

# HAMILTON DE FRANÇA LEITE JÚNIOR

hl@hamiltonleite.com.br



## Seres insensatos

“O homem sensato se adapta ao mundo; o insensato persiste tentando adaptar o mundo a ele mesmo. Assim, todo progresso depende do homem insensato.” – George Bernard Shaw

A ética socioambiental será o motor propulsor de um novo ciclo de longa duração no mercado imobiliário, que atualmente testemunha seus primórdios. Sua relevância histórica equivalerá ao que foi o desenvolvimento das estruturas em concreto armado, que revolucionaram a construção civil a partir de 1850. As transformações mais contemporâneas tiveram início há 40 anos, com a disseminação das ideologias apreendidas pelos movimentos ambientais, que apenas tomaram corpo há poucos anos, com a publicação de

normas e a certificação de milhares de green buildings em vários países.

O tsunami verde inundará toda face da Terra em 10 ou 20 anos e nos atingirá mais cedo ou mais tarde, dependendo: 1) da demanda da sociedade por construções sustentáveis, 2) do empenho por parte dos sindicatos empresariais para estabelecer e estimular o cumprimento de metas setoriais, 3) da ampla compreensão do tema por parte dos empresários e a consequente incorporação desses conceitos aos seus negócios, 4) da velocidade da aprovação de leis que as imponham ao setor e 5) do crescimento da escala de produção e evolução das novas tecnologias.

Nesse novo cenário, não haverá novos imóveis como hoje os concebemos: padronizados, que desconsidere

ram questões climáticas, as opções mais adequadas para o local em termos de partido arquitetônico e materiais especificados, a orientação solar e os ventos predominantes, com plantas otimizadas ao máximo, visando exclusivamente à redução de custos. Mas, a envoltória da edificação e sua implantação no terreno, bem como o layout interno, serão adequados às condições naturais, que se tornarão fatores determinantes na concepção dos produtos.

O primeiro empreendimento comercial corporativo certificado no País foi o Rochavérá Corporate Towers, com sistema próprio de cogeração de energia elétrica, capaz de atender a 100% da carga do complexo. Por trás, figura o engenheiro Luiz Henrique Ceotto, integrante desse pequeno grupo de ‘insensatos’.

Os edifícios existentes exercem um papel fundamental nessa questão, já que dominam o ambiente construído e grande parte deles foi concebido quando praticamente não havia essa preocupação. Nos Estados Unidos, o retrofit tem foco prioritário na redução do consumo de eletricidade. Um dos casos mais emblemáticos – a reforma do Empire State Building – custou US\$ 16 milhões e resultou na redução do consumo de energia do prédio em 38%, equivalente à economia de US\$ 4,4 milhões por ano. Adicionalmente, as condições de trabalho e saúde dos ocupantes melhoraram.

Empresas também estão construindo ou adaptando suas sedes com responsabilidade. As ações sustentáveis aplicadas pela Adobe em sua sede, na Califórnia, resultaram, por exemplo, na redução no consumo de energia em 35%; de gás em 41%; de água em 22% (consumo humano) e 76% (irrigação). Encaminha até 95% dos resíduos sólidos para compostagem e reciclagem. O investimento de US\$ 1,4 milhão no projeto de redução de energia oferece, em contrapartida, a economia anual de US\$ 1,2 milhão. A taxa de retorno sobre os investimentos é de 121%, com um payback médio de 9,5 meses.

Em termos de planejamento urbano, há 15 anos, Bogotá, na Colômbia,

tem o privilégio de ter prefeitos oriundos do belo grupo de ‘insensatos’ que inauguraram 300 quilômetros de ciclovias, em uma cidade antes dominada por automóveis. A circulação de ciclistas cresceu 900% e tem hoje 350 mil usuários. No exterior, novas cidades estão nascendo com o DNA da sustentabilidade, como Masdar City, em Abu Dhabi, que terá índice zero de emissões de carbono e de produção de resíduos.

Entretanto, alguns profissionais fracassam quando tentam convencer seus pares a seguir pelo caminho da sustentabilidade. Além da falta de dados e conhecimento suficientes para provar sua viabilidade, o acréscimo dos custos em um empreendimento sustentável não implica no proporcional aumento no preço de venda. É necessário assumir os riscos do pioneirismo do desenvolvimento de novos produtos e da adoção de novas tecnologias.

Felizmente, esses seres são mais insensatos que a maioria de nós, e persistem em tentar adaptar o mundo a eles e, assim, há progresso.

\* HAMILTON DE FRANÇA LEITE JÚNIOR É DIRETOR DA VICE-PRESIDÊNCIA DE SUSTENTABILIDADE DO SECOVI-SP

# Planejamento de reforma evita dor de cabeça

Mudanças na estrutura ou na área construída de um imóvel devem ser feitas por engenheiro após autorizadas pela Prefeitura

Lígia Aguilhar  
ESPECIAL PARA O ESTADO

Reformar um imóvel dá trabalho. Não só para quem faz a reforma, mas também para quem é vizinho de uma. Que o diga a empresária Sônia Maria Acatauassu Ferreira, que durante meses lidou com problemas, como infiltrações no banheiro e na cozinha, ar-condicionado e televisão queimados, paredes rachadas e, por fim, o desabamento de um teto – graças à reforma no apartamento do vizinho.

“Ele modificou tudo, até as paredes. Além da sujeira e do barulho, a mudança na estrutura do seu imóvel danificou o meu apartamento”, lembra.

Situações semelhantes são comuns. A simples colocação de um revestimento diferente, como filetes de pedra canjiquinha (tiras finas de pedras postas em camada), por exemplo, pode sobrecarregar as paredes e causar rachaduras. Detalhe: nas paredes novas e na de vizinhos.

Por isso, a Prefeitura exige que toda reforma que altere a estrutura ou a área construída seja submetida primeiro à sua aprovação. Para isso, é necessário contratar um engenheiro ou arquiteto que elabore um projeto.

“Um técnico é capaz de avaliar se a alteração pode ser realizada com segurança”, explica o coordenador do grupo de trabalho de pós-obras do comitê de tecnologia e qualidade do Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo (SindusConSP), Fábio Villas Boas.

Com o projeto em mãos, o proprietário deve solicitar os alvarás de aprovação e execução para só então realizar a obra (veja no quadro ao lado).

“O condomínio também deve ser avisado por causa da movimentação de pessoas trabalhan-



Mão na massa. Contrato com prestador de serviço precisa especificar cada etapa do trabalho, assim como os pagamentos

do no lugar, do barulho e para o caso de algum outro apartamento ser afetado pela obra”, diz Villas Boas.

**Prevenção.** Para contornar problemas como esses, o síndico Ricardo Marques criou uma comissão de obras em parceria com quatro moradores de um condomínio nos Jardins.

O grupo é responsável por aprovar reformas que alterem a estrutura ou fachada do prédio e orientar os moradores sobre as regras para garantir segurança e tranquilidade durante as obras.

“Antes, existiam problemas de pessoas que modificavam a área externa e desobedeciam as

normas”, diz Marques. “Agora, atuamos na prevenção desses problemas”, acrescenta.

Já as reformas nas áreas coletivas devem ser aprovadas por 100% dos condôminos. O síndico é responsável por solicitar diferentes orçamentos dos serviços que serão executados e levar as propostas para votação em assembleia.

A gerente geral de condomínio da administradora Itambé, Vânia Dal Maso, explica que as mesmas regras valem para os condomínios horizontais. “As pessoas acham que podem fazer um puxadinho só porque é casa. Qualquer mudança precisa ser aprovada”, alerta.

Antes de contratar um engenheiro ou uma construtora é importante pesquisar o histórico da empresa e verificar se o profissional é credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo (Crea-SP).

**Tópicos.** O contrato deve descrever cada etapa da obra e o pagamento feito ao final de cada passo, para evitar problemas como os vividos pela jornalista Giovanna Baccarin Bettiol. No início do ano, ela decidiu dobrar o tamanho do imóvel de 50 metros quadrados onde mora em Piracicaba, no interior de São Paulo.

A reforma, que deveria ter ficado

pronta em abril, está inacabada até agora. “O engenheiro permitiu parte da equipe durante a construção. Isso acarretou uma série de atrasos e até a paralização da reforma por três meses”, conta ela.

Como 60% do contrato já estava pago, a saída foi procurar um advogado. “Mandamos uma notificação extrajudicial para que ele retomasse as obras. E fizemos um aditivo contratual estipulando multa se houver um novo atraso”, diz.

No site do Crea (www.creasp.org.br) é possível consultar profissionais e empresas ligados ao conselho além de denunciar irregularidades.

### PARA ENTENDER

#### 1. Quando é preciso avisar a Prefeitura sobre uma reforma?

Em casos de acréscimo ou supressão de área deve-se solicitar os alvarás de aprovação e execução, que são concedidos pelas subprefeituras. Para reformas que não alteram a área construída, basta fazer um comunicado

#### 2. Como proceder?

O proprietário deve contratar um arquiteto ou engenheiro para realizar o projeto de reforma e submetê-lo à Prefeitura. O requerimento está disponível no site <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/sd2110/Forms/sisacoePH.aspx>

#### 3. É necessário pagar alguma taxa?

Sim. As taxas de expediente e de licença. A de expediente é de R\$ 13,10, pelas três primeiras folhas, e R\$ 1,30, por folha extra (que vão compor o processo). O pedido de alvará deve ser protocolado na Praça de Atendimento da Subprefeitura

#### 4. Posso ser penalizado se não comunicar a reforma ao poder público?

São penalizadas com multa, embargo e até ações judiciais as obras que não tenham a execução aprovada pela Prefeitura. A ausência de Alvará de Aprovação, por exemplo, gera multa de R\$ 963,30

## Letras miúdas

### ACRÉSCIMO

#### • Mais um passo na lei que deve encarecer as taxas de condomínios

No último dia 31, o Senado aprovou o projeto de lei 7760/10 – que concede adicional de periculosidade a porteiros e vigilantes de condomínios de todo o País. Agora, o projeto segue para apreciação na Câmara dos Deputados para decisão se entra em vigor ou não. Aprovado, o benefício deverá ser calculado sobre 30% do valor do salário do funcionário. Na avaliação do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), a medida poderá representar um acréscimo anual de R\$ 19 mil ao valor do condomínio.



Senado. Adicional para vigias

### LOCAÇÃO

#### Inquilino comprova renda mais fácil



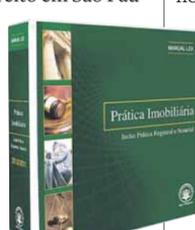
Os candidatos a inquilinos na capital paulista têm conseguido comprovar renda mais facilmente e, com isso, têm tido suas fichas aprovadas com mais rapidez no processo de fechamento de contratos de locação residencial. Isso é o que aponta levantamento da Lello, que atua com administração de imóveis no Estado. Segundo a em-

presa, no primeiro semestre deste ano, o índice de reprovação de fichas dos interessados em alugar imóvel caiu 19%, em relação ao mesmo período de 2009. Em geral, as fichas recusadas são aquelas em que o candidato não apresenta documentos atestando condições de arcar com o valor do aluguel mensal ou, então, têm restrições de nome junto a serviços de proteção ao crédito. Para a Lello, com o aumento do nível de emprego, a maioria dos candidatos tem conseguido comprovar renda. Além disso, avalia que há hoje maior flexibilidade na aceitação de documentos que comprovam remuneração, como a apresentação de extratos bancários – para os casos de pessoas com empregos informais.

### COMPÊNDIO

#### Empresas lançam manual de prática imobiliária

A Lex e a Magister, empresas do setor jurídico, acabam de lançar o *Manual de Prática Imobiliária*, que apresenta, em fascículos semanais, o cotidiano das rotinas imobiliárias, registrai e notariais. O produto – assinado pelo juiz de direito em São Paulo Vitor Kümpel e pelo especialista em direito notarial e registral pela Escola Paulista de Direito (EPD), Marcus Vinicius Kikunaga – é



DIVULGAÇÃO

acessível apenas por assinatura anual de R\$ 1,2 mil, valor que pode ser parcelado e negociado no pagamento a vista. Por meio da internet, o assinante tem acesso a um acervo de normas federais, estaduais e municipais, jurisprudência dos principais tribunais, modelos de documentos, artigos, perguntas e respostas a dúvidas frequentes, notícias diárias, entre outras facilidades. O produto será oficialmente divulgado no dia 8, dentro da programação do 23º Congresso Nacional de Corretores de Imóveis (Conaci), realizada em Florianópolis (SC). Os interessados podem solicitar o manual no site [www.lex.com.br](http://www.lex.com.br) ou pelo telefone (11) 2126-6000.