

# FÁBIO BECHARA

\* fabio@schedv.com.br



DIVULGAÇÃO

## Projetos de uso misto

Para atender a demanda do mercado, as incorporadoras lançam cada vez mais empreendimentos de uso misto (mixed use), ou seja, um condomínio constituído por unidades residenciais e não-residenciais. Para mitigar o risco de imbrólios no futuro, dois aspectos devem ser atendidos com o “nascimento” do empreendimento: o jurídico e o operacional.

Em primeiro lugar, o condomínio deve ser dividido em subcondomínios (setores) para uma melhor gestão e organização. O incorporador deve observar a autonomia funcional dos setores, podendo ser administrados de maneiras diferentes, conforme a necessidade. A fração

ideal de cada unidade autônoma será atribuída de acordo com o caso concreto, sendo que neste tipo de empreendimento não deve ser adotado um critério único.

A melhor forma para a identificação do supercondomínio é a apresentação da composição setorial por quadro de áreas, como: duas torres comerciais (setor 1) e duas torres residenciais (setor 2). Atribuindo os percentuais de fração ideal do terreno (condomínio geral), assim como os percentuais das unidades autônomas e do respectivo setor, podendo, inclusive, atribuir direitos e obrigações de cuidado e acesso.

A convenção de condomínio também pode determinar o critério geral e o critério de cada torre sobre a arrecadação e a despesa, possibilitando o rateio das despesas comuns na proporção geral e a divisão dos gastos de interesses específicos, cabendo a representação de síndicos (para cada setor e geral), conforme a convenção, que também deve prever as assembleias gerais para cada setor e para o todo. Ela deve expor o cálculo das frações ideais de cada setor, distribuídas pelas unidades autônomas correspondentes, independente da área construída.

Assim, o empreendedor pode alterar parcialmente o projeto da construção, do plano inicial da incorporação imobiliária, bem como suprimir alguma etapa e eventual desdobra do terreno apenas com a anuência dos proprietários das unidades autônomas do setor. Importante destacar que a incorporação do empreendimento de uso misto pode ser faseada ou desdobrada em várias incorporações, desde que tenha previsão de mais de um edifício no projeto. Trata-se de uma faculdade para atender à necessidade de realização de empreendimentos de grande porte, tendo em vista a dificuldade em executar ao mesmo tempo todas as torres, bem como pela possibilidade de o incorporador entender a reação do mercado após o lançamento do empreendimento.

Para isso, é necessário cumprir os requisitos do art. 32 da Lei 4.591/64 e demais legislações estaduais e municipais, através da apresentação da documentação, que permite o registro do produto que será comercializado, atribuindo segurança para o cliente quanto à condição técnica e idoneidade do incorporador.

Admitindo-se que o Município aprove o empreendimento constituído por mais de um módulo imobiliário e que conceda o Habite-se parcial, fica diretamente admitido o “faseamento” do empreendimento, nos termos do artigo 6º da Lei 4.864/65, que serão anunciados ao Registro de Imóveis, para instituição, conforme alcançados os documentos Habite-se e Certidão Negativa de Débito do INSS. Isso porque o artigo é

taxativo ao dispor que, em um conjunto de edificações, pode estipular o desdobramento da incorporação em várias incorporações, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio aos direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência.

O Poder Judiciário paulista já proferiu decisão que prevê a averbação parcial das construções e especificação parcial do condomínio. Logo, a regra legal admite, sem conflito, a formatação faseada de incorporação imobiliária, mas cabe ressaltar a obrigação do incorporador de informar a individualização das fases do empreendimento.

A forma atual de convivência intramuros de incorporações imobiliárias mistas atribuem a todos o ganho da interação de segurança e uso, proporcionando o atendimento dos condôminos naquilo que lhes interessa e que busca de forma proporcional à propriedade que lhe cabe.

\* ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO DO ESCRITÓRIO SCHECHTMANN E BECHARA ADVOGADOS

# ‘Zonas inclusivas’ dividem opiniões em NY

Programa para o oferecimento de habitações a preços acessíveis na ilha de Manhattan mostra dificuldades de desenvolvimento e motiva críticas

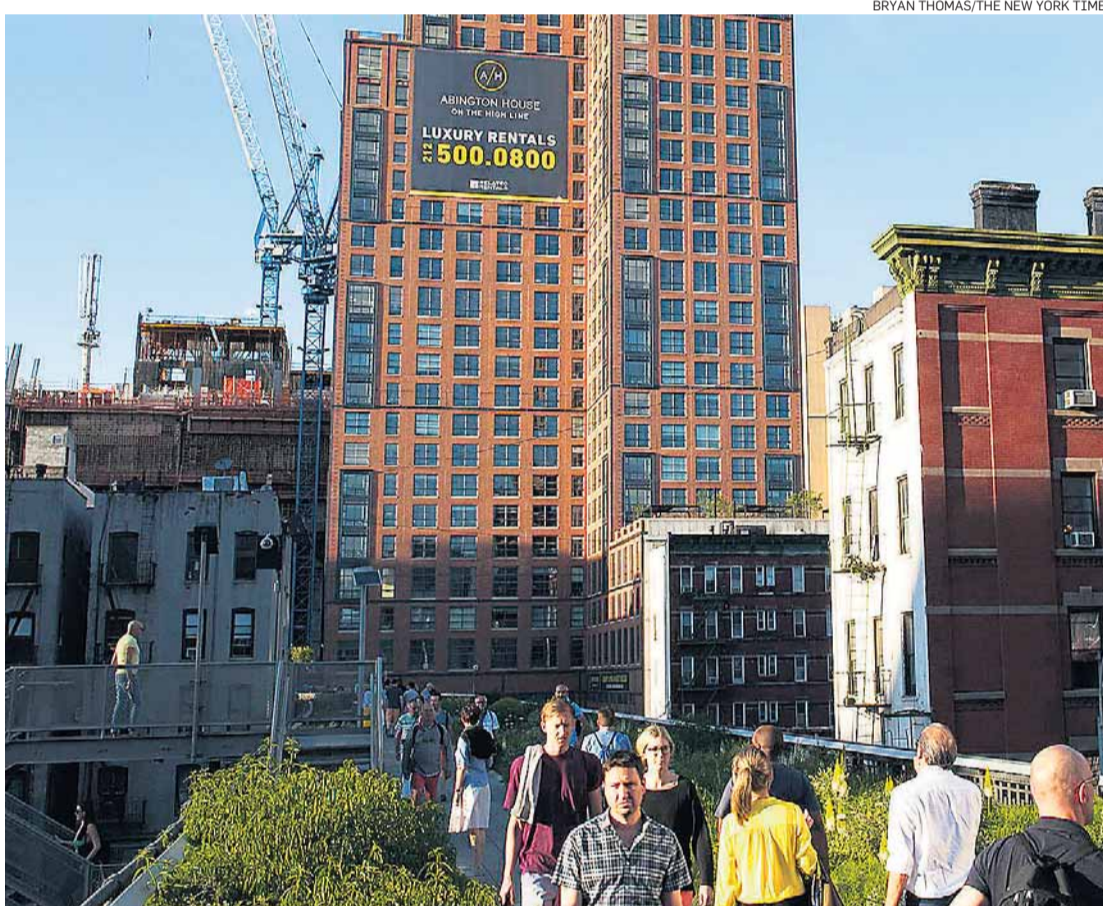
Josh Barro  
THE NEW YORK TIMES

Abington House, número 500 da rua 30 Oeste, perto da High Line, em West Chelsea, é um novo prédio residencial de luxo de Manhattan, e, como muitos empreendimentos luxuosos da cidade, é extremamente caro. O aluguel do apartamento de dois dormitórios mais barato custa US\$ 5.850 mensais.

Mas 78 apartamentos do prédio, ou 20% do total, estão sendo reservados como moradias a preços acessíveis pelo programa de “zoneamento inclusivo” de Nova York. Isso significa que o aluguel de 19 apartamentos de dois quartos, por exemplo, vai custar entre US\$ 687 a US\$ 873 – desconto de 90% sobre os preços de mercado – para famílias com renda entre US\$ 25.612 e US\$ 42.950 anuais, sorteadas pela prefeitura no ano passado.

Há dois fatos atraentes no zoneamento inclusivo: as empreiteiras pagam por ele, de modo que o programa não têm um custo fiscal direto; e ele produz integração econômica, com famílias de alta e baixa renda vivendo nos mesmos corredores. Não é pouca coisa em Manhattan, onde o alto custo da moradia – os aluguéis subiram 19% de 2005 a 2012 – a estão transformando numa ilha de exclusividade. Por outro lado, as unidades habitacionais a preços acessíveis criadas pelo zoneamento inclusivo da cidade ainda são extremamente caras.

O subsídio para cada família que vai morar em Abington House alcançará quase US\$ 90 mil por ano. Esse dinheiro poderia cobrir o aluguel de várias famílias num bairro de classe média em distritos fora de Manhattan, como Sunnyside, no Queens. Nova York se destaca por seus aluguéis altos, de mo-



BRYAN THOMAS/THE NEW YORK TIMES

Abington. Um quinto das unidades de residencial terá descontos de até 90% no aluguel

do que subsídios maiores são precisos para tornar as unidades inclusivas mais acessíveis.

O programa de zoneamento inclusivo de Nova York é voluntário: os incorporadores concordam em reservar 20% das unidades e, em troca, têm permissão de construir uma área 33% maior do que seria permitido. Mas muitos dos empresários, em especial os que constroem projetos de pequeno e médio porte, preferem não participar, porque o subsídio para as unidades acessíveis é muito alto. Por isso, o programa gerou menos de 3 mil novas unidades de 2005 a meados de 2013, segundo uma análise de Brad Lander, um vereador de Nova York. O prefeito Bill de Blasio quer

criar mais unidades acessíveis tornando o zoneamento inclusivo obrigatório: em áreas rezonadas para permitir maior adensamento, os incorporadores teriam de reservar unidades inclusivas, quer usassem ou não a densidade adicional permitida pelo zoneamento. Com a imposição dessa obrigação, o prefeito espera ter prédios maiores e mais unidades a preços acessíveis nesses prédios.

Esta proposta encontrou resistência, contudo. O governador da Califórnia, Jerry Brown, que defendeu o desenvolvimento residencial quando foi prefeito de Oakland, vetou por duas vezes propostas de zoneamento inclusivo. Em 2013, ele escreveu: “Como prefeito de Oak-

land, vi como era difícil atrair desenvolvimento para comunidades de até renda média. Queremos que incorporadores incluam unidades abaixo do valor de mercado em seus projetos pode exacerbar estes desafios, enquanto não aumenta de maneira significativa a quantidade de moradias a preços acessíveis numa dada comunidade”.

Oakland não é Nova York, onde os valores das propriedades são altos o bastante para suportar novos empreendimentos mesmo com o zoneamento inclusivo obrigatório. Ademais, há outras imposições que a cidade poderia fazer para uma maior eficácia na criação de moradias mais acessíveis.

Nathan Newman, ativista

### Resultados

## 3 mil

Corresponde ao número de unidades acessíveis criadas em Nova York entre 2005 e meados de 2013 pelo programa de zoneamento inclusivo, segundo análise realizada por um vereador local

imobiliário por trás do More NYC, oferece outra sugestão: dinheiro vivo. Ele defende que a cidade poderia abandonar o zoneamento inclusivo e oferecer a incorporadores densidade adicional em troca de pagamentos em dinheiro que a cidade poderia usar para financiar programas de habitação.

Apesar de o relatório de Newman exagerar no número de moradias acessíveis que o fundo poderia criar, seu insight central permanece: o zoneamento inclusivo gera menos unidades habitacionais acessíveis do que o equivalente em dinheiro, porque imóveis de luxo são uma forma cara de habitação acessível.

Perto do fim de seu mandato, o ex-prefeito Michael R. Bloomberg propôs cobrar de incorporadores de edifícios de escritórios US\$ 2.777 por metro quadrado para construir prédios de escritórios maiores perto do Grand Central Terminal, dinheiro que a cidade teria de gastar então em melhorias na infraestrutura. De Blasio deve propor uma versão revisada do plano de Bloomberg.

Benjamin Dulchin, diretor executivo da Associação de Desenvolvimento de Bairros e Habitação, diz que o zoneamento inclusivo é melhor do que as taxas porque o recurso mais escasso para habitações acessíveis em Nova York não é o dinheiro, mas a terra. Se os dólares novos para subsidiar habitações acces-

síveis terminarem caçando quantidades fixas de terra e apartamentos, isso poderia aumentar os aluguéis de nova-iorquinos de renda média.

Por conta das barreiras políticas ao rezonamento, e as leis de estabilização de aluguéis que tornam mais difícil derrubar edifícios para construir prédios mais altos, este pressuposto pode ser razoável. Esforços para permitir mais desenvolvimento num dado pedaço de terra com frequência encontram resistência de vizinhos, que se preocupam com o aumento do ruído, bloqueio da luz e dificuldade de estacionar. O zoneamento inclusivo obrigatório, e a promessa de que qualquer torre alta conterà apartamentos acessíveis, podem ser politicamente necessários para possibilitar o maior adensamento.

Steven Spinola, presidente do Real Estate Board de Nova York, uma associação comercial do setor imobiliário, defende que uma obrigação “pode ser uma ferramenta mais eficaz para facilitar uma maior amplitude de desenvolvimento em toda a cidade” contanto que venha com suficiente densidade adicional e políticas que aborem impostos imobiliários, custos de construção e preços da terra.

O plano habitacional de De Blasio bate em algumas das mesmas teclas. Ele condicionaria o zoneamento inclusivo obrigatório ao aumento da densidade. O prefeito disse também que quer facilitar a conversão de prédios comerciais obsoletos para uso residencial e baixar os custos de construção altos de Nova York.

Por enquanto, o zoneamento inclusivo pode ser politicamente necessário para permitir esse adensamento adicional, mesmo que o custo por apartamento acessível seja muito alto. /TRADIÇÃO DE CELSO PACIORNIK

## ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

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

### Variação do índice de venda (MAIO/2014, EM PORCENTAGEM)

Venda	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	0,5	3,0	11,7	n/d
São Paulo	0,7	3,6	12,6	56,0
Belo Horizonte	0,4	1,9	6,8	31,5
Brasília	-0,2	-0,4	3,4	12,6
Curitiba	-0,7	-0,3	24,3	n/d
Florianópolis	0,1	2,4	13,3	n/d
Fortaleza	1,1	5,2	13,4	48,1
Niterói	0,3	3,9	9,9	n/d
Porto Alegre	0,3	-1,3	7,0	n/d
Recife	0,3	3,6	13,2	62,2
Rio de Janeiro	0,7	4,7	13,6	61,4
Salvador	0,8	3,4	10,5	30,0
Santo André	-0,2	2,8	10,5	n/d
São Bernardo do Campo	-0,1	2,8	8,9	n/d
São Caetano do Sul	0,2	3,0	11,4	n/d
Vila Velha	0,1	3,8	12,0	n/d
Vitória	1,1	4,2	15,2	n/d

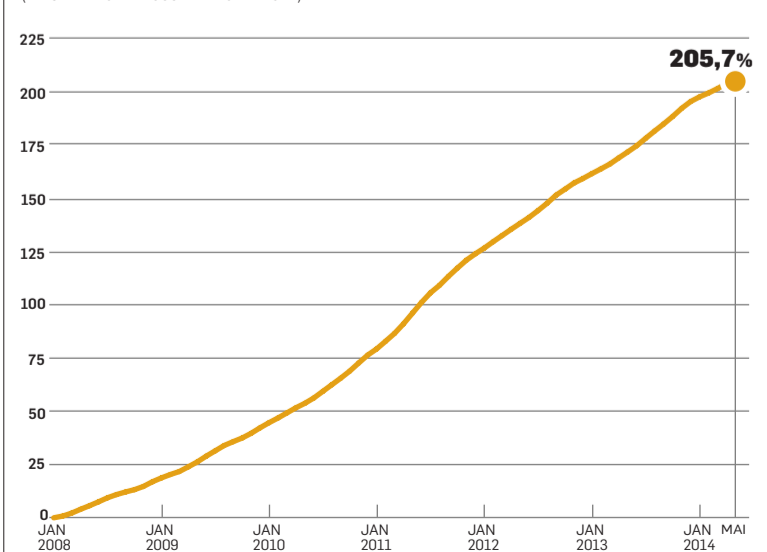
Obs.: n/d = não disponíveis. \*São Paulo, venda, número de quartos indiferente. \*\*Representa o FipeZap Ampliado, que considera 16 cidades no País

FONTE: FIPE E ZAP

Aluguel	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,2	1,0	5,2	25,1
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	0,8	5,4	6,5	40,2
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 MAIO DE 2014)



INFOGRÁFICO/ESTADÃO