

# HAMILTON DE FRANÇA LEITE JÚNIOR

\* hl@hamiltonleite.com.br



DIVULGAÇÃO

## Koyaanisqatsi

Impactos ambientais são inevitáveis e inerentes à produção imobiliária. Estes impactos – como os materiais utilizados na construção e o consumo de água e energia elétrica durante a utilização do empreendimento – podem ter maior ou menor grau, de acordo com o modelo de produção e operação. Ações sustentáveis podem ser adotadas pelo setor em três momentos: na urbanização de glebas brutas, na construção de empreendimentos e na operação do ambiente construído.

Em relação às edificações existentes, guias com ações que podem ser tomadas para torná-las mais sustentáveis foram publicados pelo Sindicato da Habitação (Secovi-SP) e a

implantação de programas de conscientização e educação ambiental dos moradores é a mais eficiente.

Na fase de parcelamento do solo, as empresas loteadoras podem nortear seus projetos para torná-los mais sustentáveis, por exemplo, adotando como referência os *Indicadores para o Desenvolvimento Urbano Sustentável*, disponível para download gratuito em [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br).

A construção sustentável é o modelo de produção que controla os impactos sobre o ambiente externo e cria edificações com ambiente interno confortável e saudável, minimizando os impactos negativos inerentes à produção e utilização do ambiente construído. Ela é o meio pelo qual a indústria da

construção pode responder ao desafio do desenvolvimento sustentado.

Para orientar seus associados nessa direção, o Secovi-SP e o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS) publicaram o *Caderno de Condutas de Sustentabilidade no Setor Imobiliário Residencial*, acessível pelo site do sindicato. Há, porém, um desequilíbrio econômico na equação de custos e benefícios relacionados à construção sustentável.

Em outubro de 2013, no âmbito do programa de mestrado em engenharia civil da USP, finalizei aprofundada pesquisa sobre os custos e benefícios financeiros da construção sustentável (disponível em <http://goo.gl/rT5V5v>). Os custos adicionais, que variam entre

1,6% e 8,6% são exclusivamente suportados pelos incorporadores, enquanto os benefícios financeiros mais evidentes são obtidos pelos usuários.

Estes pagam menores contas de água, energia e manutenção das edificações, bem como desfrutam de ambientes que propiciam melhor saúde e produtividade. E os governos também são diretamente beneficiados, pois reduzem investimentos em infraestrutura de saneamento básico, energia, sistema viário e drenagem, segurança e saúde pública nas cidades sustentáveis.

**Aproveitamento.** A concessão por parte do poder público de maior coeficiente de aproveitamento dos terrenos às incorporadoras pode ser uma solução para compensar o encarecimento da construção sustentável, sem onerar o valor final dos imóveis pagos pelos consumidores.

Este mesmo incentivo poderia neutralizar os preços mais elevados de áreas para a implantação de empreendimentos destinados à habitação de interesse social em zonas mais valorizadas das cidades, aproximando essa população de regiões com maiores ofertas de emprego, lazer e educação de qualidade.

Com isso, seria reduzido o número

de viagens decorrentes do movimento pendular diário entre as periferias das cidades e seus centros, as emissões de gases de efeito estufa, a poluição e o trânsito, problemas que prejudicam a qualidade de vida e causam tantos transtornos aos habitantes das grandes metrópoles.

*Koyaanisqatsi* é o título de um documentário de 1982 que, apesar da idade, é inquietantemente contemporâneo. O filme é uma sequência de vídeos, acompanhados por uma trilha sonora, sem nenhum diálogo, que narra as relações entre humanos, natureza e tecnologia. Na língua da nação indígena norte-americana Hopi, essa palavra significa vida fora de equilíbrio; estado de existência que pede outra maneira de se viver.

Talvez a humanidade esteja no momento exato de reconhecer a necessidade de encontrar uma maneira de viver e de produzir que seja sustentável pelos séculos por vir. “Se nós tirarmos coisas preciosas da terra, convidaremos o desastre”, diz uma profecia Hopi.

\* DIRETOR DO SINDICATO DA HABITAÇÃO (SECOVI-SP) E DA CASOI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

# Estrangeiros têm interesse seletivo pelo mercado

Para minimizar riscos e reduzir tempo de retorno, investidores internacionais apostam em edifícios em estágio adiantado de obras ou já concluídos

Circe Bonatelli

Passado o período de euforia, os estrangeiros continuam interessados no mercado imobiliário nacional, embora muito mais seletivos em relação aos projetos. A preferência agora é pelos ativos com riscos minimizados, como empreendimentos com processo de lançamento já adiantado ou, até mesmo, ativos que já estejam totalmente em operação.

A avaliação é de Rodrigo Abbud, sócio-diretor da VBI Real Estate. “O investidor está muito mais exigente sobre os riscos e os retornos”, contou, em entrevista ao Broadcast, serviço em tempo real da Agência Estado. A gestora administra um portfólio de US\$ 800 milhões, dos quais 90% provêm de clientes institucionais europeus e norte-americanos, como fundos de pensão estaduais, corporativos e de classes de trabalhadores. No fim do ano passado, a VBI encerrou a captação de mais US\$ 400 milhões que serão aplicados ao longo de 2014 e 2015 no Brasil.

O foco da gestora, criada em

### ● Investimento

## US\$ 400

Milhões é o valor captado pela gestora VBI Real Estate para aplicar no Brasil entre 2014 e 2015

2006, sempre foram os empreendimentos imobiliários, como edifícios corporativos, shopping centers, galpões logísticos e prédios e loteamentos residenciais. Esses empreendimentos ainda têm demanda dos investidores, mas passarão por ajustes, disse Abbud.

A ordem é evitar, por exemplo, a aquisição de terrenos e projetos em fase inicial, que ainda vão passar por processos de licenciamento, construção e comercialização, fases vulneráveis a atrasos e revisões de orçamento e receitas. “O objetivo é procurar opções com o risco mitigado”, afirmou.

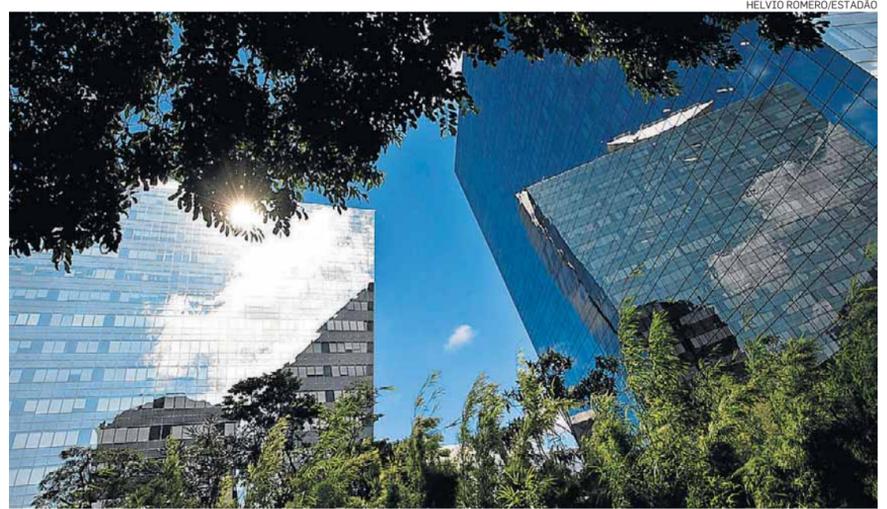
Outra possibilidade são os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com lastro nos ativos imobiliários com alienação fiduciária, o

que reforça a garantia dos pagamentos, citou Abbud.

**Turbulências.** Além do menor ritmo de crescimento do mercado imobiliário, Abbud atribuiu a mudança nas perspectivas do investidor estrangeiro às turbulências da economia brasileira, marcada por juros crescentes, inflação persistentemente alta, crescimento baixo do Produto Interno Bruto (PIB) e período eleitoral nos próximos meses.

“Há um consenso lá fora de que o Brasil não é mais a bola da vez. Por isso, muitos investidores decidiram pular fora. Mas outros preferiram ficar apenas com os parceiros de maior confiança. É uma aposta no contrafluxo do mercado”, disse, ponderando que o País continua visto como opção de retornos atraentes no longo prazo, o que favorece o perfil dos projetos imobiliários, que levam de três a cinco anos para serem erguidos.

AVBI aplica os recursos diretamente nos empreendimentos por meio de parcerias com empresas de construção. Geralmente, a gestora adquire entre 51% e 90% dos projetos. A meta



HELVIO ROMERO/ESTADÃO

**Demanda.** Rodrigo Abbud, da VBI, diz que faltam empreendimentos de primeira qualidade

é deter o controle, mas sem dispensar envolvimento financeiro das parceiras nos projetos.

Para Abbud, os fundamentos do mercado imobiliário continuam consistentes e não sofrem com falta de demanda. Sua avaliação inclui o setor de lajes corporativas e galpões logísticos de São Paulo, onde tem

sidido registrado crescimento constante na vacância e queda nos preços de locação.

“A crise no mercado de lajes está nos preços irrealistas que os alugueiros atingiram, não na demanda. Assim que baixarem os preços, os negócios vão voltar a rodar”, avaliou o executivo, citando que a situação é seme-

lhante no caso dos galpões. Ele acrescentou que ainda faltam empreendimentos de primeira qualidade, o que seguirá alimentando a procura de empresas por espaços de locação.

**Cautela nos lançamentos** Pág. 15

## ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

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

### Varição do índice de venda

(Janeiro/2014, em porcentagem)

#### Venda

	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	0,8	0,8	13,5	n/d
São Paulo	0,7	0,7	13,7	65,9
Belo Horizonte	0,3	0,3	8,6	44,6
Brasília	-0,3	-0,3	3,9	22,2
Curitiba	0,3	0,3	36,6	n/d
Florianópolis	1,6	1,6	18,5	n/d
Fortaleza	0,4	0,4	10,8	51,3
Niterói	1,1	1,1	10,6	n/d
Porto Alegre	1,2	1,2	13,9	n/d
Recife	1,0	1,0	14,7	75,1
Rio de Janeiro	1,2	1,2	15,5	76,0
Salvador	0,7	0,7	9,8	30,6
Santo André	0,8	0,8	11,7	n/d
São Bernardo do Campo	0,7	0,7	10,3	n/d
São Caetano do Sul	0,8	0,8	11,7	n/d
Vila Velha	0,9	0,9	12,0	n/d
Vitória	1,4	1,4	17,4	n/d

Obs.: n/d = não disponíveis. \*São Paulo, venda, número de quartos indiferente. \*\*Representa o FipeZap Ampliado, que considera 16 cidades no País

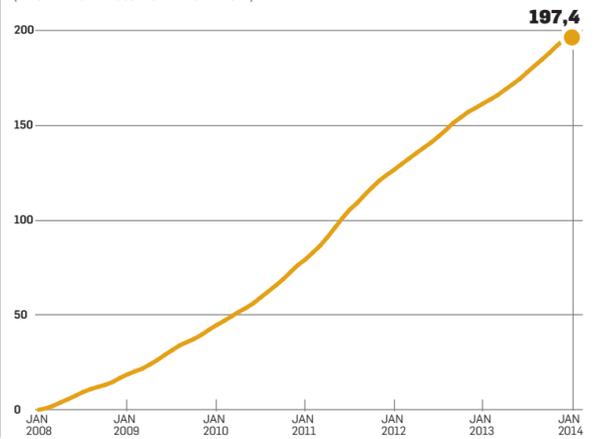
FONTES: FIPE E ZAP

#### Aluguel

	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,4	0,4	6,7	33,3
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
Niterói	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	0,9	0,9	7,6	44,1
Salvador	n/d	n/d	n/d	n/d
Santo André	n/d	n/d	n/d	n/d
São Bernardo do Campo	n/d	n/d	n/d	n/d
São Caetano do Sul	n/d	n/d	n/d	n/d
Vila Velha	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 JANEIRO DE 2014)



INFOGRÁFICO/ESTADÃO

## Vida coletiva

Envie sua dúvida para [imoveis.estado@estadao.com](mailto:imoveis.estado@estadao.com)

### ◆ ‘Qual é o limite para o síndico pleitear acesso a áreas do condomínio, comuns e privativas?’

“Se a situação for emergencial, entendo que o síndico poderia agir e estaria amparado”

O síndico tem acesso às áreas comuns de forma ilimitada e cumpre a ele a guarda delas, com base no artigo 1.348, § V, do Código Civil: “Compete ao síndico: V... Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns”. Quanto às áreas privativas do condomínio, elas são de

uso exclusivo, e entendo que o ingresso no interior de qualquer unidade somente é permitido por meio da autorização do condômino ou por ordem judicial, sob pena de interferir no direito de propriedade.

Se a situação for emergencial, como, por exemplo, um vazamento de água que necessita o

fechamento imediato do registro, entendo que o síndico poderia agir e estaria amparado pelo artigo 861 e seguintes do Código Civil, na qualidade de gestor de negócios. Dispõem o artigo 861 que: “Aquele que, sem autorização do interessado, intervier na gestão de negócio alheio, dirigi-lo-á segundo o interesse e a vontade presumível de seu dono”. Sendo que, se a gestão foi iniciada contra a vontade manifesta ou presumível

do interessado e se a medida tomada gerar qualquer prejuízo, o síndico será responsável pelos danos causados, podendo inclusive o condômino exigir que o gestor restitua a coisa ao seu estado anterior.

Para os demais casos, mesmo que graves, como, por exemplo, a realização de uma obra no interior de uma unidade sem o devido alvará (o que coloca em risco os que ali coabitam), o caminho é o ingresso imediato de uma medida judicial com pedido li-

minar a fim de impedir o prosseguimento da obra. Ou, se for caso de cessar uma situação, deve-se ingressar com uma medida com o objetivo de obrigar o morador a fazer ou deixar de fazer algum ato prejudicial e permitir o acesso do síndico ao interior da unidade.

\* RODRIGO KARPAT, ADVOGADO ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO DO ESCRITÓRIO KARPAT SOCIEDADE DE ADVOGADOS