

HAMILTON DE FRANÇA LEITE JÚNIOR

* hl@hamiltonleite.com.br



DIVULGAÇÃO

Construção sustentável

Em 2010, existiam 57,3 milhões de domicílios permanentes no Brasil. Em comparação com o ano 2000, foram construídas 12,5 milhões de novas residências, de acordo com censos do IBGE. O número total de domicílios permanentes em 2010 era 28% superior ao de 2000. Nesses dez anos, a quantidade de casas cresceu 27% e o volume de apartamentos, 43%.

Confrontando o número de novas residências construídas entre 2000 e 2010 a um estudo do Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, que estima as áreas médias de casas e apartamentos construídos no mesmo período, na Região Metropolitana de São Paulo,

com base em seu número de banheiros, estimamos uma área total construída de novos domicílios no País entre 1,4 e 1,97 bilhão de m² (média de 1,7 bilhão de m²). Se considerarmos que em 2011 e 2012 foram produzidas a mesma média anual do período 2000-10, teremos produzido 15 milhões de novos domicílios entre 2000 e 2012. Aplicando a mesma lógica, obtemos uma área total construída (média) de 2 bilhões de m² desde 2000.

Essa produção consumiu materiais e gerou resíduos. Afinal, há uma infinidade de material envolvido no processo: aço, cimento, areia, brita etc. Aplicando os coeficientes de consumo de materiais por m² de construção, descritos na ABNT NBR 12.721 à área de 2

bilhões de m², podemos estimar as quantidades de materiais consumidos nesse período. Só para efeito de comparação: se imaginarmos que o maior estádio brasileiro, o Maracanã, pudesse se tornar uma grande caçamba e pudéssemos carregá-lo com areia ou brita, precisaríamos de mil estádios para completar o volume de areia usado na produção das novas moradias, ou 691 "Maracanãs" com brita.

Seguindo o mesmo raciocínio, o aço utilizado seria suficiente para construir 5 mil torres Eiffel, o cimento consumido pesaria o equivalente a 69 pirâmides de Giza, e a tinta usada encheria 1.850 piscinas olímpicas.

Estimativas dos professores Artemária Andrade, Ubiraci Souza, José Pali-

ri e Vahan Agopyan, da Poli-USP, indicam que são produzidos 49,58 quilos de entulho por metro quadrado na construção de edifícios. Multiplicando-se esse coeficiente pela área total construída, verificamos que 100 milhões de toneladas ou 15 pirâmides de entulho foram produzidos no período. Em sua dissertação de mestrado na USP, Dan Moche Schneider identificou que 75% dos resíduos de construção e demolição têm destinação irregular ou inadequada.

É importante lembrar que tanto o consumo de materiais quanto a geração de resíduos de demolição e construção são consideravelmente maiores na autoconstrução em relação aos índices obtidos por empresas construtoras. Estas têm zelo e profissionalismo nessa questão, especialmente porque a boa gestão desse assunto reflete positivamente em sua rentabilidade.

Segundo o Estudo Prospectivo da Cadeia Produtiva da Construção Civil - Volume 1 - Diagnóstico (2002), 59,50% das unidades habitacionais são autoconstruídas, 9,90% têm gestão e produção estatal e apenas 30,60% são produzidas pela iniciativa privada no País. Desta fatia, apenas um empreendimento residencial concluído foi certificado como sustentável até hoje.

Transformar nosso ambiente construído num ambiente mais sustentável exige que a construção profissional cresça em relação à autoconstrução. E que os novos projetos incorporem requisitos de sustentabilidade desde a sua concepção.

O poder público é agente fundamental nessa equação, pois é ele quem deve liderar e incentivar esse movimento. É o que o governo de Singapura está fazendo, com a aplicação de diversas ações concretas, como subsídio ao empreendedor para cada novo edifício sustentável, no valor de até US\$ 2,4 milhões ou US\$ 5 milhões, se o projeto alcançar o maior nível de sustentabilidade ambiental e comprovar 40% de economia de energia e concessão de coeficiente de aproveitamento adicional a novos projetos sustentáveis.

Em 2013, olhamos para os 12 anos passados e constatamos que o ambiente construído em nosso país não é sustentável. Quando fizermos a mesma coisa em 2025, o que veremos dependerá de cada um de nós.

* DIRETOR DE SUSTENTABILIDADE DO SINDICATO DA HABITAÇÃO E DA CASO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Vendas na capital têm o melhor desempenho para o mês de abril desde 2004

Ao todo, 3,4 mil negócios foram fechados na cidade de São Paulo, o que indica aumento de 73,8% em relação ao mesmo período do ano passado

As vendas de imóveis residenciais novos na capital paulista somaram 3.488 em abril, o melhor desempenho do mês desde 2004, de acordo com pesquisa do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP). Na comparação com igual mês de 2012, houve crescimento de 73,8%. Ante março deste ano, as vendas foram 14,7% inferiores.

As vendas movimentaram R\$ 1,75 bilhão, considerando os números pelo valor geral de vendas (VGV). Esse montante representa avanço de 84,3% na comparação com o VGV de abril de 2012, com cifras atualizadas pelo INCC-DI.

A pesquisa também destacou o segmento de dois dormitórios, que registrou a venda de 1.829 unidades. Esse volume corresponde a 52,4% no total negociado no mês, com aumento de 74% sobre as vendas de abril do ano passado.

O total de lançamentos na capital foi de 2.716 unidades residenciais no mês. Em relação a abril do ano passado, o desempenho de 2013 foi 67,4% superior. Na região metropolitana, o número de lançamentos imobiliários chegou a 4.139 unidades, alta de 87% frente ao verificado no mesmo período de 2012.

De acordo com o Secovi-SP, os resultados do quarto mês de 2013 superaram as expectativas. Em nota, o vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos do sindicato, Emílio Kallas, ponderou, em contrapartida, que "o setor ainda esbarra em questões como a dúvida sobre a reposição ou não de projetos aprovados e quanto às condições para a viabilização de novos empreendimentos dentro da legislação urbanística em vigor na cidade".

De janeiro a abril, a cidade de São Paulo registrou vendas to-

tais de 10.350 imóveis residenciais, com alta de 39,7% em relação a igual período de 2012. Na época, foram vendidos 7.407 imóveis. O volume de imóveis lançados no trimestre totalizou 8.037 unidades, 51,1% mais que no ano passado. O montante com a comercialização dos imóveis foi de R\$ 6,26 bilhões (valores atualizados pelo INCC-DI).

Região Metropolitana. As vendas acumuladas no primeiro trimestre na região metropolitana de São Paulo somaram 16.299 unidades (incluindo a capital), alta de 19,5% sobre o número de igual período de 2012. A capital paulista participou com 63,5% do total vendido. O volume de lançamentos no período atingiu 12.077 imóveis, o que representa aumento de 37,4% em relação ao mesmo mês de 2012. /Kellen Moraes



CLAYTON DE SOUZA/ESTADÃO

Quadrimestre. Mais de 10,3 mil imóveis comercializados

Volume de empréstimos cresce 44%

O volume de empréstimos para compra e construção de imóveis somou R\$ 8,3 bilhões em abril, crescimento de 44,3% na comparação com igual período de 2012 e 4,6% em relação a março deste ano, de acordo com informações divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

No quadrimestre, os financiamentos imobiliários atingiram a cifra de R\$ 28,7 bilhões, volume 22,8% superior ao contratado em igual intervalo de 2012. No acumulado de 12 meses, os empréstimos para aquisição e construção de imóveis com recursos das cadernetas de poupança alcançaram R\$ 88,1 bilhões, 8,6% a mais do que nos 12 meses anteriores.

Em abril, foram financiadas compras e construções de 40,7 mil imóveis, crescimento de 6,6% em relação a março e de 25% na comparação com abril de 2012. No total do quadrimestre, foram 143,7 mil, 4,3% acima do contratado no mesmo período do ano passado. Nos últimos 12 meses, foram financiados 459 mil imóveis, decréscimo de 5,6% em relação ao período anterior. /CARLS ARAÚJO

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

● O indicador é resultado da associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis. É atualizado mensalmente

Variação do índice de venda (maio/2013)

EM PORCENTAGEM

| Venda | NO MÊS | NO ANO | 12 MESES | 36 MESES |
|----------------|--------|--------|----------|----------|
| Brasil | n/d | n/d | n/d | n/d |
| São Paulo | 1,0 | 4,8 | 14,1 | 76,7 |
| Belo Horizonte | -0,1 | 4,7 | 6,4 | 59,3 |
| Brasília | 0,2 | 0,3 | -0,8 | n/d |
| Curitiba | 3,3 | 10,1 | n/d | n/d |
| Florianópolis | -0,2 | 6,6 | n/d | n/d |
| Fortaleza | 0,5 | 5,8 | 12,8 | 49,3 |
| Porto Alegre | 0,4 | 5,1 | n/d | n/d |
| Recife | 2,9 | 3,8 | 8,7 | n/d |
| Rio de Janeiro | 1,2 | 6,2 | 14,5 | 104,8 |
| Salvador | 0,4 | 3,5 | 12,6 | n/d |
| Vitória | 1,9 | 5,8 | n/d | n/d |

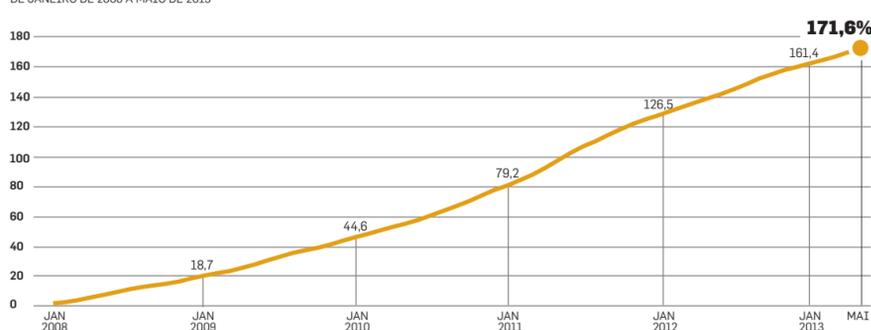
Obs.: n/d = não disponíveis *São Paulo, venda, número de quartos indiferentes

FONTE: FIPE E ZAP

| Aluguel | NO MÊS | NO ANO | 12 MESES | 36 MESES |
|----------------|--------|--------|----------|----------|
| Brasil | n/d | n/d | n/d | n/d |
| São Paulo | 0,4 | 3,2 | 7,6 | 36,4 |
| Belo Horizonte | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Brasília | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Curitiba | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Florianópolis | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Fortaleza | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Porto Alegre | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Recife | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Rio de Janeiro | 0,6 | 7,3 | 11,9 | 65,5 |
| Salvador | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Vitória | n/d | n/d | n/d | n/d |

Valorização em São Paulo*

DE JANEIRO DE 2008 A MAIO DE 2013



INFOGRÁFICO/ESTADÃO

Vida coletiva

Envie sua dúvida para imoveis.estado@grupoestado.com.br

‘Ainda não recebi as chaves porque meu imóvel decorre de permuta. Não sabia disso. Está certo?’

‘É obrigação da construtora e do corretor informarem, já na oportunidade da oferta, as particularidades que envolvem o imóvel a ser adquirido’

No momento da aquisição de um imóvel, o comprador tem o direito de obter todas as informações pertinentes à celebração do contrato de compra e venda, inclusive com relação à existência de terceiros envolvidos na operação, como é o caso do antigo proprietário do terreno – que, na situação em análise,

cedeu o espaço em troca de unidades no empreendimento.

Da mesma forma, é obrigação da construtora e do corretor de imóveis responsável pela venda informarem, já na oportunidade da oferta, as particularidades que envolvem o imóvel a ser adquirido, como também alertarem o consumidor acerca dos

eventuais riscos e entraves burocráticos que podem surgir até o momento da entrega das respectivas chaves.

Ao que tudo indica, a questão relatada consiste em mera questão burocrática decorrente da necessidade de assinatura do antigo proprietário do terreno, que foi permutado pela unidade adquirida. De qualquer forma, mesmo que se trate apenas de questão burocrática, não é correto que o comprador seja prejudicado no momento da entrega das chaves, sendo-lhe con-

ferido o direito de pleitear judicialmente indenização pelos prejuízos que vier a experimentar. Independentemente da opção pela adoção da via judicial, o comprador tem o direito de ser informado, detalhadamente, acerca do motivo do atraso e do respectivo prazo de solução. Para tanto, deve questionar a construtora, por escrito, exigindo que a resposta lhe seja encaminhada também por escrito, reunindo, assim, prova documental dos fatos.

Com relação ao tema, o enten-

dimento de nossos tribunais tem sido no sentido de condenar as construtoras inadimplentes ao pagamento de indenização pelos prejuízos, morais e materiais, incluindo lucros cessantes, comprovados, que venham a ser causados aos consumidores em razão do indevido atraso na entrega das chaves do imóvel por eles adquirido.

* ROGÉRIO DE MENEZES CORIGLIANO, SÓCIO DO REGIS DE OLIVEIRA, CORIGLIANO E BENETTI ADVOGADOS