosto de 2012

Um dos aspectos mais importantes sobre o conhecimento de uma Norma Técnica publicada pela ABNT refere-se a um dispositivo contido na Lei nº 8.078/90, mais conhecida como CDC – Código de Defesa do Consumidor, que é específica e vedado ao fornecedor de produtos ou serviços “colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes, ou, se normas específicas não existirem, pela ABNT ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – CONMETRO”.

Além disso, para os profissionais registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREAs), o Código de Ética publicado pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), por meio de sua resolução nº 1.002/02, determina que são deveres desses profissionais “divulgar os conhecimentos científicos e tecnológicos inerentes à profissão”, “alertas sobre os riscos e responsabilidades relativos às prescrições técnicas e às consequências presumíveis de sua inobservância” e adequar sua forma de expressão técnica às necessidades do cliente e às normas vigentes”.

Diante dessa realidade, torna-se imperativo conhecer a Norma Técnica da ABNT NBR 5.674 (Manutenção de edificações – requisitos para o sistema de gestão de manutenção), publicada por essa entidade em 25 de julho de 2012, com previsão de entrada em vigor em trinta dias, cujo objetivo é voltado para “a elaboração e a implantação de programa de manutenção corretiva e preventiva nas edificações, além de ser importante para a segurança e qualidade de vida dos usuários, é essencial para a manutenção dos níveis de desempenho ao longo da vida útil projetada”.

Na parte introdutória consta uma descrição sobre a importância que a manutenção ganha gradualmente, especialmente quanto à questão cultural de como encarar a edificação após sua entrega e entrada em uso, uma vez que esta dá suporte físico à realização direta ou indireta de todas as atividades produtivas, sendo concebida para atender seus usuários por longos anos, devendo resistir aos agentes ambientais e de uso, que afetam suas características técnicas existentes quando da conclusão da obra.

É inviável sob o prisma econômico e inadmissível sob o foco da sustentabilidade considerar as edificações como algo descartável, fazendo com que sejam substituídas por novas quando não mais apresentarem as características de desempenho para as quais foram concebidas, inferiores às exigidas pela NBR 15.575 (Norma Brasileira para Edifícios Habitacionais – Desempenho – Partes 1 a 6).

O conhecimento da existência de diversos casos em que edificações foram retiradas de uso anteriormente ao tempo previsto em sua vida útil de projeto revela a ocorrência de descaso com os sistemas de manutenção, além de causar transtorno aos usuários, com consequente custo decorrente dos serviços de correção e reparo a até mesmo da necessidade de construção de novas edificações.

A NBR enfatiza que os serviços de manutenção não podem ser realizados de forma improvisada, esporádica ou casual, devendo compreender um serviço técnico especializado programável, cujo investimento é voltado para a preservação patrimonial, que, para atingir uma maior eficiência, exige procedimentos organizados, seguindo uma lógica de controle de qualidade e de custo.

Nesse sentido, o texto normativo fez referências a outras normas correlatas, com especial destaque à Norma de Desempenho, ainda em fase de discussão final, traçando um roteiro detalhado das ações necessárias a esse sistema de gestão, contendo os requisitos para manutenção, planejamento anual das atividades, processo de

controle e documentação, além de três anexos com os modelos para a elaboração do programa de manutenção preventiva e verificação, de seus registros.

Cumprir enfatizar o tópico final da referida norma, que trata das incumbências ou encargos, prescrevendo o atendimento ao seu conteúdo e às normas técnicas correlatas, que se aplicam ao proprietário, síndico, empresa terceirizada e condomínio. Com isso, são listadas as ações referentes à gestão do sistema de manutenção, bem como é dado destaque ao uso em conformidade com o manual de operação, uso e manutenção da edificação.

65. Novo ou usado?

Publicado em 5 de agosto de 2012

A escolha de um imóvel para residir é um momento crucial na vida de uma família, pois a decisão pode representar a finalização de um esforço de muitos anos e diversos aspectos devem ser considerados, desde a localização, o tipo, dimensões, padrão de acabamento, entre tantos outros, que invariavelmente desembocam na questão determinante do preço caber no orçamento disponível para aquisição daquele bem.

Nesse cenário surge uma dúvida que aparece como um divisor de águas na decisão, que envolve todas essas variáveis: se a opção se dará por um imóvel novo, usualmente adquirido na planta, ou seja, representa o investimento em um bem a ser construído, com entrega futura, ou por um imóvel usado, já em condições de ser entregue imediatamente, mas que, em muitos casos, necessita de uma reforma, visando sua restauração ou mesmo adaptações às necessidades do adquirente e de sua família.

Mesmo nessa circunstância é que o fator preço realmente pesa, pois os usados se mostram extremamente competitivos, uma vez que apartamentos desse tipo são sempre mais baratos que os novos, chegando a custar até 50% menos, considerando sua tipologia, localização e classe de renda, ainda que pese o fato de que as facilidades de financiamento são maiores nas unidades ofertadas por incorporadoras, o que restringe a comercialização dos usados.

Além da questão operacional de obtenção de recursos, é importante a observação de outro fator que pode pesar na escolha, pois envolve despesas que vão além da aquisição, uma vez que devem ser calculados os custos adicionais no imóvel novo, tais como armários, box de banheiro, etc., *versus* a necessidade e extensão da reforma do imóvel usado.

Se pudéssemos resumir alguns pontos a serem observados nessa difícil opção, como se fosse um *checklist*, vale a pena enumerar como vantagens dos imóveis novos as facilidades de pagamento, que permitem o parcelamento durante a construção, aliado ao financiamento obtido pela construtora. Além disso, esses imóveis costumam ter condomínio mais barato, possuem áreas de lazer, maior número de vagas de garagem, não demandam manutenção e as instalações elétricas e hidráulicas são novas e dimensionadas para as necessidades atuais.

Como desvantagens surgem a questão do preço, o fato de necessitarem de instrumentos para sua conclusão, que se estima em no mínimo 5% do valor do imóvel, o tempo de espera até sua conclusão e o fato de serem mais compactos.

Quanto ao imóvel usado, podemos relacionar como vantagens desse tipo de aquisição o fato de serem sempre mais baratos, estarem disponíveis para uma ocupação imediata, ainda que precise de algum ajuste, o que elimina um gasto mensal com aluguel, e frequentemente são mais amplos, espaçosos e confortáveis, especialmente com pé-direito mais alto.

No campo das desvantagens surge a necessidade de buscar ajuda de um especialista para analisar as condições do imóvel, especialmente as partes elétrica e hidráulica, que representam 10% de seu custo, a necessidade de reformas, o condomínio mais caro, a ausência de área de lazer e menos vagas de garagem.

Para alguns especialistas, esse conjunto de fatores acaba por refletir a maneira com que as pessoas se relacionam com a cidade, pois nos imóveis novos as pessoas se voltam para dentro, vivendo em apartamentos menores e com área de lazer, enquanto os antigos fazem com que aproveitem mais as opções que a cidade oferece.

66. O batismo dos edifícios

Publicado em 18 de setembro de 2011

Recentemente um economista mineiro nos brindou com ótimo artigo sobre o fenômeno do *bullying*, a palavra inglesa que define o comportamento de pessoas que amedrontam outras, causando-lhes dor, constrangimento ou outro tipo de sofrimento, especialmente no plano emocional, no qual não só discorre sobre essa prática, mas também seu inconformismo pelo desconhecimento do similar em português, bulimento, derivado do verbo bulir.

Na esteira de seu protesto pelo uso do estrangeirismo desnecessário, o articulista avança para o campo imobiliário, mostrando sua estranheza com os nomes dados aos edifícios, citando um caso curioso, de um edifício em São Paulo batizado de TastyPanamby, que ele traduziu das duas línguas originárias, o inglês e o tupi-guarani, cujo significado seria Borboleta Gostosa.

Ao concluir, o autor cita um texto anterior em que havia feito um apelo para que fossem explicados os fundamentos da origem dos nomes dos edifícios, o que o levou a observar uma sequência de prédios batizados com uma grande diversidade de nomes, imaginando se haveria alguma lógica na escolha dos nomes e quantas são as pessoas que têm o mesmo questionamento sobre o assunto.

A primeira lembrança que me veio à mente foi uma coincidência da aquisição de um apartamento no início da década de 1990, quando uma construtora de Belo Horizonte resolveu batizar seus edifícios com nomes de castelos franceses, e assim a cidade ganhou diversos *châteaux*. Outra recordação é o primeiro prédio em que residi, quando nossa família se transferiu para a capital. O prédio tinha o nome de uma mulher, e a explicação do nome era que os construtores queriam homenagear suas filhas.

Esses dois exemplos servem para demonstrar que a escolha do nome dos edifícios é similar ao que se passa com os pais em relação aos filhos, pois segue uma tendência e acompanha um momento.

Embora o caso dos nomes femininos seja mais abrangente, a adoção dos nomes dos castelos franceses foi acompanhada por regiões da Europa, quando surgiram os “*Boulevards*”, as “*Maisons*” e as “*Plazas*”.

Em nossa pesquisa para encontramos fundamentos para esse tema fizemos um interessante estudo cronológico, que se inicia na década de 1950, mostrando aí a similaridade da escolha de nomes que exaltaram o nacionalismo, como árvores típicas brasileiras, na esteira do desenvolvimento de JK e do modernismo de Niemeyer, enquanto nos anos 60 ganha o marco da força o estrangeirismo, especialmente nas camadas mais altas, cujos prédios tinham nomes franceses, ingleses ou italianos.

A partir de 1970, o movimento feminista dá força ao surgimento de nomes de mulheres, como o Joelma, que ficou famoso pelo incêndio, e nos anos de 1980 retorna a onda de nomes estrangeiros, decorrentes da difusão da arquitetura neoclássica, quando os arquitetos se inspiravam em diferentes estilos originários da Europa.

A década de 1990 foi marcada pela revisão da arquitetura moderna, e com ela a continuidade da utilização de nomes estrangeiros, embora começasse a surgir uma grande influência do departamento de *Marketing*, para ajudar a agregar valor aos imóveis. Isso teria continuidade no próximo século, quando os edifícios incorporariam funções múltiplas, como os “*home office*”, “*lanhouse*” e “*fitness center*”, refletindo o estilo de vida da época e se beneficiando com a força da adoção de nomes curtos e objetivos.

Embora esse registro histórico se mostre interessante, o que se busca é tornar o nome do empreendimento autoexplicativo, devendo estar integrado à estratégia de comunicação do produto, como o caso de um centro empresarial no Rio de Janeiro, batizado de CEO – Corporate Executive Offices, cuja sigla coincide com o nome em inglês do presidente da empresa (Chief Executive Officer), o que transmite luxo e sofisticação.

Outras interessantes denominações ocorreram em prédios paulistas, como o 106 Seridó, voltado para a classe alta, que seguiu o hábito de Manhattan, cujos edifícios são identificados pelo número e nome da rua, e o Conquista, para o segmento mais baixo, que exalta a realização do sonho da casa própria.

Um caso bem diferente do que acabamos de discorrer ocorre no Nordeste, onde uma construtora mantém uma tradição, desde o primeiro edifício, construído na década de 1970, de nomear seus empreendimentos com nomes de mulheres, começando por Maria, cujo início foi uma homenagem à matriarca da família, Maria Augusta, e hoje alguns homenageiam mulheres dos proprietários dos terrenos que, independente do nome, tem que se iniciar por Maria.

Enfim, como podemos ver, não existe uma lógica ou receita predeterminada para a escolha do nome, e o que se percebe é que o batismo segue a tendência do mercado, cabendo aos marqueteiros interpretar esses desejos e fazer com que o potencial comprador se identifique com o batismo dado ao empreendimento.

67. O cobre e seu uso

Publicado em 24 de agosto de 2008

O cobre é um dos metais menos abundantes na crosta terrestre, sendo que, em muitos casos, são encontrados combinado com o ferro, o carbono e o oxigênio, situando-se, na tabela periódica, entre os metais de transição, cuja familiaridade no mercado da construção civil deve-se ao fato de que sempre foi uma matéria-prima tradicional para tubulações em edificações de todo tipo.

Não obstante essa tradicional constatação, uma preocupação que não é mais ignorada é a presença do policloreto de vinila (PVC), que, nos últimos anos, sobrepujou o cobre, o que tem levado o setor ligado ao metal a fazer uma série de investimentos visando ressaltar, no pensamento dos consumidores, as vantagens da utilização do cobre.

O cobre suporta vibrações fortes quando é a base de tubulações e, no caso de incêndios, não emite gases tóxicos, além de suportar temperaturas muito elevadas sem danificar-se, entretanto, não podemos deixar de frisar que o PVC também possui suas vantagens, e que a que talvez chame mais a atenção, sobretudo de classes mais baixas, é seu preço reduzido.

A diferença de preço pode variar entre 20% e 30%, e se o setor ligado aos materiais provenientes do plástico apegam-se a esses dados, as vertentes ligadas ao cobre tentam ressaltar que, no custo final de uma obra, o investimento relativo à tubulação não foge muito da casa dos 2 por cento. Outro fator que contribui para o cobre, no momento, é o alto preço do barril de petróleo, matéria-prima do plástico, que hoje flutua acima dos US\$ 110,00, mas que já beirou este ano os US\$ 150,00.

A crescente preocupação com a situação ambiental do nosso planeta também pesa a balança favoravelmente para o resistente metal, afinal, além de não emitir gases quando aquecido, ele é

reciclável, primazia não ligada aos materiais plásticos, sendo o cobre uma das melhores opções para a reciclagem, nenhum resíduo é perdido, todos eles podem ser utilizados de certa forma, não importando quantas vezes seja reutilizado, esse metal não perde suas ricas propriedades. A Termomecânica, a maior empresa de reaproveitamento de cobre no país, possui cerca de 50% de suas atividades ligadas à materiais reaproveitados, o que ajuda a explicar o aumento na casa dos 10% da produção das empresas desse setor.

O grupo que mais investe em tubulações com cobre são os de maior renda, uma vez possuem condições de fechar um negócio sem se preocupar com um leve aumento no valor da transação, mas muitas vezes o consumidor se esquece do valor do investimento que pode ser abatido tempos depois, tendo em vista a maior durabilidade e confiabilidade do cobre, afinal, é sempre importante manter o olhar atento para o velho ditado do “barato que sai caro”.

Para ganhar a fatia do mercado que de fato está mais interessada em economizar de imediato, os produtores ligados ao cobre devem estar atentos, e o que pode contribuir com eles são estimativas feitas de que a produção possa crescer mais de 100% até 2011. Projetos para exploração do metal no Pará, Bahia e Goiás podem gerar mesmo uma autossuficiência brasileira no ramo em alguns anos, lembrando que cerca de um quinto do território brasileiro é devidamente mapeado, geologicamente falando, embora atualmente mais de 80% do volume importado para o mercado brasileiro seja proveniente de exploração chilena.

68. O conceito “*mixed-use*”

Publicado em 30 de outubro de 2011

Recentemente ganhou destaque na mídia um lançamento imobiliário na cidade de São Paulo, em função de ter como sócio o rei Roberto Carlos, que participa do empreendimento com uma cota de 50% por meio do braço imobiliário de seus negócios, que recebeu o sugestivo nome de Emoções Incorporadora.

Situado no coração da região formada pela Av. Faria Lima e Vila Olímpia, que os paulistas apelidaram de Manhattan brasileira, numa alusão à cidade de Nova York, esse empreendimento apresenta um conceito já bem sucedido naquela metrópole, e também em Londres, Tóquio e Dubai, que reúne em um mesmo projeto unidades residenciais, comerciais, serviços, centros de compras e conveniência, o que se denomina como conceito *mixed-use*.

Um contingente de profissionais, formados por engenheiros, arquitetos, decoradores e paisagistas é convocado para dar forma a esse tipo de empreendimento, que oferece boa localização e diferenciais de projeto para atrair os futuros compradores, para quem os preços elevados para os padrões de mercado não são empecilho, especialmente por se tratarem de apartamentos com área usualmente entre 60 m² e 90 m², ou ainda *lofts* e coberturas com áreas maiores.

Esse novo conceito surge na esteira da conclusão de empreendimentos comerciais de grande porte, onde se instalam sedes de grandes corporações nacionais e multinacionais, que carregam para a região um contingente de executivos com elevado padrão salarial, que enxergam nesses edifícios a oportunidade de residir próximo ao local de trabalho, muitas vezes podendo se deslocar a pé.

Outro diferencial para alavancar as vendas desses imóveis, que exigem quantias superiores a um milhão de dólares para adquirir

uma unidade de 100 m², é a proximidade com endereços nobres que abrigam shopping centers, ou espaços que oferecem opções de lazer, como clubes, parques ou praças.

Embora estejamos nos referindo a exemplos recentes, o que faz parecer que esse tipo de produto é uma novidade, não podemos esquecer que, nos idos dos anos 1960, esse conceito foi aplicado na construção do famoso Conjunto Nacional, situado na Av. Paulista.

Os notórios problemas de mobilidade urbana, que afligem nossas metrópoles, fazem aumentar a demanda por esse tipo de empreendimento, que alia a questão estrutural à praticidade de serviços, como lavanderia, *concierge*, academia de ginástica e refeições rápidas, por exemplo, atraindo um público formado por solteiros ou jovens casais sem filhos, das classes A e B, na faixa etária de 25 a 40 anos, ou pessoas acima de 60 anos, com filhos já casados, que compõem o perfil de usuários desse tipo de projeto.

Outro dado interessante sobre esse produto imobiliário refere-se ao perfil dos adquirentes quanto ao seu posicionamento no mercado, pois cerca de 70% dos compradores de unidades nos condomínios mistos são investidores, enquanto os outros 30% serão futuros usuários, o que demonstra uma crença na boa rentabilidade que irão oferecer.

Mas nem tudo são flores quando o assunto são os edifícios *mixed-use*, uma vez que existem críticos a esse tipo de edificação, que veem nessa autossuficiência um risco de aprofundar o isolamento dos moradores, entretanto, os argumentos favoráveis são muito superiores, e essa crítica não se fundamenta, pois até mesmo moradores de casas podem se mostrar refratários a conviver com vizinhos.

69. O imóvel como alternativa de aposentadoria

Publicado em 7 de agosto de 2011

Um jovem que se inicie no mercado de trabalho com pouco mais de 20 anos, atinge sua maturidade profissional próximo dos 30 anos, conquistando a plenitude de sua carreira, principalmente financeira, por volta dos 40 anos, oportunidade em que, paulatinamente, irá desacelerar suas atividades e, conseqüentemente, seus ganhos.

Obviamente, essa análise cronológica não é um dogma, mas, em menor ou maior grau, constitui a maioria das ocorrências dessa população, lembrando a famosa curva de Gauss, concatenando idade a ganhos financeiros, ou seja, teremos no início e no fim da carreira ganhos percentuais menores do que os que se concentram na fase central da vida do executivo.

No caso de profissionais liberais, esse quadro se mostra ainda mais presente, uma vez que eles não contam com um plano de aposentadoria complementar patrocinado por empresas.

A recente crise dos mercados mundiais, a notória insegurança que os ativos financeiros geram e os constantes questionamentos que temos recebido de pessoas de todas as áreas e segmentos, nos estimulam a esta análise comparativa, que sugere a compra de imóveis visando à preservação da renda após aposentadoria.

Reiterando nossas colocações anteriores, a ideia de ter uma vida confortável, que possibilite a realização de sonhos e desejos, aparece na carreira de um executivo quando ele atinge o ápice de suas potencialidades, em torno dos 40 anos.

Nesta análise nos deteremos ao momento em que o investidor tem como objetivo acumular a quantia de 1,2 milhão nos próximos 20 anos, sem qualquer capital inicial, o que gera uma poupança mensal necessária de aproximadamente R\$ 2.500,00, considerando-se a taxa líquida de 6% ao ano.

Por outro lado, se a mesma quantia for destinada à compra de um ou mais imóveis, esse mesmo investidor poderá adquirir ao final de um período de 120 meses, ou 10 anos, ou metade do tempo previsto anteriormente, um ativo imobilizado cujo valor estimado é de R\$ 300.000,00, gerando uma renda mensal de R\$ 2.000,00, após o terceiro ano de compra, considerando imóveis em construção.

Após o terceiro ano, portanto, o imóvel gera uma receita que poderá corresponder à parcela significativa da prestação devida, abrindo um excedente de caixa para novas aplicações, seja em ativos financeiros ou reais.

Assim, o investidor forma uma carteira sólida e rentável, ainda nos anos de maior produtividade e, conseqüentemente, de maior rentabilidade, permitindo auferir ganhos anteriores à aposentadoria, o que pode favorecer a abertura de novas frentes de oportunidade, até mesmo no mercado financeiro.

Finalmente, cabe lembrar que o imóvel é um ativo que conjuga sua inquestionável segurança com uma rentabilidade constante, aliada a uma liquidez relativa, pois sempre haverá compradores dispostos a adquirir um bem de raiz, formando assim o tripé básico de um investimento, que poderá ser uma alternativa sólida de uma futura aposentadoria tranquila.

70. Norma de Desempenho, marco regulatório da construção civil

Publicado em 28 de abril de 2013

No último dia 19 de fevereiro a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) publicou o texto da NBR – 15.575, denominada “Edificações habitacionais – Desempenho”, mas que se tornou conhecida no setor como a “Norma de Desempenho”, cuja vigência ocorrerá a partir do próximo mês de julho. A expectativa é estabelecer novos padrões de eficiência para as edificações, tratando-se de uma das mais importantes auto-regulamentações técnicas já promovidas por um setor econômico no país.

O caminho trilhado nos últimos quinze anos teve início com uma publicação técnica elaborada pelo IPT (Instituto de Pesquisas Tecnológicas), no ano de 1998, para o PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat), que resultou no surgimento da Comissão de Estudos da ABNT no ano de 2000, cujos trabalhos se estenderam até 2008, quando o primeiro texto foi publicado, com exigibilidade prevista para 2010, tendo sido prorrogado para 2012, quando ocorreu nova prorrogação, objetivando permitir o término do trabalho de revisão.

O trabalho final, embora constitua um único texto normativo, foi dividido em seis partes, iniciando-se pelos requisitos gerais (parte 1), seguido dos capítulos específicos, requisitos para os sistemas estruturais (Parte 2), requisitos para os sistemas de pisos (Parte 3), requisitos para os sistemas de vedações verticais externas e internas (Parte 4), requisitos para os sistemas de cobertura (Parte 5) e requisitos para os sistemas hidrosanitários (Parte 6).

Uma importante inovação da Norma é o enfoque sob a ética do resultado, um conceito internacional que estabelece os requisitos mínimos de qualidade que a edificação deve apresentar depois de concluída, cujo foco é voltado para o usuário, traduzindo suas necessidades, sob determinadas condições, durante a vida útil da edificação.

No que toca aos participantes da cadeia habitacional a Norma segrega as obrigações e responsabilidades inerentes a cada um deles. Iniciando pelo incorporador e construtor, inova no que se refere aos projetistas, segundo alguns especialistas, os mais impactados com a mudança. Induz fabricantes a desenvolverem produtos que atendam a requisitos mínimos, e chega aos usuários, que terão a incumbência da realização das atividades de manutenção para preservar a vida útil, resultando em um novo e importante parâmetro para as relações de consumo, pois permitirá aferir os direitos, obrigações e responsabilidades das partes envolvidas.

Não existe nenhuma outra Norma da ABNT que tenha refletido tanto no campo jurídico, uma vez que seus conceitos e obrigações refletem diretamente na responsabilidade dos agentes envolvidos na construção, o que demonstra a maturidade e busca da qualidade nas habitações, o que coloca o setor alinhado aos parâmetros técnicos adotados em todo o mundo.

71. Objeto de desejo

Publicado em 17 de fevereiro de 2013

Constantemente presenciamos discussões saudáveis sobre qual tipo de imóvel é o mais desejado por adquirentes e investidores, haja vista ser esta uma decisão fundamental dos incorporadores quando se prepara um lançamento, podendo ser determinante para o sucesso ou fracasso de um empreendimento, existindo relatos clássicos de acontecimentos no passado, tanto de um lado como de outro.

Um caso de fracasso interessante ocorrido no início dos anos 80 diz respeito a um projeto de apartamentos de alto padrão tipo condomínio-clubes, hoje um sucesso imobiliário, mas na época pouco procurado, pois esse tipo de comprador preferia adquirir uma casa com a privacidade que ela oferece e o quesito segurança não era observado, enquanto os filhos cultivavam o hábito de frequentar clubes tradicionais.

No campo da percepção correta da mudança de hábito dos compradores, são lembrados os lançamentos de apartamentos médios que eliminaram o quarto de empregada, em função de esses profissionais pararem de coabitar a casa dos patrões, ou os lançamentos dos apartamentos de dois dormitórios, ambos com suítes, e ainda a carência de apartamentos de um dormitório, voltados aos descasados ou solteiros adultos que desejam se mudar da casa dos pais.

São questões como essa que intrigam os atores que atuam no mercado imobiliário, na busca de encontrar os imóveis que apresenta maior potencial de valorização ou ainda aquele que apresenta maior demanda para locação e, foi pensando nisso que uma empresa paulista apostou ao realizar uma pesquisa junto aos compradores.

A empresa procurou levantar quais os imóveis residenciais mais desejados na região metropolitana de São Paulo, entretanto, os

números podem ser aproveitados como um ótimo referencial, uma vez que a pesquisa compreendeu entrevistas com 612 potenciais investidores, e a primeira conclusão foi que 86% deles preferem adquirir antes da construção, os chamados imóveis na planta, 21% preferem na construção, 12% pronto e novo e 6% o usado.

A explicação para essa inclinação é utilizar a compra do imóvel como uma poupança, em função de a esmagadora maioria dos entrevistados possuírem idade inferior a 50 anos, onde se encontra 80% do universo pesquisado, o que sugere a utilização desse imóvel como ponto de partida para um investimento, buscando-se valorização ou renda com futura locação.

Outro dado importante refere-se ao tamanho dos imóveis, cuja área útil mais atraente situou-se entre 50 m² e 69 m², com 38% das preferências, seguido da área entre 70 m² e 89 m² (31%) e 25% entre 90 m² e 109 m², que foi o mesmo percentual para áreas maiores que 109 m² e apenas 6% abaixo de 49 m².

Por último, destacamos a questão do valor dos imóveis que os investidores desejam adquirir, quanto foi identificado um percentual de 50% por imóveis acima de R\$ 500 mil e 48% entre esse valor e R\$ 250 mil, o que indica uma esmagadora tendência por imóveis mais caros, demonstrando uma possibilidade de manutenção do aquecimento do mercado imobiliário, cada vez mais uma alternativa de investimento ou de renda futura.

72. Obras condominiais

Publicado em 8 de julho de 2012

Um dos pontos que gera maior dúvida em condomínios, podendo levar a divergências entre moradores, refere-se à realização de obras nos edifícios, uma vez que nem todos compreendem ou estão dispostos a aceitar os ônus decorrentes das reformas, que passam pelos transtornos no cotidiano dos usuários e chega à boleta, com aumento na despesa mensal.

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 Assembleia.

Na hipótese de essas obras necessárias forem urgentes e resultarem em despesas excessivas, depois de tomada a iniciativa de sua realização, o síndico, ou, na hipótese de condômino que a determinou, deverá convocar imediatamente a Assembleia, para tomar ciência das providências adotadas.

As obras ou os reparos, ainda que necessários, que não tenham urgência, mas que importem em gastos excessivos, somente poderão ser executados após autorização da Assembleia convocada especialmente para esta finalidade pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento, por qualquer condômino.

A classificação de uma obra ou reforma 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, 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, necessita da aprovação de, no mínimo, dois terços dos condôminos.

Em qualquer hipótese, é importante lembrar que reformas prediais são obras de engenharia e necessitam de acompanhamento técnico especializado de profissionais habilitados, desde a fase de projeto até a execução, cientes de que a ausência dessa providência pode acarretar em consequências civis e criminais em caso de sinistro.

73. Os dez mandamentos do imóvel na planta

Publicado em 27 de novembro de 2011

O aumento da demanda por imóveis, seja por pessoas que querem realizar o sonho da casa própria ou mesmo investir em propriedades novas, fez com que a aquisição em construção tenha hoje elevada procura, entretanto, o investimento em um bem que muitas vezes nem saiu do papel requer alguns cuidados, tanto nos aspectos financeiros, quanto nos burocráticos, que envolvem a negociação.

A primeira questão a ser observada refere-se ao valor que se quer gastar, uma vez que essa indefinição leva à perda de tempo com imóveis que não cabem no orçamento, e a procura pelo imóvel certo nunca acaba.

Os quatro próximos mandamentos estão relacionados ao pagamento, começando pelo planejamento dos aportes, ou seja, quanto poderei pagar à vista e o que será financiado; outro ponto relevante sugere uma simulação para comprovar se terá condições de arcar com as prestações, e o empréstimo corre o risco de ser negado devido ao comprometimento da renda.

Em continuidade, deve ser observado se a pessoa possui um montante para fazer frente aos compromissos iniciais, podendo, assim, decidir sobre o total a ser financiado, o prazo de pagamento e até mesmo o valor do imóvel, além de estar seguro do quanto irá comprometer de sua renda, que poderá diminuir futuramente, bem como estar prevenido contra imprevistos que venham a ocorrer, recomendando-se separar uma reserva para este fim.

O sexto ponto refere-se à perfeita compreensão da documentação que será analisada, com especial atenção para os diversos prazos e carências contratuais, particularmente pela possibilidade de imprevistos ao longo da execução da obra e

ocorrência de entraves decorrentes de atos do poder público, com destaque para o alvará e o Habite-se.

Os dois itens seguintes relacionam-se a custos, primeiramente a exata noção de que o preço apresentado no imóvel é apenas o valor do bem, pois ainda há gastos com emolumentos cartoriais, registros, assim como muitos itens (armários, cortinas, box etc.) não estão incluídos no valor, além do mobiliário, ainda que o comprador possua móveis que trará do antigo imóvel.

O nono mandamento relaciona-se a uma visão futurista da compra do imóvel na planta, que usualmente abrange dois tipos de famílias, as que estão no início do casamento ou as que já estão em um estágio avançado, uma vez que as primeiras devem pensar no horizonte de utilidade do imóvel, em decorrência do crescimento da família, e os outros no sentido contrário, ou seja, se em um curto espaço de tempo a família não ficará reduzida ao casal, e em ambos os casos poderá resultar na necessidade de troca ou venda do imóvel.

A derradeira recomendação nos leva à entrega do imóvel, quando o adquirente deverá fazer todos os testes necessários à verificação da perfeita funcionalidade do bem e as suas condições de uso e adequação às condições prometidas e pactuadas na venda, pois existe um prazo legal para reclamar do que for aparente e possa ser percebido por um usuário normal.

Não obstante as recomendações anteriores, fica aqui a que talvez seja a mais importante, e que poderíamos até mesmo classificar como “mandamento zero”, a ser observado antes mesmos de iniciarmos esse percurso, que é a indagação sobre os empreendimentos anteriores da construtora/incorporadora, que poderá ser um fator impeditivo de prosseguir na compra ou determinante para a comunicação da escolha do imóvel.

74. Popularizando os fundos imobiliários

Publicado em 9 de março de 2008

Após uma longa espera, que durou anos, a Comissão de Valores Imobiliários (CVM) colocou, em janeiro deste ano, uma minuta em audiência pública para reformular as regras de aplicações nos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), cujas mudanças visam maior flexibilidade e possibilidades de expansão para os fundos. Em 2007, por exemplo, o volume de captação do FII saltou de R\$ 73 milhões para R\$ 980 milhões, o que revela aumento de 250%, sendo o patrimônio desses fundos, atualmente, de pouco mais de 3 bilhões de reais.

Mas, segundo especialistas, o valor pode ser muito maior, sobretudo com as novas regras, na qual o que mais chama atenção é a possibilidade de se investir em outros ativos, não se restringindo apenas aos imóveis, em um cenário de corte da Selic e isenção dada pela Receita Federal aos ganhos da pessoa física, tornando os fundos de investimentos cada vez mais atraentes.

Os investimentos não se resumiriam apenas ao investimento em bens prontos ou em construção, mas também a títulos ligados em algum aspecto ao setor imobiliário, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Direitos Creditórios (FDICS), Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) e créditos hipotecários. Consequentemente, os riscos de se aplicar nos fundos irão cair, o que atrai novos investidores.

Além da opção de diversificar os investimentos, os FII também terão outras mudanças importantes, especialmente para os investidores qualificados, que possuem recursos que superam a casa dos R\$ 300 mil, pois terão direitos especiais para fundos destinados especialmente a eles, como a dispensa na elaboração de laudos para avaliar bens utilizados para integrar as cotas e cobrança de taxa de administração e *performance* com critérios diferenciados, entre outros.

Para simplificar as operações, duas importantes mudanças: os Fundos de Investimentos Imobiliários eram os únicos que informavam exclusivamente através da imprensa escrita, agora, além de postar informações na internet, haverá comunicação por e-mail. Além disso, a aprovação prévia da CVM para ações de funcionamento do fundo torna-se desnecessária, desburocratizando e facilitando a administração do fundo.

Os investimentos também não vão precisar de especificações tão detalhadas quanto antes, devendo apenas esclarecer o setor no qual será investido, e não mais o imóvel. O pequeno investidor também terá atrativos, se o fundo tiver a partir de cinquenta cotistas, e o investidor possuir ao menos 10% das cotas, ele terá isenção no Imposto de Renda.

Tais medidas são providenciais e o objetivo do governo é que, por meio delas, a tradição de se investir no setor imobiliário seja transplantada para essa vertente, mais protegida e elaborada, esperando-se que, com essas ações, os fundos de investimentos imobiliários estejam credenciados a competir em condições de igualdade com outras carteiras de fundos.

75. Precisam-se de engenheiros

Publicado em 16 de dezembro de 2007

No dia 11 de dezembro comemora-se o Dia do Engenheiro e, no dia 13, o Dia do Engenheiro Avaliador e Perito de Engenharia, o que nos faz refletir sobre o presente momento, cujo campo de trabalho, após décadas de estagnação, está em franca expansão.

Ao contrário da maior parte de outros segmentos, a oferta de estágios, *trainees* e empregos com alta remuneração é vasta, no entanto, o mercado já encontra dificuldades, tendo em vista que faltam profissionais para o preenchimento das vagas. Uma das razões para tal é o desestímulo que acompanhou o ingresso no curso nas duas últimas décadas, gerado principalmente pela falta de investimentos em infraestrutura no país.

Após o reaquecimento da economia, o controle da inflação e a queda nos juros, o setor imobiliário voltou a ser bastante movimentado e as previsões para a área são otimistas. A expectativa é de que tal mercado crescerá acima da média da economia, somando-se a isso as altas aplicações que serão feitas pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que em 2007 foram, inclusive, abaixo do inicialmente previsto. Se os valores aplicados tivessem sido fiéis ao originalmente projetado, o setor sentiria essa escassez de forma mais profunda.

Outro fator preocupante, além da dificuldade no preenchimento das vagas, é o baixo conhecimento técnico demonstrado por muitos dos recém-formados. Assim, os profissionais de destaque, sobretudo os de larga experiência, são bastante disputados, inflacionando, em consequência, o mercado profissional. O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) preparou uma pesquisa sobre o mercado de trabalho para os engenheiros e os tecnólogos no país, onde se pretende indicar novos rumos para a modernização de educação da Engenharia no Brasil.

Segundo dados da ainda inédita pesquisa, alguns dos principais critérios para a contratação de novos engenheiros são a experiência, o conhecimento específico e a capacidade de relacionamento e liderança; por outro lado, diz ainda a pesquisa, não se contratam, principalmente, profissionais arrogantes e com má formação acadêmica. Profissionais muito cobiçados pelas empresas são aqueles que conseguem soluções criativas e originais para as dificuldades que surgem no cotidiano, e que se capacitam cada vez mais por iniciativa própria.

O trabalho é um grande mapa crítico-analítico da área de engenharia em nosso país, que traça diversas críticas ao ensino desenvolvido pelas instituições formadoras e aponta dados sobre as empresas e a absorção dos profissionais e colhe a opinião destas sobre seus técnicos. Por meio dele, quem pretenda formar-se na área poderá analisar o que é mais importante para seu futuro profissional e buscar a instituição acadêmica que lhe ofereça o almejado.

Todo esse momento feliz para a engenharia brasileira coincide com dois fatos importantes programados para o ano de 2008, quando o país sediará, no início do mês de dezembro, o 3º Congresso Mundial de Engenheiros e o 2º Congresso Mundial de Avaliações, na cidade de Brasília.

Para os que estão prestes a se formar ou que pretendem seguir a carreira de engenheiro ou tecnólogo, o quadro está traçado, uma vez que o fenômeno da grande oferta atual de empregos não é uma bolha. Cabe agora saber aproveitar as oportunidades do mercado e garantir uma formação sólida, aliando a prática à teoria, criatividade e capacitações diversificadas, afinal, as ofertas de emprego estão por toda parte, porém é preciso interpretá-las como algo mais que um simples “precisam-se de engenheiros”.

76. Preço x valor

Publicado em 7 de janeiro de 2007

A dúvida em relação às noções de preço e valor é comum entre as pessoas quando o assunto é casa própria, o que ficou em evidência, por exemplo, com a popularidade do já mencionado “Pai Rico, Pai Pobre”, de Robert T. Kiyosaki e Sharon L. Lechter.

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 dessa diferenciação, em se tratando de uma avaliação imobiliária?

A resposta a essa pergunta nos leva aos primórdios de 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, entre muitos outros relacionamentos, considerando, assim, o valor como um elemento puramente subjetivo.

Em oposição, surgiria a corrente univalente 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 o princípio univalente, referendado na então NBR 5676 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, cujo valor a ser determinado corresponde sempre àquilo que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação.

Esse valor correspondia também ao preço que se definiria em mercado de conferência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas: a) homogeneidade dos bens levados a mercado; b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não se possa, individualmente ou em grupos, alterar o mercado; c) inexistência de influências externas; d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste; e) perfeita mobilidade de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.

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 pela qual 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), diferenciando-se pelas taxas de remuneração do capital, se vendidos em épocas diferentes.

77. Preparo do imóvel para venda

Publicado em 14 de novembro de 2010

Não tem sido comum encontrar alguém que reclame da dificuldade em vender um imóvel, afinal este é o momento em que o mercado imobiliário é descrito como de “céu de brigadeiro”, para utilizar um jargão popular copiado da aviação, que demonstra a atual fase de aquecimento da economia como um todo, especialmente o setor imobiliário.

Mesmo nesse cenário positivo ainda encontramos alguns que comentam a dificuldade em transacionar um imóvel, seja pelo tempo que a negociação leva para ser concluída e, principalmente, pelo valor obtido, que nessas circunstâncias acaba sendo inferior a de unidades semelhantes, às vezes situadas no mesmo edifício.

Muitos podem ser os fatores que influenciam essa ocorrência, que passa pelo inadequado estabelecimento do preço de venda até questões relativas a embaraços legais que impedem a concretização da transação, mas o que mais tem sido observado por profissionais que intermedeiam as vendas encontra-se ligado à apresentação do imóvel.

Segundo alguns corretores, isso se deve à importância que é dada ao impacto visual, consolidada no ditado popular “a primeira impressão é a que fica”. De fato, entre dois imóveis vizinhos, com igual padrão, aquele que se encontra em melhores condições de aparência vende mais rápido, muitas vezes atingindo maior preço.

Um caso narrado por um desses profissionais refere-se a dois imóveis no mesmo prédio, um reformado e outro com o desgaste natural, sendo o segundo 30% mais barato, e que foi preterido pelo comprador em favor do primeiro, embora saibamos que é uma situação extrema, pois não há necessidade de uma completa reforma para melhorar as condições de venda, bastando mudanças pontuais e relativamente simples para aumentar o potencial de atratividade de um imóvel.

Importante que o vendedor relacione pontos que podem alavancar a venda, começando pela pintura, que é um elemento primordial, muitas vezes sendo suficiente uma demão, que dá um aspecto renovado, aliado à utilização de tons claros, que ampliam os ambientes e dão um ar de limpeza ao imóvel.

No caso de imóveis que não se situam em condomínios, a preocupação com a fachada é fundamental, cujo descaso dá impressão de decadência, além da preocupação com o jardim, gradil etc., o que se reflete no valor do imóvel.

Com relação ao interior dos imóveis, primeiramente chamamos a atenção para os ambientes escuros, que transmitem um ar sombrio, devendo-se investir numa iluminação adequada, com melhor capacidade de clareamento, que pode ser potencializado com a instalação de espelhos, que ampliam e ajudam a iluminar qualquer ambiente, sejam grandes ou pequenos.

Somado a isso, devemos ter um cuidado especial com o mobiliário, quando colocado em excesso dá a aparência de ambientes menores, enquanto os velhos somente poluem e deixam o local carregado.

Finalmente, não custa lembrar a importância da limpeza e organização dos ambientes, que impactam logo de início, constituindo uma recomendação até lógica, mas que se somam a esses pequenos cuidados, que podem ajudar, e muito, não só aumentar o valor do bem, como acelerar a venda, diminuindo seu tempo de oferta no mercado.

78. Projeto de impermeabilização

Publicado em 21 de outubro de 2007

Com a proximidade da estação chuvosa, está marcado o início da temporada de vazamentos e infiltrações, quando muitos lares irão conviver com goteiras, umidade, mofo e todos os tipos de dissabores provocados pela ação da água sobre as edificações. tratando-se do verdadeiro fantasma da construção civil sabem que ele só pode ser combatido com a chamada impermeabilização.

Essa é uma técnica que consiste na aplicação de produtos projetados especificamente para proteger o imóvel da ação das águas, seja proveniente da chuva ou de seu próprio sistema interno, mantendo, assim, as condições de estabilidade da construção.

Como a ausência ou inadequação da impermeabilização compromete a durabilidade da edificação, além de trazer prejuízos financeiros e causar danos à saúde de seus ocupantes, torna-se imperativo um planejamento adequado de sua execução, que ainda reduzirá custos e aumentará sua eficiência.

Tudo isso porque os efeitos danosos da percolação da água nas superfícies e estruturas afetam o concreto, sua armadura e as alvenarias, deixando o ambiente insalubre, pois traz umidade, fungos e mofo, reduzindo a vida útil da construção, bem como resulta em elevado desgaste físico e emocional dos ocupantes e, conseqüentemente, má qualidade de vida.

Não obstante essas evidências, que por si só deixam clara a importância desse item, muitos ainda questionam o valor despendido nessa etapa da obra, sem se lembrarem de analisar a chamada “relação custo/benefício”, isso porque, se analisada sob o contexto geral de uma obra, uma impermeabilização representa um percentual variável de 1% a 3% sobre o valor total, enquanto se o problema for constatado após sua conclusão, o custo para refazer todo o processo pode resultar em um acréscimo superior a 20% do valor do serviço.

Em função do elevado índice de ocorrências patológicas na construção originárias de defeitos em impermeabilizações, buscase, cada dia mais, a garantia e a qualidade em todo o processo.

Dessa forma, assim como já acontece principalmente com as instalações hidráulicas e elétricas, no planejamento de uma obra de construção civil já se incorpora o projeto de impermeabilização, no qual o profissional encarregado de planejar esse sistema deverá compatibilizá-lo com o projeto de arquitetura e os demais projetos complementares.

Para desempenhar essa tarefa é fundamental que o projeto esteja em total conformidade com a NBR 9575/2003 (Norma Brasileira para Elaboração de Projetos de Impermeabilização) da ABNT, devendo o projetista analisar o projeto básico da edificação, evidenciando as áreas que necessitem ser impermeabilizadas e indicando os sistemas adequados para cada situação, que poderá ser pré-fabricado, moldado *in loco* ou rígido.

Mas como impermeabilizar não se resume à simples aplicação de produtos químicos, o processo deve incluir, além do projeto, a mão de obra qualificada, a orientação aos usuários, o detalhamento, a especificação e definição dos materiais, serviços e acompanhamento, pois só assim não iremos presenciar os problemas que fazem alguns chegarem a vender um imóvel em função de vazamentos e infiltrações.

79. Publicidade imobiliária

Publicado em 18 de março de 2012

Uma questão que pode gerar conflitos nas relações entre os compradores de imóveis e os empreendedores refere-se à publicidade dos lançamentos imobiliários, em que o incorporador precisa adotar as cautelas para não extrapolar as sensações e desejos envolvidos na aquisição de um imóvel, enquanto o comprador tem que entender que está adquirindo um bem projetado, a ser construído e entregue futuramente.

Isso ocorre porque o Código de Defesa do Consumidor estabelece que toda publicidade sobre determinado produto adere-se ao contrato de compra e venda, podendo ser utilizada como instrumento de prova em eventual litígio, sendo considerada inadequada aquela que permita interpretações divergentes, bem como a edificação lançada deve estar em consonância com a Lei 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações) e a publicidade, adequada às regras do Conselho Nacional de Autorregulamentação Publicitária (CONAR).

Independente da mídia escolhida, a propaganda deve focar o produto a ser lançado, sua localização e o preço estabelecido, sendo recomendado que, após o registro da incorporação em cartório, a agência escolhida monte as peças publicitárias e as decisões referentes à comunicação sejam aprovadas por um grupo, o que minimiza as chances de interpretações equivocadas.

Ao longo da nossa vida profissional, deparamos com algumas situações originárias dessas questões, nas quais constatamos desvios nos informes sobre as ofertas imobiliárias, mas também verificamos que, em algumas delas, o consumidor utilizou argumentos inadequados, e até mesmo equivocados, não assistindo razão à reclamação sobre a publicidade imobiliária de determinado empreendimento.

A primeira questão que pode gerar conflito refere-se à área do imóvel, que no anúncio deve ser explicitada como área privativa, sobre a qual o proprietário tem uso exclusivo, e área total, que inclui a área comum. Muitas vezes constatamos informação inadequada do construtor, mas também interpretação incorreta do adquirente.

Sobre a área privativa, é preciso ficar claro que ela inclui as paredes, inclusive as externas (fachadas) e metade daquelas divisórias com outra unidade ou a área comum, e para cálculo do custo da obra deve ser utilizada a área total, uma vez que o construtor custeia a totalidade do imóvel.

Um segundo ponto de atrito pode estar no anúncio da localização, em que não conste o bairro, mas apenas a região do empreendimento, embora a denominação oficial faça parte do contrato, o que entendemos não ser ilegal, desde que este seja um costume de mercado transformado em uso comum.

Outro aspecto refere-se às especificações e facilidades. Uma reclamação comum refere-se às unidades decoradas, cujos móveis padrão devem ser condizentes com as dimensões comerciais. Além disso, a indicação de determinada facilidade pode ser relativizada, como o anúncio de uma academia de renome em um condomínio-clubes. Nesse caso, é possível que o incorporador, após tratativas com a empresa, altere determinadas condições, desde que mantida a comodidade anunciada.

Além dessas, podemos ainda relacionar a questão do preço e condições de pagamento, especialmente quando existem variações em um mesmo edifício, o que deve ser explicitado, tornando-se uma recomendação geral, pois a existência de informações claras e abrangentes sempre será um atenuante, bem como a entrega ao futuro adquirente de um dossiê no qual constem todas as informações sobre o imóvel a ser construído.

80. Reformas condominiais - I

Publicado em 23 de dezembro de 2012

No último mês de novembro, a CMI-SECOVI/MG, entidade que representa as empresas que compõem os diversos segmentos do mercado imobiliários, lançou o projeto Encontro Jurídico para o ano de 2013, sendo escolhido para o evento de apresentação um assunto que ganhou relevância este ano, em função de uma sequência de lamentáveis acontecimentos ocorridos em diversas cidades, com destaque para a queda de edificações no Rio de Janeiro e São Paulo, que recebeu o nome de “Riscos e precauções de reformas prediais em condomínios”.

Essa dura realidade pode ser observada em todas as cidades, especialmente no que toca às edificações mais antigas, muitas delas carentes de manutenção e algumas chegando até mesmo ao risco iminente de desabamento, o que se alia à existência de reformas executadas sem a orientação de profissionais habilitados e sem a devida autorização dos órgãos competentes, o que tem gerado apreensão em moradores, síndicos e administradores de condomínios.

Diante do caso concreto, é natural o surgimento de muitas dúvidas, e o evento inaugural serviu para esclarecer pontos importantes, começando pelos conceitos de risco, tratado como a probabilidade de ocorrência de um evento adverso, futuro e incerto, originário de causas previsíveis ou imprevisíveis, e de precauções, entendidas como as medidas contra os riscos potenciais, tomando por base o atual estado da arte, passando por explicações sobre o conjunto da edificação em seu sentido físico, as normas de inspeção e manutenção predial, a responsabilidade dos envolvidos, até as questões de natureza estrutural.

Esse entendimento deve começar pela noção de que o condomínio é a propriedade de um conjunto de pessoas sobre um

bem e as edificações compostas de diversas unidades formam o chamado condomínio edilício, devidamente disciplinado no Código Civil Brasileiro, composto das partes privativas, de uso individual por cada proprietário, e das partes comuns, cujo direito se estende a todos os condôminos, e justamente em função dessa copropriedade é que surge a Convenção de Condomínio, para detalhar os direitos e deveres dos usuários do condomínio.

A Convenção de Condomínio é um documento obrigatório para registro da incorporação, existindo ainda um Regimento Interno, em que são estabelecidas as regras de convivência, além daquelas existentes na legislação em vigor, portanto, as intenções de realizações de obras devem ser comunicadas previamente aos administradores, objetivando sua análise, cuja realização de reforma somente deverá ocorrer após esse procedimento.

O caso das obras realizadas nas unidades autônomas, de uso privativo, leva muitos a imaginar que, por estarem compreendidas no espaço que lhes pertence, não há este dever, entretanto, ali existem diversos elementos e componentes que são parte integrante da edificação como um todo, tais como vigas e pilares, bem como instalações de água, energia e sanitários de uso comum, que pertencem ao condomínio.

Dessa forma, é necessário distinguir as intervenções que constituem meras reformas decorativas, tais como pinturas, substituição de revestimentos e forros por outros análogos, troca de aparelhos sanitários sem intervenção nas instalações ou partes elétricas que não constituem aumento na carga, que se diferenciam das intervenções que caracterizam alteração da arquitetura e da estrutura da unidade, que exigem a confecção de projetos específicos com a necessária responsabilidade técnica.

Enquadram-se nessa situação todas as modificações que impliquem a mudança das características originais do projeto que possam resultar em sobrecargas, supressões ou acréscimos e que

provoquem desequilíbrios na concepção do projeto estrutural, com especial atenção para aquelas que resultem em expansão de áreas cobertas.

Em qualquer das hipóteses, é fundamental que os procedimentos de reforma sejam harmonizados entre o proprietário da unidade e o condomínio, visando manter seu bom funcionamento, bem como objetivando verificar a interferência das modificações pretendidas na segurança das pessoas e no patrimônio comum.

81. Reformas condominiais - II

Publicado em 06 de janeiro de 2013

Definidas as questões gerais que caracterizam as reformas condominiais, é importante estabelecer o papel do síndico nessas situações, pois cabe a ele zelar pelo condomínio, nos termos do art. 1.348 do Código Civil Brasileiro, portanto, ele tem a obrigação de solicitar ao proprietário da unidade autônoma em obras todas as informações que esclareçam as circunstâncias e a extensão da reforma em curso.

Essa hipótese, que ocorre quando o condomínio se omite e não antecipa esses elementos necessários à compreensão das obras, decorre do fato de que a utilização de uma unidade privativa não pode prejudicar ou trazer riscos, danos ou incômodos aos demais usuários, bem como não pode afetar a segurança e solidez da edificação como um todo.

Embora o art. 1.335 do Código Civil Brasileiro garanta ao condômino a livre utilização de sua unidade, o art. 1.336 do mesmo dispositivo legal determina que, entre seus deveres, esteja justamente o impedimento de realização de obras que comprometam a segurança do edifício e a utilização da unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores.

Por essa razão, no caso de descumprimento do preceito de comunicação de reforma ao condomínio pelo proprietário de uma unidade e consequente apresentação dos projetos devidamente elaborados, o síndico pode solicitar a vistoria na respectiva unidade, devendo, assim, inspecionar os serviços em andamento, podendo inclusive ser acompanhado por profissional com conhecimentos técnicos que permitam analisar a extensão e possíveis desdobramentos das alterações em curso, cujo procedimento deve ser necessariamente documentado, utilizando instrumentos idôneos de registro para posterior notificação do condômino.

Caso ocorra impedimento de entrada por meio amigável, não restará alternativa ao síndico senão buscar a necessária orientação de um advogado, para as providências cabíveis, assim como na hipótese de constatar a ocorrência de obras que coloquem em risco a edificação e, mesmo notificado sobre a ocorrência, o condômino persista na continuidade dos trabalhos.

É importante observar que os profissionais legalmente habilitados para realizarem intervenções que impliquem modificações nas condições das edificações são os engenheiros e os arquitetos, cuja vinculação se dá mediante o registro da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), órgãos que necessariamente deverão ser consultados em caso de dúvidas com relação aos profissionais ou empresas responsáveis pelos serviços em execução.

Esses breves conceitos e explicações ajudam os gestores condominiais e proprietários na conscientização dos riscos inerentes às reformas prediais, bem como alertam para as responsabilidades dos envolvidos, mas esse assunto não se esgota, devendo os interessados se inteirarem da legislação vigente, inclusive consultando especialistas sobre o tema, pois a prevenção é sempre a melhor solução.

82. Relação entre construtor e comprador

Publicado em 19 de junho de 2006

Desde o início da década de 1990, as relações negociais entre as empresas construtoras e os compradores de imóvel passaram a receber atenção especial da legislação pátria, com advento do Código de Defesa do Consumidor – CDC (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990), que veio a ser complementado com o Novo Código Civil – NCC (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

O CDC assegura ao consumidor as garantias contratadas, a qualidade do produto e a garantia legal de responsabilidade pelos seus vícios. São quatro os artigos aos quais os compradores de imóveis podem recorrer quando se sentirem prejudicados em seus direitos.

O artigo 18 determina o máximo de trinta dias para a resolução dos problemas aparentes ou ocultos que comprometam a qualidade do bem fornecido ao comprador. No caso da construção civil, o não cumprimento desse prazo acarretará a substituição do produto ou a nova execução dos serviços.

Já o artigo 50 prevê a garantia contratual de adequação, ou seja, institui o dever da construtora e/ou incorporadora responder, por escrito, pela adequação do produto ou serviço viciado (defeituoso), conforme o uso que dele se espera. Seria uma espécie de termo de garantia complementar ao contrato.

A garantia legal de qualidade do produto está prevista nos artigos 12 e 14, que, em linhas gerais, estabelecem como direito do consumidor a informação precisa e adequada sobre os produtos e serviços adquiridos e os possíveis riscos que apresentem. Isso significa que tanto falhas na qualidade dos produtos e serviços, como nas suas informações, são passíveis de apuração de culpa, ou melhor, geram responsabilidades para o fornecedor.

Também o NCC, em seus artigos 421 e 422, instituiu a função social do contrato e o dever das partes agirem de boa-fé em todas as fases do mesmo: desde a pactuação da relação contratual até depois de seu cumprimento. No caso, boa fé significa os deveres da lealdade, transparência e cooperação entre as partes.

O artigo 618 prevê para o setor da construção civil o dever de responder por cinco anos pela solidez e segurança do trabalho da edificação, sendo que o proprietário da obra tem o prazo de seis meses, a partir do surgimento do defeito, para acionar a responsabilidade do construtor.

O NCC prevê também, em seu artigo 931, para todas as atividades e mesmo fora do âmbito das relações de consumo, que empresários e empresas respondam, independentemente de culpa, pelas falhas causadas pelos produtos que colocam em circulação.

Todo esse arcabouço normativo que incide sobre a atividade construtora estimula o aperfeiçoamento das relações entre os construtores/incorporadores e seu público final, conferindo-lhes principalmente maior transparência. Foi em cima do que prega, portanto, a legislação atual, que o SINDUSCON-MG, em conjunto com industriais e fornecedores de serviços do setor, produziu o manual *Projeto-Garantias*, resultado de um projeto iniciado há 11 anos, que vem disponibilizando para a sociedade informações e orientações de como bem cuidar e preservar o seu imóvel, e agora, de como acessar as garantias que lhe são de direito no caso de vícios nas unidades imobiliárias.

Se, por um lado, o consumidor sai ganhando com essa nova publicação, por outro, o meio jurídico e o Poder Judiciário também ganham, pois o manual sintetiza as garantias aplicáveis ao imóvel, atendendo a todas as exigências legais no trato das relações de consumo, além de atender também à normalização técnica ditada pela ABNT. Trata-se, assim, de uma obra de relevância no plano jurídico, mas também no plano técnico, uma vez que orienta ainda sobre os cuidados, revisões e manutenções preventivas que a unidade deve receber para que seus componentes tenham assegurados uma longa vida útil.

83. Residência popular “verde”

Publicado em 05 de fevereiro de 2012

No ano de 2011, o programa SUSHI, sigla em inglês que significa Iniciativa de Habitação Social Sustentável, parte integrante de uma ação da ONU denominada PNUMA (Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente), elegeu o Conjunto Habitacional Rubens Lara, construído em Cubatão-SP, como um projeto alternativo de moradia popular com padrões de sustentabilidade que pode ser replicado.

Essa iniciativa da Companhia de Desenvolvimento Urbano e Social (CDHU), empresa do governo paulista, teve início no ano de 2007, quando começaram as experiências de construções sustentáveis, as denominadas “edificações verdes”, aplicadas a casas populares, o que ganhou destaque do organismo internacional, que somente encontrou exemplo similar na Tailândia, em Bangcoc.

Os novos conjuntos habitacionais que estão sendo construídos com tecnologias que lhes garantem sustentabilidade utilizam métodos voltados à economia de água e energia, além de empregarem materiais menos impactantes ao meio ambiente, técnicas até então utilizadas em edifícios corporativos do tipo AAA ou residenciais de alta renda.

Outro destaque para o programa habitacional verde é sua abrangência, que envolve não só a construção de novas moradias, mas também a reforma de antigas unidades, além de vincular-se a um planejamento mais amplo, que envolve a remoção de pessoas instaladas em moradias situadas em áreas consideradas de risco.

As mudanças nesse tipo de edificação começam pelo topo, onde um sistema de placas de energia solar promove o aquecimento da água recebida da caixa d’água, que segue para um reservatório térmico e de lá, pela tubulação de água quente chega até os chuveiros dos apartamentos.

O novo edifício possui também uma nova concepção arquitetônica, com maior verticalização, o que resulta em um menor número de unidades por andar, além de resultar em uma maior área livre de terreno, onde se utiliza pisos drenantes, que aumentam o grau de permeabilidade nas áreas externas dos conjuntos habitacionais.

Outro aspecto que chama atenção é a colocação de janelas mais amplas nos apartamentos, especialmente quando comparadas com outras edificações próximas, o que permite uma maior ventilação e iluminação dos imóveis, bem como o aumento do pé-direito, de 2,40 m para 2,60 m, o que facilita a aeração dos ambientes.

Não podemos deixar de destacar a outro aspecto de fundamental importância, a preocupação dos projetistas com a acessibilidade: as portas são mais largas, o que auxilia na movimentação de cadeirantes, e as janelas e interruptores encontram-se em altura adequada, assim como algumas unidades do andar térreo são destinadas a pessoas com deficiência.

Mas como nem tudo é perfeito enfrenta-se o desafio de conciliar o uso de materiais de custo mais acessível com tecnologias sustentáveis, ainda mais caras que as convencionais, como o aquecedor solar, em comparação com o chuveiro elétrico ou a medição individual de água *versus* a unificada.

Em defesa dessa nova realidade, o argumento mais forte é que se trata de um programa que visa buscar economia a longo prazo, pois, se construir de forma sustentável onera o orçamento em média 10%, pelos ganhos futuros, a palavra de ordem é que este não deve ser considerado custo, mas investimento.

84. Resíduos da construção

Publicado em 22 de julho de 2012

Chama a atenção uma pesquisa publicada pelo SINDUSCON/SP no mês de junho de 2012, referente à enquete conduzida em 54% dos 645 municípios paulistas, que representam 87% da população do Estado, referente à gestão dos resíduos da construção, demonstrando que 39% já possuíam legislação específica sobre o assunto ou estavam em processo de elaboração, enquanto 45% haviam cadastrado os transportadores desses rejeitos em órgãos próprios do município.

Outro dado interessante refere-se ao crescimento das atividades formais ligadas à gestão dos resíduos da construção, pois em 51% foi constatada a existência de áreas de transbordo e Triagem, 18% possuem aterros de rejeitos da construção reutilizáveis ou recicláveis, 18% têm áreas de reciclagem e 20% apresentam instalações para reciclagem de madeira.

Esses números podem parecer, em uma primeira análise, reflexo do aquecimento de setor nos últimos anos, haja vista que contribui significativamente para a expansão econômica, ao mesmo tempo em que tem o inconveniente de produzir um excesso de resíduos provenientes das obras, entretanto, a questão tem um fundamento legal que visa equalizar o problema dos denominados RCC, sigla que identifica os Resíduos de Construção Civil.

Em 19 de janeiro de 2012, o Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), publicou a resolução nº 488/2012, que alterou artigos de resolução nº 307/2012, também do CONAMA, visando adaptá-la à Lei 12.305/2010, que regulamentou o Plano Nacional de Resíduos Sólidos, consistindo desde a modificação e inclusão de novas definições até a mudança de prazo para os municípios e o Distrito Federal se adaptarem às novas determinações.

Uma novidade que chama a atenção é a introdução de um novo conceito na gestão de resíduos da construção no que tange à forma de armazenagem, anteriormente designada como aterro, que pela nova norma passa a se chamar reservação, cujo conceito é de armazenar determinados resíduos para que possam ser utilizados no futuro ou para que haja uma nova destinação para a área.

Nesse sentido, a reutilização passa a ser objetivo secundário dos geradores de resíduos, que ficam proibidos de serem levados para aterros de resíduos domiciliares, sendo o destino os aterros de resíduos sólidos urbanos, em conformidade com a legislação federal, cuja abrangência atinge tanto o setor público como o privado, ao determinar a criação do Plano Municipal de Gestão de Resíduos da Construção Civil pelos municípios, e os Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil por parte dos grandes geradores.

Para os municípios, essa determinação toma contornos essenciais, uma vez que a elaboração do plano municipal é requisito obrigatório para que tenham acesso a verbas federais, quando “destinados a empreendimentos e serviços relacionados à limpeza urbana e ao manejo de resíduos sólidos, ou para serem beneficiados por incentivos ou financiamentos de entidades federais de crédito ou fomento para tal finalidade”.

Diante dessa realidade encontra-se em elaboração projetos de informatização do gerenciamento de resíduos da construção, visando monitorar seu manejo e evitar o descarte irregular, que virá igualmente com a conscientização e capacitação das construtoras para lidar com o assunto, o que contribui para a execução de políticas públicas e contribui com a sustentabilidade.

85. Revitalizando o centro

Publicado em 11 de novembro de 2012

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.

Essa é uma iniciativa louvável e Belo Horizonte experimentou um projeto piloto no ano de 2006, em 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 redondezas, 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% 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.

Essa 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 nesse tipo de iniciativa.

A ideia 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 essa realidade se contrapõem as vantagens decorrentes da redução das despesas com transporte e do tempo gasto em deslocamento, além da existência de uma gama de oferta de serviços e opções de lazer na região.

Além disso, essa 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 âmbito 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 para o turismo.

86. Segurança ou ressarcimento

Publicado em 27 de julho de 2008

Em panfletos nos sinais de trânsito, *outdoors*, anúncios na televisão ou mesmo em uma pesquisa rápida pela versátil internet, podemos constatar que os aclamados condomínios fechados, apenas, não bastam mais para o gosto dos consumidores, uma vez que, nos anúncios, a frase “com segurança” toma papel de destaque, sempre muito próxima ao nome do condomínio ou das melhores condições da possível compra, mas, é importante entender como se dá essa segurança.

A história não é assim tão antiga, em seu início, víamos cercas nos muros altos, de preferência elétricas; posteriormente, algumas câmeras de vigilância; em seguida, seguranças fazendo ronda e marcando presença na entrada; estes, por sua vez, passaram a ficar espalhados em diversas guaritas e, por fim, possuírem carros e mesmo armas de fogo. Obviamente, uma segurança confiável é essencial, sobretudo nos dias atuais, para transformar o imóvel em uma compra atraente para seus consumidores, e seguindo essa linha, o preço também é influenciado pela sensação de proteção oferecida.

Mas, além disso, um custo adicional se impõe, e que passou a ser conhecido pela denominada “taxa de segurança”. Apenas uma minoria absoluta se opõe a arcar com essa despesa, afinal, como reza o antigo ditado, segurança não tem preço. No entanto, o sistema de vigília e as taxas pagas não afastam a violência completamente, o que, no fundo, é apenas utópico, mas quando dinheiro, carros, joias e bens pessoais em geral são roubados de particulares dentro de condomínios fechados, a questão é se estes não deveriam ter alguma responsabilidade, pois, como sabemos, a segurança plena é apenas um sonho. Consequentemente, nenhum condomínio conseguirá oferecê-la, mas já que a taxa de segurança está sendo devidamente paga, a discussão volta-se para os direitos e garantias dos proprietários.

Nesse sentido estão surgindo decisões nos tribunais de Minas Gerais e em alguns outros estados, pois, anteriormente, tal obrigação só era reconhecida quando o condomínio assumia em convenção sua responsabilidade, o que era muito raro; atualmente, a linha de pensamento emergente é de que, se o condomínio assume a segurança de forma privada dentro de seus limites, ainda que não seja acertado previamente, ele se torna responsável pelo zelo dos pertences contidos em seu interior.

A tendência é de que ações nesse sentido tornem-se cada vez mais comuns, até que a responsabilidade pelos bens vire algo garantido, pois não há como não ver grande avanço na defesa do proprietário nessa questão, afinal, não deixa de ser curioso, as taxas e os impostos no Brasil são diversos, cobrados pelo setor público ou privado, e agora, vemos uma forma de garantir o ressarcimento em casos de falha, ao menos no que tange ao setor privado.

87. Seguro habitacional

Publicado em 21 de março de 2010

Todas as pessoas que já contraíram um financiamento imobiliário se recordam do elevado número de documentos a serem apresentados, além dos extensos contratos que regem a relação entre o mutuário e o agente financeiro, em que muitas vezes o adquirente do imóvel não tem uma dimensão exata das obrigações contratadas, até porque, na esmagadora maioria das vezes, é enorme a ansiedade de concretizar o negócio, vendo realizado o sonho da casa própria.

Um dos documentos obrigatórios em um financiamento imobiliário é o seguro habitacional, uma modalidade de cobertura que abrange os danos físicos de um imóvel, visando, portanto, a garantir a sua integridade, exigido em todos os contratos abrangidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, que, além de atingir esse objetivo, protege a própria garantia do empréstimo, que é o bem financiado, visa minimizando ao máximo a depreciação física, na hipótese de uma eventual retomada do imóvel pelo agente financeiro.

Além dos aspectos relacionados diretamente à integridade física do imóvel financiado, a outra grande finalidade dessa modalidade de seguro refere-se à proteção do empréstimo no caso de morte ou invalidez permanente de seu titular, cujo saldo devedor será integralmente quitado, devendo ser esclarecido que, nas hipóteses em que o financiamento originou-se da composição de renda derivada da soma das receitas de mais de uma pessoa, como usualmente acontece com casais, o seguro quitará apenas o percentual correspondente à contribuição proporcional da pessoa falecida ou permanentemente inválida.

Como ele é de cunho compulsório, sua quitação é efetuada juntamente com a prestação mensal do imóvel, cujos prêmios são estimados em um percentual variável entre 3% e 5% da parcela do financiamento, sendo calculados de acordo com o valor do

empréstimo contraído, a idade do contratante e o prazo do financiamento, além do que, as regras de reajuste não se confundem com aquelas aplicáveis às prestações do financiamento, levando em conta o valor de mercado do imóvel, fazendo com que o mercado estime que são pagos anualmente em prêmios por essa modalidade de seguro mais de meio bilhão de reais.

Sobre essa questão, no início de 2010 surge uma novidade que deve chamar a atenção dos futuros adquirentes de imóveis por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), uma vez que o Conselho Monetário Nacional (CMN) publicou uma resolução que altera a sistemática de contratação desse seguro, obrigando as instituições financeiras que contratam o financiamento a oferecer mais de uma opção de seguradora, ou seja, o mutuário não é mais obrigado a aceitar a apólice indicada pelo banco em que contraiu o empréstimo.

Segundo a nova determinação do CMN, que regulamentou o artigo 79 da Lei nº 11.977, que criou o programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida”, os bancos serão obrigados a disponibilizar ao cliente três apólices de seguro habitacional, a primeira poderá ser o que vem sendo praticado, originária do próprio banco ou de coligada, a segunda de uma seguradora independente e a terceira de uma seguradora do relacionamento do cliente.

Com a mudança, alguns segmentos acreditam que ocorrerão reduções nos valores dos prêmios, em decorrência de uma concorrência favorável ao consumidor, o que resultará na expressão desse mercado a novas seguradoras, até então alijadas do processo, o que fará com que ofereçam novos planos de seguro que tendem a ser mais baratos.

Outros, porém, se mostram céticos, acreditando que serão insignificativos os efeitos práticos da nova regulamentação, uma vez que o banco financiador sempre procurará igualar a menor oferta trazida por outros meios, uma vez que os valores são muito próximos entre os ofertantes, havendo pouca margem para reduções, até

porque o segmento é dominado pelas seguradoras pertencentes aos bancos – somente a Caixa Seguros, da Caixa Econômica Federal, detém mais de 70% do mercado.

Resta ainda uma polêmica que vem sendo alimentada ao longo dos anos, referente à extensão da cobertura desse tipo de seguro, que não abrange os vícios de construção, dada a dificuldade de caracterização da origem do sinistro, se foi ocasionado por danos externos ou problemas oriundos da construção, o que poderá ser sanado com os novos produtos que inevitavelmente surgirão.

88. Servidão florestal

Publicado em 15 de maio de 2011

Todos os que acompanham as notícias cotidianas se deparam quase que diariamente com matérias referentes às discussões sobre as mudanças no Código Florestal (Lei nº 4.771/65), uma legislação que vigora no país desde 1965, cujos temas em debate vêm causando uma série de divergências entre ambientalistas e proprietários rurais.

Um dos itens mais polêmicos dessa discussão, que já se arrasta por muitos meses, refere-se à denominada reserva legal, um dispositivo previsto na sistemática ambiental brasileira que tem o objetivo de beneficiar o meio ambiente mediante restrição ao uso da propriedade, haja vista a obrigatoriedade do proprietário rural de conservar uma parcela em percentual de seu imóvel como reserva florestal.

Essa obrigatoriedade encontra-se prevista nos artigos 16 e 44 do Código Florestal em vigor, onde consta que as florestas de domínio particular podem ser exploradas, desde que conservado um percentual de 20% da cobertura arbórea nas propriedades rurais situadas nas regiões Leste Meridional, Sul e Centro-Oeste, na parte sul, e 80% quando os imóveis situarem-se nas regiões Norte e Centro-Oeste, na parte norte, com a vedação dada pela Medida Provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que alterou os artigos 1º, 4º, 14, 16 e 44 e introduziu dispositivos no Código Florestal.

Na mesma linha protetora, nossa Carta Magna impõe ao poder público e à coletividade o dever de defender e preservar o meio ambiente, uma vez que o art. 225 da Constituição Federal determina a definição dos espaços territoriais a serem protegidos, que são as áreas de interesse ecológico a serem preservadas da devastação, onde podemos incluir as reservas legais.

Uma característica da reserva legal é que ela não deve ser obrigatoriamente em área de floresta de porte, mas também pode abranger área degradada, que pode ser reconstituída, devendo ser averbada à margem da inscrição da matrícula imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis, não podendo mais ser alterada após sua instituição, salvo nos casos previstos em lei, bem como essa parcela da propriedade rural é isenta do Imposto Territorial Rural (ITR).

Não obstante o calor que vem tomando as discussões sobre o tema, o que se ainda se mostra desconhecido é a existência de um mecanismo que permita aos proprietários rurais em desconformidade com as exigências legais arrendar terras situadas no mesmo bioma e dentro da mesma bacia hidrográfica, objetivando incorporar a suas áreas de reserva legal.

Esse instrumento, introduzido no Código Florestal pela medida provisória nº 2166-67/2001, denominado servidão florestal, regula-se pelas regras do Direito Civil, e prevê que “o proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, os direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente”.

Dessa forma, proprietários que possuam áreas de florestas remanescentes podem transformar o que seria uma área improdutiva em um ativo rentável, o que já criou em alguns estados novos negócios, com o surgimento de empresas especializadas em intermediar essas negociações, e para se ter uma noção do potencial, somente no estado de Paraná, um mapeamento realizado por uma ONG estimou que 90 mil hectares no estado poderão ser utilizados para esse fim.

89. Shopping ao ar livre

Publicado em 3 de abril de 2011

Quando se fala em shopping centers, não podemos deixar de nos remeter ao paraíso desses templos do varejo, os Estados Unidos. Para dimensionar sua importância nesse mercado, o país possui 34 mil shoppings com mais de 50 mil metros de área construída, ou seja, similar ao Ponteio Lar Shopping, em Belo Horizonte, com seus 51,50 mil metros quadrados.

Dessa forma, toda tendência que esses empreendimentos indicam naquele país, deve ser vista com atenção pelo resto do mundo, como é o caso da alteração na estrutura arquitetônica, que vem privilegiando corredores de compra ao ar livre, os denominados “*open airmalls*”, cuja importância pode ser medida pelo fato de que, nos últimos cinco anos, a quase totalidade dos aproximadamente 1.500 shoppings lançados nos EUA adotou essa modelagem.

Um bom exemplo disso é o Santa Mônica Place, situado na praia de mesmo nome, na cidade de Los Angeles, costa oeste dos Estados Unidos, onde o turista sai da praia e, ao caminhar dois quarteirões, pode nem perceber que adentrou em um centro de compras, tamanha sua integração com o espaço exterior, pois representa numa continuidade de uma movimentada rua de comércio.

Nesse caso ocorreu um “*retrofit*” do empreendimento, cuja concepção original datava do início da década de 1980, ao custo de mais de US\$ 250 milhões, que promoveu uma enorme alteração no modelo original, compreendido pelo conceito de *mall* fechado, e o transformou em um shopping a céu aberto.

A região compreendida por esse shopping, no estado da Califórnia, apresenta uma tendência crescente desse gênero de construção, em função do clima ser propício à sua utilização, entretanto, regiões com situação diversa, como Salt Lake City, no estado de Utah, já adotaram a mesma tipologia, adaptando-a à condição local, com utilização de teto de vidro retrátil.

A explicação para essa nova concepção é o fato de propiciarem uma sensação de rua principal de uma pequena cidade, em função de sua maior integração com o espaço urbano, muito embora estudiosos da história dos shoppings centers indiquem que sua existência data de 1950, com o Northland Shopping Center, em Detroit, já demolido.

Existe uma dúvida sobre essa nova realidade, se representa uma mudança de urbanidade ou significa pura e tão somente modismo, o fato é que, desde que foram criados, na década de 1950, até a década de 1970, os shoppings centers se caracterizam como locais hermeticamente fechados com corredores climatizados.

A partir da década de 1970, com a mudança de hábitos da população, que deixou os hábitos homogêneos, o ciclo de vida desses empreendimentos tem apresentado um encurtamento, a ponto de existirem hoje nos Estados Unidos mais de 200 shoppings mortos (*dead malls*), o que justifica a ausência de uma fórmula única e duradoura.

No Brasil, questões ligadas especialmente às condições de crédito e às características dos empreendimentos, com concentração em empresas familiares, tornaram os investimentos mais cautelosos, entretanto, com a entrada dos grupos estrangeiros esse cenário vem se alterando, possibilitando a repetição dessa tendência também por aqui, ressaltando as limitações de nossas legislações urbanísticas.

90. Shoppings em metrô

Publicado em 14 de outubro de 2012

O elevado fluxo de pessoas sempre foi o maior atrativo para o varejo, assim os grandes corredores de tráfego são áreas disputadas, por serem zonas de adensamento populacional e locais de concentração de transeuntes, e com os metrô não poderiam ser diferente, pois somente nas estações da cidade de São Paulo passam diariamente mais de 4 milhões de passageiros.

Essa estrondosa capacidade de captação de potenciais clientes fez com que o metrô deixasse de ser apenas um meio de transporte e passasse também a ser um meio de comunicação, fazendo com que a publicidade ocupe hoje a principal posição como fonte de receita não tarifária do metrô de São Paulo, ou seja, é a maior arrecadação da empresa depois da venda de passagens.

Nessa esteira, surgiram, em um primeiro momento, lojas de pequenos comerciantes para atender as necessidades dos usuários, que evoluíram para pontos de vendas de grandes empresas, em busca da fixação da marca e atendimento ao cliente, o que se intensificou nos últimos anos com o crescente interesse das grandes empresas pelo consumidor da classe C, fazendo com que a locação desses espaços já supere os 10% da receita não tarifária.

Em função dessa realidade, que faz dos metrô corredores de fluxo cada vez maior de consumidores, cujo aumento da demanda cresce a cada ano, aliado ao notório estrangulamento das vias urbanas, que obriga o setor público a investir cada vez mais no transporte público, shopping centers surgiram nas grandes estações, procurando atrair o usuário do metrô e o entorno de empreendimento.

O modelo de construção é baseado na concessão dos terrenos por períodos de até 50 anos, cuja remuneração está atrelada ao faturamento, o que fez a renda com a locação dos shoppings se tornar a segunda fonte não tarifária do metrô de São Paulo, da ordem de 20%.

Essa modalidade de parceria entre o poder público e investidores privados tem se mostrado muito interessante, uma vez que o metrô dispõe de grandes áreas, usualmente remanescentes de desapropriações para as obras de construção de estações, canteiros e implantação de novas linhas, enquanto os empresários encontram grandes terrenos com toda infraestrutura urbana, pouco disponíveis nos grandes centros urbanos.

Trata-se, assim, de uma decisão em que todos ganham, e que encontra similaridade em diversos países, como o caso de Londres, onde a maioria dos shoppings tem uma estação de metrô acoplada, ou Hong Kong, onde os planos de novas linhas já embutem a definição urbanística do entorno.

Muito embora o sucesso desses empreendimentos seja inegável, onde novos centros de compra já atingiram um público de quase cem mil pessoas por dia, fazendo com que uma filial do McDonald's, estabelecimento recordista de vendas na América Latina, esteja localizada em um shopping de metrô, existem aqueles que criticam a iniciativa, especialmente por desvirtuar a finalidade das desapropriações, o que caracteriza prejuízo ao transporte público.

Felizmente são opiniões isoladas, pois se trata claramente de um exemplo em que um negócio ajuda o outro, aumentando a receita do metrô, o que pode reverter na melhoria do transporte público, revitalizando áreas deterioradas, aumentando opções de compra para o usuário, que não precisa usar o carro, e se prestando à retenção do público usuário, principalmente nos horários de pico.

91. Shoppings populares

Publicado em 29 de abril de 2012

Como já é sabido, o nascedouro dos shopping centers ocorreu em terras norte-americanas, cujo aparecimento encontra-se intimamente ligado ao uso indiscriminado do automóvel, que trouxe como efeito colateral o tráfego intenso nas cidades, existindo uma metáfora no mercado mobiliário que relaciona o aparecimento desse tipo de empreendimento à descoberta de que o homem é feito de cabeça, tronco e rodas.

Realmente, a facilidade que os veículos trouxeram à mobilidade urbana alterou sobremaneira os deslocamentos, o que passou a exigir mais espaço para estacionamento nos centros urbanos tradicionais, projetados e construídos para outra realidade, e trouxe impacto direto ao chamado comércio de rua, que se tornou dependente do transeunte comum, que usa transporte público ou habita nas proximidades.

Ainda nos Estados Unidos, os estudiosos apontam um segundo fator relevante à aparição dos shopping centers, em parte decorrente do fenômeno automotivo, que foi o surgimento dos *suburbs*, núcleos urbanos situados a certa distância das regiões centrais, que demandaram espaços próprios para o desenvolvimento das atividades comerciais e de serviços.

Assim foi desenhado o produto shopping center, que guarda até os dias atuais o mesmo formato, caracterizado por ser um ambiente protegido das intempéries (chuva, calor e frio), dotado de amplo estacionamento e espaços que facilitam o convívio, com farta oferta de produtos e serviços, distribuindo por um “*mix*” de lojas que atende às necessidades de todos que se dirigem ao local, o que lembra as praças centrais das antigas cidades.

Ao longo dos anos, com a profissionalização do que se denomina hoje de indústria de shopping center, os empreendedores foram levados a um intenso planejamento dessas edificações, calculados sobre premissas fundamentais, começando pelo chamado público

primário, que corresponde à existência de uma massa de pessoas em um raio predeterminado, cujos gastos serão efetuados nas lojas ali instaladas, garantindo uma receita que justifique o investimento.

Como consequência, o surgimento desses empreendimentos no Brasil ocorreu em regiões habitadas por famílias de maior poder aquisitivo, onde a massa de recursos disponíveis para consumo dentro da zona de influência próxima reduzia sensivelmente os deslocamentos, formando uma configuração que aliava a densidade demográfica com elevada capacidade média de consumo.

A saturação dessas regiões levou os empreendedores a se voltarem para áreas cujo público-alvo apresenta menor renda, o que poderia não se mostrar atraente, entretanto, com o despontar das classes C e D esse cenário tomou novos rumos, já que estudos apontam a incorporação de 30 milhões de brasileiros à classe C, gerando uma renda mensal de R\$ 10 bilhões, o que resulta em um potencial de 180 mil m² de área locável aos shopping centers.

Essa realidade traz novos desafios ao setor, onde se configura um novo segmento de atuação, especialmente porque surge um novo mercado, com padrões culturais, anseios e hábitos de um novo consumidor, obrigando as empresas a empreenderem ações voltadas ao conhecimento do universo que atenta à demanda desse novo público emergente.

92. Siglas imobiliárias

Publicado em 8 de agosto de 2010

Recentemente, um médico meu amigo, ao ler uma matéria sobre um lançamento imobiliário, na qual constava que o VGV daquele empreendimento seria de R\$ 20.000.000,00, ficou sem entender, portanto, gostaria de saber o significado daquela sigla e também qual a sua importância, merecendo aquele destaque na mídia.

O significado de VGV é Valor Geral de Vendas, e compreende a somatória do valor potencial de vendas das unidades que compõem o empreendimento, significando o faturamento que se espera daquela incorporação, e serve para definir parâmetros comerciais, tais como as ações de *marketing*, público-alvo e características do empreendimento.

Esse fato isolado nos leva a refletir sobre quantas são as pessoas que se deparam no seu dia a dia com outras siglas muito utilizadas no mercado imobiliário e que geram dúvidas, cuja resposta muitos não encontram, ou porque não possuem uma forma adequada de consulta ou até mesmo por se sentirem constrangidos, como se fossem de domínio público.

Do ponto de vista do contribuinte algumas delas são mais familiares, a começar pelo IPTU, passando pelo ITBI, e chegando ao ITCD, pois tocam o lado mais sensível do ser humano, sendo usual que as pessoas se inteirem mais de seu significado, mas ainda assim surgem dúvidas e definições equivocadas.

O caso do IPTU é clássico, pois já presenciamos aqueles que se referem a esse tributo como “Imposto dos Prédios e Terrenos Urbanos”, o que não deixa de ser verdade, mas seu significado é Imposto Predial e Territorial Urbano, que é cobrado anualmente pelo município e calculado sobre o valor dos imóveis urbanos.

O ITBI é o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter-vivos e é devido ao município sempre que o imóvel muda de propriedade, enquanto o ITCD (Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos) é um imposto

estadual cobrado das pessoas físicas e jurídicas que receberem bens e direitos por meio de herança, diferença de partilha ou doação.

Para aqueles que tomam contrato com o imóvel em construção existe uma sigla que sempre aparece quando se refere aos custos da obra, que é o CUB (Custo Unitário Básico), cuja origem remonta à Lei Federal 4.591 de 1964, que obriga os sindicatos da indústria da construção civil a publicarem mensalmente esse índice, a cada dia cinco do mês subsequente.

Além disso, o referido diploma legal atribui à ABNT a responsabilidade de preparar uma Norma Técnica que estabelecesse os parâmetros técnicos e a metodologia para o cálculo do CUB/m², o que gerou um jargão no mercado, a NB-140, que designou por muito tempo as planilhas existentes no texto normativo, que tinha essa designação, hoje denominada NBR 12.721.

Ainda no campo dos custos de construção, existe uma sigla que já rendeu grandes discussões, especialmente entre pessoas que questionam os valores de obras públicas, que é o BDI (Bonificações e Despesas Indiretas), que representa o conjunto de custos não incidentes diretamente na execução da obra, mas que oneram o seu valor, tais como mobilização, encarregados, impostos, lucro e tantos outros que somente um estudo específico pode esclarecer, tamanha sua abrangência e complexidade.

Voltando ao campo das incorporações, existe um índice na cidade de Belo Horizonte, UTDC – Unidade de Transferência do Direito de Construir, que significa a possibilidade de os proprietários de imóveis com características definidas em lei transferirem áreas edificantes para outras regiões.

Podemos ainda citar a ABL – Área Bruta Locável, que compreende o somatório de todas as áreas locáveis em shopping centers, e a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, que define os limites das responsabilidades dos profissionais registrados nos CREAs (Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia) em obras e serviços.

93. Telhado de vidro

Publicado em 9 de agosto de 2009

“Era uma casa muito engraçada, não tinha teto, não tinha nada...”, são versos infantis bastante conhecidos do inesquecível poeta Vinicius de Moraes, e refletem, de forma subjetiva, a importância de um elemento essencial de uma edificação, que é sua cobertura.

Desde que o homem primitivo deixou as cavernas em busca de abrigos que melhor se adequassem às suas necessidades, procurou criar edificações cada vez mais sólidas, capazes de resistir às ações dos predadores e às intempéries, figurando como elemento essencial o telhado.

Os anos se passaram, mas a importância desse elemento construtivo continua a mesma. E para garantir que o telhado cumpra suas funções seguramente, devemos recomendar, como melhor remédio, a prevenção, que deve ser feita sob a forma de uma inspeção por profissional especializado, preferencialmente um engenheiro de edificações, em períodos não superiores a dois anos.

Além disso, não custa nada lembrar que muitos dos problemas existentes nas edificações, como aqueles existentes no telhado, possuem sua origem na fase de projeto, em que, além da participação do especialista, devem ser observados outros cuidados, como, por exemplo, a escolha dos materiais.

Esse é um item que irá trazer consequências não só na fase de construção, mas irá repercutir ao longo de sua vida útil, pois estruturas de metal sofrem com a ferrugem, enquanto as de madeira são susceptíveis às infiltrações e aos ataques de cupins.

Outra questão que merece cautela refere-se à estrutura do telhado, especialmente quando se pretende agregar itens à cobertura, ou seja, quando se pretende colocar um forro especial, de maior peso, ou instalações e/ou equipamentos de ar-condicionado, estes devem ser previstos pelo projetista.

A manutenção, entretanto, independe do material utilizado na construção do telhado, bem como de sua forma ou dos itens que venham a ser agregados. Por isso, insistimos nesse procedimento, especialmente para as épocas de seca, uma vez que o melhor período para efetuar esse tipo de trabalho é quando o telhado encontra-se menos solicitado às ações das águas.

Nesse trabalho é importante que seja feita a limpeza das calhas, o que evita a presença de umidade que se infiltra pelo telhado, conferência da organização e fixação das telhas, e a checagem dos pontos de encontro do telhado com a estrutura, calhas e rufos.

Também deve ser feita a pintura dos metais e a proteção da madeira contra cupins, mas lembre-se não é recomendável escalar a cobertura sem o conhecimento e os equipamentos recomendados, pois todos sabem que o primeiro indício de uma má notícia é a frase “o gato subiu no telhado”.

94. Tributação imobiliária

Publicado em 1 de abril de 2012

O mês de abril em nosso país, além de ser o primeiro da estação do outono, faz com que os brasileiros percebam claramente que nossa carga tributária é das mais elevadas do planeta, e ao preencher a declaração anual de imposto de renda, verificam que terão que entregar ao governo parte dos rendimentos obtidos no ano anterior.

No caso de imóveis, a situação pode se mostrar ainda mais preocupante quando o contribuinte descobre que deixou de se beneficiar de uma isenção prevista na legislação, portanto totalmente legal e legítima, por simples desconhecimento, ao contrário da narrativa contida no livro *Pai rico, pai pobre*, do americano Robert Kiyosaki, em que o autor aponta como um dos fatores determinantes do sucesso do “pai rico” estar justamente no benefício explorado junto ao fisco, utilizando a prerrogativa de não recolher o imposto sobre o ganho de capital na venda de um imóvel, uma vez que usou a quantia para adquirir outro de valor superior.

Não obstante o exemplo literário se refira à realidade norteamericana, ele serve para mostrar as oportunidades que surgem quando se está atento aos benefícios da legislação fiscal, cujo conhecimento das regras estabelecidas pela Receita Federal sobre ganhos obtidos nas transações imobiliárias e as formas de declarar as despesas na compra de imóveis podem não só reduzir o imposto devido, mas também evitar cair nas “garras do Leão”.

A primeira questão a ser analisada se refere à maneira de declarar o imposto do contribuinte que adquiriu um imóvel que não seja à vista, o que é feito sob a forma direta de lançamento, seja pela compra de um imóvel na planta (em construção), no caso de um financiamento de imóvel pronto e ainda quando o investidor resolveu aplicar em um fundo imobiliário.

No caso do imóvel em construção, pode ser informado o montante pago no ano base em que se realizaram os aportes, e nos anos seguintes os respectivos valores, ou ainda lançar o valor total e indicar as parcelas em aberto com a dívida, que será amortizada, similar ao caso do financiamento do imóvel pronto que deve aparecer na seção “Bens e Direito”, e nas “Dívidas” lança-se o saldo devedor.

Já os fundos de investimento imobiliário são isentos de pagamento de imposto de renda para pessoas físicas, desde que tenham no mínimo cinquenta investidores e o contribuinte não seja titular de percentual superior a 10% do total de cotas do portfólio.

Para o lançamento dos ganhos obtidos na venda de imóveis, algumas regras devem ser observadas, a primeira delas referente à data de aquisição do bem, se ocorrida anteriormente a 31 de dezembro de 1968, não existe qualquer pagamento de imposto de renda, independentemente do valor da transação, enquanto para aqueles adquiridos entre 1969 e 1988 é possível realizar a depreciação do bem a uma taxa de 5% ao ano, cujo cálculo deverá ser efetuado no *site* da Receita Federal na internet (www.receita.fazenda.gov.br), que fornecerá o valor final.

As regras tributárias em vigor permitem ainda a aplicação de um “fator de redução” sobre os ganhos obtidos com a venda de bens imóveis adquiridos a partir de 1996. Assim, se a pessoa possuir um único imóvel de valor inferior a R\$ 440.000,00, ou ainda se vendeu um imóvel residencial e usou todo o dinheiro na compra de outro, estará isento de pagamento de imposto de renda.

Se, eventualmente, alguém comete algum tipo de irregularidade, poderá sanar o erro, mediante retificação da declaração, devendo recolher os impostos atrasados, e pagará uma multa de 20%, mas se continuar omissa e o erro for detectado pela Receita Federal, estará sujeito a uma multa de até 150% do valor devido.

95. Uma lei contra as catástrofes

Publicado em 30 de setembro de 2012

Em 10 de abril de 2012, foi sancionada pela presidente da República a Lei nº 12.608, que instituiu a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC, o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil – SINPEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil – CONPDEC, medida muito bem recebida por aqueles que lidam diretamente com questões relacionadas às áreas de risco, enchentes e deslizamentos, especialmente geólogos, engenheiros, geotécnicos, geógrafos, urbanistas, hidrólogos, hidrogeólogos e, principalmente, o meio técnico de profissionais ligados à defesa civil.

A necessidade de uma legislação específica sobre o assunto ficou evidente com os acontecimentos registrados nos últimos anos, durante o período de chuvas, em diversos estados brasileiros, com maior evidência no Rio de Janeiro, cujas catástrofes ocorridas em Niterói, Angra dos Reis e na região serrana, mais especificamente em Petrópolis e Teresópolis, indicaram a importância estratégica de mudança de foco, voltada para uma abordagem preventiva nos programas de gestão de áreas de risco.

Ao contrário de comparações surgidas no auge dos acontecimentos, que citam a ocorrência de terremotos e vulcões registrados em outros países, cujo foco é exclusivamente natural, os trágicos problemas ocorridos em nosso país aconteceram em decorrência da ação do homem, que promoveu a ocupação de locais geologicamente inadequados ou não adotou procedimentos e técnicas construtivas apropriados.

Sob esse prisma é fácil deduzir que as catástrofes podem ser evitadas, sendo imperativa a ação da administração pública, que se alicerça em uma ação de curtíssimo prazo, apoiada nos sistemas de alerta pluviométrico para redução de riscos, mas que deve buscar um objetivo de prazo maior, que se constitui na eliminação radical das áreas de risco.

Na esteira dessa legislação, em agosto de 2012, o Governo Federal lançou o Plano Nacional de Gestão de Riscos e Resposta a Desastres Naturais, cuja verba destinada a ações de prevenção a áreas suscetíveis a desastres naturais atingem a cifra de R\$ 18,8 bilhões, por meio de um planejamento estratégico dividido em quatro diferentes eixos.

O primeiro deles se refere à prevenção, que receberá a maior fatia dos recursos, equivalente a 83%, onde se encontram inseridas as obras do PAC, objetivando reduzir o risco de desastres naturais, tais como drenagem e contenção de encostas, além de ações de combate aos efeitos da seca, como construção de barragens, adutoras e sistemas de distribuição de água.

O chamado eixo do mapeamento aparece em seguida, responsável pela identificação das áreas de deslizamentos e enxurradas, além do mapeamento de risco hidrológico, bem como elaboração de planos de intervenção para identificar a vulnerabilidade das edificações e cartas geotécnicas visando diretrizes urbanísticas para loteamentos.

O terceiro eixo é aquele voltado para o monitoramento e alerta, cujos recursos serão destinados à estruturação, integração e manutenção da rede nacional de monitoramento, previsão e alerta, por meio da construção de radares e estações meteorológicas diversas.

Por derradeiro, o quarto eixo é chamado de resposta, que promoverá ações de planejamento e resposta a ocorrências, onde atuarão os profissionais da Força Nacional do SUS, com a inclusão de módulos de hospitais de campanha, estoque de medicamentos e equipes de bombeiros, engenheiros, agentes de Defesa Civil e assistentes sociais.

Sem dúvida, trata-se de ações que merecem toda a aprovação, mas que exigirão do poder público capacidade operacional e eficiência na utilização dos recursos, além do que severa vigilância da sociedade para os desvios de recursos destinados a esses programas, que exigirão exemplar punição.

96. Usucapião extrajudicial

Publicado em 16 de setembro de 2012

Ao tomar posse na presidência do Supremo Tribunal Federal – STF, em abril de 2008, o ministro Gilmar Mendes deu importante contribuição ao processo de desjudicialização da resolução de litígios, ao afirmar que “há necessidade de se debelar a cultura ‘judicialista’ que se estabeleceu fortemente no País, segundo a qual todas as questões precisam passar pelo crivo judicial para serem resolvidas”.

Esse fenômeno constitui uma demanda que a sociedade brasileira clama há muitos anos, por ser notório o crescente aumento das solicitações ao Poder Judiciário, que não tem como acompanhar na mesma proporção a oferta de serviços, aliado a um sistema de procedimentos que não se alinham às modernas técnicas de gestão, mesmo porque se encontra atrelado a um sistema legal que limita, e muito, o espaço para ações dessa natureza.

Um importante movimento tem crescido no país, estimulado pelas autoridades judiciárias, no sentido de ver crescer os esforços em prol da conciliação, o que vem encontrando ressonância junto aos advogados, por meio de decisivo apoio da Ordem dos Advogados do Brasil, que endossa esse instituto, que traz benefícios aos profissionais e às partes em litígio, pela celeridade na resolução do conflito.

Outro passo significativo foi dado em 1996, com a publicação da Lei de Arbitragem, um moderno mecanismo de solução de litígios, largamente utilizado em países desenvolvidos, no qual as partes delegam a um terceiro, capacitado e de confiança recíproca, a decisão sobre a questão posta em discussão, sobre a qual não cabe recurso e tem idêntica eficácia a uma decisão de um juiz estatal.

Cabe frisar que, nesses casos, embora se incentive as vias alternativas de resolução de disputas, não existe qualquer impedimento ao livre e permanente acesso ao judiciário. Na “Pirâmide da Solução de Conflitos” que temos enfatizado, tais vias

ocupam o topo, mostrando-se fundamentais na garantia do devido processo legal e no cumprimento dos acordos conciliatórios e nas decisões arbitrais.

Devemos ainda destacar uma importante alteração legislativa ocorrida no ano de 2007, quando foi publicada a Lei nº 11.441, que concedeu aos tabeliães de notas a atribuição similar à do Poder Judiciário para a realização de inventários, partilhas, separações e divórcios extrajudiciais, o que resultou na retirada, da esfera judicial, de centenas de milhares desses tipos de ações.

Antes dela dois outros diplomas legais trilham o mesmo caminho, a Lei nº 9.514/97, que permite a execução extrajudicial na alienação fiduciária de imóveis, e a Lei nº 10.931/04, conhecida como Lei da Afetação, que possibilita a realização da retificação de área de imóveis urbanos e rurais junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, completadas por um dispositivo existente na Lei nº 11.977/09, que instituiu o programa “Minha Casa, Minha Vida”, onde se criou a modalidade de usucapião administrativa, permitindo a aquisição da propriedade mobiliária em áreas de interesse social.

E é justamente sobre esse instituto que se avizinha a apresentação de uma proposta pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG, para que se autorize, em caráter facultativo, a tramitação de pedidos de usucapião perante os Cartórios de Registro de Imóveis da respectiva jurisdição, o que hoje se faz obrigatoriamente perante o Poder Judiciário.

97. Usucapião familiar

Publicado em 27 de maio de 2012

Em junho de 2011 entrou em vigor a Lei Federal nº 12.424, que, além de outras disposições legais, introduziu o art. 1.240-A no Código Civil Brasileiro, criando uma inédita modalidade de aquisição de bens imóveis, denominada usucapião especial urbano familiar, que trouxe reflexos nas dissoluções conjugais, cuja redação é a seguinte:

“Art.1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez”.

De forma resumida, podemos apresentar como exemplo de aplicação dessa norma legal o caso de um casal que coabita uma residência própria, cuja dimensão é igual ou menor que 250 m², tratando-se do único bem imóvel do acervo familiar, e ocorre o rompimento do relacionamento por um dos cônjuges ou conviventes, que abandona o lar, enquanto o outro permanece na residência. Decorrido o prazo de dois anos, aquele que continuou a morar no local adquirirá a totalidade da propriedade desse imóvel, ou seja, mediante o instituto do usucapião adquire o direito à meação do outro.

Além do requisito de que o requerente não seja proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural, chamam ainda atenção os fatos de que o novo diploma legal exige a posse direta sobre o imóvel, ou seja, deve servir como residência para o ex-cônjuge ou ex-convivente abandonado ou para sua família, havendo ainda

a possibilidade de aquisição por ex-companheiro, o que amplia o leque de relacionamentos abrangidos pela lei, inclusive relações homoafetivas, e a integração do instituto do usucapião, então afeito ao ramo do direito imobiliário, às questões pertinentes ao direito de família, haja vista ser requisito a necessidade de abandono, que constitui violação aos deveres conjugais.

O fato de o novo dispositivo ter limitado a área do imóvel usucapiendo a 250,00 m² demonstra claramente o viés social da nova legislação, aliado ao fato de ser o único de propriedade do requerente, embora haja entendimento, no campo do direito imobiliário, da possibilidade de aquisição por meio do usucapião por um dos condôminos em relação aos demais, o que se estenderia aos parceiros no campo do direito de família, sejam eles cônjuges ou companheiros, o que ocorreria após a separação, podendo ainda ser aplicado em se tratando da situação em que o requerente possui mais de um imóvel ou a residência possui área superior a 250 m², o que estenderá o prazo de 2 anos para 5 e 10 anos, respectivamente.

Sob o ponto de vista prático da aplicação da lei, observa-se que o prazo se mostra muito curto, considerando que sua contagem inicia-se após o abandono do lar por um dos cônjuges ou companheiros, o que pressupõe coincidência com o fim do relacionamento afetivo, o que leva a discussão para a questão da culpa entre os conviventes, e é sabido que nem sempre o que abandonou o lar é o responsável pelo término da relação, como no caso da violência doméstica, em que a vítima se retira do lar como forma de salvar-se das agressões.

Outro ponto debatido refere-se à forma de requerimento do usucapião, que ocorre nos moldes anteriores em ação autônoma, mas que poderá ocorrer na própria ação de separação, no momento da partilha dos bens do casal, o que somente ocorrerá com a frequência dos pedidos, cabendo ao Poder Judiciário uniformizar sua aplicação e efetivar a intenção do texto legal, no sentido de proteger a unidade familiar injustamente abandonada.

98. Vale a pena comprar imóvel por meio de consórcio?

Publicado em dezembro de 2004

Todos aqueles que desejam ou necessitam comprar um imóvel, especialmente no segmento residencial, mas não possuem o dinheiro para pagamento à vista, buscam alternativas para realizar o sonho, que tradicionalmente esteve ligado a um sistema de financiamento, com cobrança de juros pelo empréstimo contraído.

A alternativa de aquisição de um bem por meio do sistema de consórcio popularizou-se no país no ramo de automóveis, tendo se expandido para o segmento de eletrodomésticos, até chegar ao mercado imobiliário, mas sempre utilizando o mesmo mecanismo, que é o da compra em conjunto.

Por esse sistema, as pessoas se reúnem em grupos, cujo número varia de duas a quatro vezes o número de prestações, pagando cotas mensais e realizando mensalmente uma Assembleia, quando pelo menos um cotista é sorteado. Existe ainda a possibilidade de aquisição por meio de um lance, quando quem fizer a maior oferta é contemplado.

Em seguida, o consorciado recebe uma carta de crédito para adquirir um imóvel, que pode ser novo ou usado, um sítio, uma unidade comercial, um apartamento na praia, ou ainda utilizar o valor creditado para construção ou reforma de um imóvel que já possua.

O prazo usual é de 120 meses, ou 10 anos, sendo o sistema bastante flexível, podendo ocorrer antecipação de mensalidades ou quitação do consórcio quando julgar conveniente, havendo ainda a possibilidade da adesão a um grupo já em andamento, sendo que as prestações são corrigidas pelo índice setorial da construção civil.

Com base nessas premissas gerais, existe um consenso que o sistema de consórcio para aquisição de imóveis é recomendável e vantajoso para quem pensa em adquirir um segundo imóvel ou

está economizando dinheiro para uma aquisição programada da casa própria, mas sempre tendo em mente que não é adequado as situações emergenciais, pois compreende um planejamento de médio a longo prazo.

Além disso, é importante acrescentar que essa sistemática de aquisição de imóveis vem apresentando um vertiginoso crescimento, tendo experimentado um incremento superior a 35% no último ano, cujo número de participantes ativos supera a marca de duzentos mil consorciados.

Por último, cabe recomendar que, antes de aderir ao sistema, a pessoa tire as dúvidas junto à administradora, que tem que estar autorizada a funcionar pelo Banco Central, bem como o interessado poderá contatar os órgãos de defesa do consumidor sobre eventuais desvios, além de analisar em detalhes o contrato, verificando todas as cláusulas e se as informações são claras e objetivas.

99. Valorização imobiliária

Publicado em junho de 2003

A valorização imobiliária se apoia no tripé custo-qualidade-utilidade. E, por isso mesmo, não existem listas prontas, já que deve ser pautada não só pelos aspectos objetivos, mas especialmente, pela realidade socioeconômica do público ao qual determinado imóvel se destina.

Ainda assim, o quesito localização tem sido tratado como o primordial nesse tipo de análise. Ele serve para delimitar a região de interesse para aquisição do imóvel e é fator determinante na sua escolha, levando em consideração a infraestrutura da região, vias de acesso, vizinhança, tendência de ocupação circunvizinha, condições de segurança e possibilidades de alterações futuras.

A partir desses pontos, é diferente o enfoque da análise para as diversas faixas de renda. Enquanto aquelas de menor renda buscam a 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 mais 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 nessas análises e seu valor deverá ser sempre compatível com as necessidades do adquirente, sendo necessário, também, considerar a divisão interna e a adequação ao uso programado.

Nesse contexto, torna-se imperativo avaliar, ainda, as vagas de garagem, item considerado até dispensável em meados do século

passado. Hoje, porém, ele é fundamental para uma faixa de alta renda, que precisa de um número igual ou superior a três vagas por unidade.

Outro exemplo é o da estrutura social e de lazer de um condomínio, que deve 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 permitam mais versatilidade em sua utilização.

Já 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. Deve ser objeto de análise, nesse caso, o estado de conservação e existência de defeitos, condições das instalações, qualidade dos materiais utilizados e emprego de novas tecnologias.

Cabe, ainda, uma observação de caráter geral, destinada aos proprietários que venham a fazer intervenções em um imóvel. Devem-se evitar alterações de cunho pessoal, que personalizem o local, privilegiando-se aquelas que melhorem sua funcionalidade, à luz das expectativas e demandas do mercado.

100. Valorização olímpica

Publicado em 29 de novembro de 2009

O anúncio da realização dos Jogos Olímpicos de 2016 no Rio de Janeiro, o primeiro que irá acontecer em uma cidade da América do Sul, fez com que as atenções de todo o mundo se voltassem para aquela que já é o cartão postal do Brasil, tida como uma das mais belas do mundo.

O fato de ser recordista como destino dos turistas estrangeiros já faz do local um grande atrativo para o investidor imobiliário, mas o conjunto de obras e melhorias a serem realizadas já pode ser notado na cidade, embora todos reconheçam que ainda estejam carregados pela forte especulação.

Um dos lugares que mais tem atraído atenção é a ainda pouco conhecida Av. Abelardo Bueno, na Barra da Tijuca, onde irá ser construída grande parte dos ginásios e arenas que irão abrigar diversas modalidades esportivas a serem disputadas durante os jogos olímpicos.

Essa avenida vem ganhando espaço no mercado imobiliário carioca desde o início do ano de 2000, com a construção da Linha Amarela, que fez saltar o preço dos terrenos, o que se espera venha acontecer agora, com a chegada do metrô de superfície e do corredor de ônibus, fazendo com que se torne tão conhecida como as avenidas Nossa Senhora de Copacabana ou Atlântica, ícones da cidade.

Embora toda a cidade vá sentir os efeitos dos jogos olímpicos, cuja tendência é de valorização generalizada, o projeto urbanístico será um legado para a cidade. Especialistas apontam que, além da Barra da Tijuca, que abriga 70% dos lançamentos imobiliários da cidade, a zona portuária será a mais beneficiada no setor.

Essa movimentação ocorre exatamente num momento extremamente propício, em função do cenário macroeconômico, que combina inflação sob controle e juros em queda, o que atrai a atenção dos investidores, cujo coroamento é a realização das Olimpíadas.

Em função das características geográficas da cidade do Rio de Janeiro, que se espreme entre a Mata Atlântica e o mar, as avenidas das Américas e Ayrton Senna, ambas na Barra da Tijuca, também despontam como vetores de crescimento, especialmente como destino para os 24 mil quartos de hotel necessários para cumprir as exigências do Comitê Olímpico Internacional.

Nesse sentido, a prefeitura anunciou a flexibilização da legislação de uso e ocupação do solo, visando permitir a construção de hotéis com mais de três andares, além da concessão de incentivos fiscais.

Espera-se que todo esse espectro de mudança faça com que o Rio de Janeiro seja como Barcelona, cidade modelo nos benefícios trazidos com as olimpíadas, e não como Atlanta, preparada apenas para os jogos e hoje sem qualquer herança daquele período.