

# HUBERT GEBARA

\* hg@hubert.com.br



DIVULGAÇÃO

## Condôminos e condomínios

A difícil arte da administração de condomínios está precisando de um debate mais amplo sobre o tema. Globalização, novas normas técnicas, simplificação tributária, profissionalização e muitas questões jurídicas compõem o briefing. O tema central pode ser simplificado como os riscos e as oportunidades que o setor representa em tempos de mudança.

O segmento de condomínios cuja autorregulamentação é importante não para de crescer e de se transformar. Nem poderia ser diferente. Sendo o último elo da cadeia produtiva, ele segue a trajetória do mercado imobiliário. Muito capital nacional e estrangeiro continuará direcio-

nado para cá, contribuindo para o desenvolvimento das atividades de todo o setor. Há uma grande base de mercado para as administradoras de condomínios horizontais, verticais, corporativos, mistos e também os condomínios clube em nosso Estado.

Na cidade de São Paulo, o condomínio começou a inovar em 1970 com o advento dos primeiros empreendimentos dentro do conceito condomínio-clube. De lá para cá, passou a ser o formato mais inteligente e sofisticado de moradia e ambiente de trabalho nas grandes e médias cidades brasileiras. É um formato extremamente mutável. Com a realização do Enacon 14 em outubro deste ano aqui em São Paulo, vamos tentar mais uma vez acompanhar

– e se possível entender melhor – a mutação do mercado imobiliário como um todo – e a especial mutação dos projetos condominiais.

Os projetos de imóveis destinados a condomínios valem como um aprendizado para a vida moderna nas cidades. A moderna administração de condomínios requer uma expertise própria, que aprende com a evolução cada vez mais rápida desse tipo de moradia. Não é matéria para leigos ou diletantes. É para profissionais que ajudaram os condomínios a evoluir desde o início até os dias atuais.

O público que se torna condômino dessas comunidades não possui mais um DNA fixo. A mutação ocorre em todos os tipos de empreendimento.

Começa com a família, e esta não é mais o arquétipo retratado nas campanhas de propaganda e marketing. Os casais não são mais os mesmos. O morador solitário também não. O empreendedor que se torna condômino no segmento de condomínios corporativos também muda. A avalanche tecnológica cuida, por sua vez, de fazer surgir um novo inquilino lojista, um novo inquilino fornecedor de serviços e produtos e assim por diante.

Por conta dessa mutação cuja velocidade estamos tentando medir e acompanhar, surgem novos projetos de arquitetura e engenharia. O que não havíamos pensado antes, precisamos pensar agora, sempre de forma visionária. O novo quadro tecnológico vai precisar conviver com outro cenário de sustentabilidade, e esse aparente conflito vai ter de ser resolvido de forma feliz para todos nós e para o mercado imobiliário como um todo.

O que dizer das administradoras de condomínio? Elas serão testadas, e, desse teste, terá de surgir também um novo formato. Custos e performances serão equacionados, e apenas as melhores ficarão. Síndicos – mesmo aqueles que ainda não são se tornaram profissionais – mudaram muito nos últimos anos. Por outro lado, zeladores,

porteiros e demais funcionários dos prédios vão aos poucos formatando um perfil que não era sequer cogitado em outros tempos.

Essa mutação rápida reflete diretamente no quadro de profissionais que operam nas administradoras. Podemos dizer também aqui que só os melhores vão sobreviver. A complexidade e a dificuldade das tarefas criam uma nova lei de Darwin no segmento. É assim que tem de ser, aliás. Acontece em todos os meandros da vida moderna.

Condomínios movimentam alguns bilhões de reais anualmente. Existem cerca de 50 mil deles no Estado, cerca de 40 mil deles na capital. Esses números também são de mutação rápida. Um cenário do futuro faz supor que os condomínios serão cada vez mais numerosos em relação às residências autônomas nas grandes cidades. Sobrará cada vez menos espaço para estas. Algumas restarão, claro. Restarão também as praças públicas.

\* VICE-PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONDOMÍNIOS DO SECOVI-SP, PRESIDENTE ELEITO DA FIABCI E DIRETOR DO GRUPO HUBERT.

# Edifícios com história ganham nova faceta

Construtoras de Nova York transformam antigas garagens, fábricas e até prédios religiosos da cidade em condomínios residenciais de alto padrão

C. J. Hughes  
THE NEW YORK TIMES

Nova York sempre foi lugar onde as pessoas podem tentar algo novo. No caso dos prédios não tem sido diferente.

Nenhum arranha-céu é sagrado: mesmo na Catedral do Comércio, o Woolworth Building, um condomínio de apartamentos foi acrescentado ao seu espaço. E não é coincidência que, hoje, observemos mais esse tipo de conversão de imóveis do que no passado, segundo incorporadoras e autoridades.

Terrenos escassos e numerosos bairros tombados dificultam novas construções, e algumas estruturas antigas são bem maiores do que o permitido hoje por leis de zoneamento. A adequação do espaço para reutilização também pode ser mais rápida.

Mas a impressão das fachadas também tem algo a ver com isto. “Existe hoje uma reação a um mundo que se torna cada vez mais eletrônico”, afirmou Toby Moskovits, presidente do Heritage Equity Partners, que está alterando um complexo de igreja e escola em apartamentos no Brooklyn. “As pessoas acham mais agradável o que consideram ser autêntico”.

Até 27 de junho de 2014, a prefeitura expediu 28 alvarás de construção em Manhattan, segundo o departamento de obras. No mesmo período, foram 28 alvarás “Alt-1”, exigidos quando se deseja reformar, digamos, uma fábrica para construir ali apartamentos. Dados apontam que as conversões de imóveis para novos usos constituem metade dos alvarás expedidos, como foi em 2013.

Em 2007, no auge do boom, foram apenas 60 conversões em 181 alvarás concedidos – o que sugere aumento das readaptações de imóveis, com proje-



Templo. Em apartamento do Spire Lofts, uma janela em vitral foi transformada em porta

tos em todas as partes do mapa.

**Eletricidade e telefonia.** Prédios industriais não são necessariamente horríveis. O prédio da empresa de telefonia Verizon, de 31 andares, em frente ao One World Trade Center, é o maior do grupo. Datado de 1927, tem uma fachada externa decorada com entalhes de uvas, flores e pássaros; é um marco referencial, assim como seu lobby, com pinturas em ouro nas paredes.

Os incorporadores Magnum Real Estate Group e CIM Group estão acrescentando ao imóvel 16 apartamentos de um a cinco dormitórios, em um projeto chamado Barclay Square, cujo endereço será 100 Barclay Street, com a construção de uma nova entrada no prédio fora da área de carga e descarga. Os imóveis serão vendidos a partir de setembro.

Para colocar no mercado

4,366,44 m<sup>2</sup> de espaço, a Magnum vai dispor para si metade do lobby dourado que será isolado e transformado em lounge. Os moradores poderão desfrutar ali do seu café da manhã, sob os murais da história da comunicação, disse Ben Shaoul, presidente da empresa.

Uma pintura do condomínio mostra um egípcio usando um megafone. “Você não poderia construir um espaço como este nos dias de hoje”, disse ele.

**Estacionamentos.** Em Greenwich Village duas garagens estão sendo transformadas em complexos de apartamentos.

Na East 12th Street a empresa Rigby Asset Management vem removendo paredes e andares da parte de trás do prédio de oito andares para aumentá-lo para 11 andares, dando aos apartamentos mais luz e ar. O térreo também será mantido, servin-

do de estacionamento. Os apartamentos nesse novo empreendimento imobiliário, a maioria de quatro dormitórios, são vendidos desde junho pelo preço inicial de US\$ 14 milhões.

“Você vai ter um espaço livre de colunas e com tetos altos”, disse Peter Armstrong, sócio gerente da Rigby, que já transformou uma garagem em um condomínio de seis unidades. “Você sente-se um artista com uma tela em branco na frente”.

**Escolas e igrejas.** Num terreno que abrigava o campus St. Vincent de Paul – uma casa paroquial católica, uma escola e a igreja –, a incorporadora Heritage constrói o Spire Lofts, complexo de 140 apartamentos interconectados para aluguel que reteve muitos elementos originais do antigo prédio, que não foi tombado. “Manter o visual é nossa opção, não uma obriga-

● **De volta ao básico**  
“Existe uma reação a um mundo cada vez mais eletrônico. As pessoas acham mais agradável o que consideram ser autêntico”  
**Toby Moskovits**  
PRESIDENTE DO HERITAGE

ção”, disse Moskovits, presidente da companhia.

Na primeira fase do projeto, a casa paroquial de tijolinhos datada de 1920, na 167 North Sixth Street, foi convertida em dez apartamentos, todos alugados. Na segunda fase, que será concluída ainda neste semestre, foram acrescentadas 39 unidades na igreja neogótica do século 19, ao lado, na 163 North Sixth. Para acomodar as unidades, vários andares foram construídos na elevada nave de 21 metros.

A Heritage se esforça para que os inquilinos saibam onde estão vivendo. As vigas mestras esculpidas que formam o teto da igreja foram dispostas em ângulos em alguns espaços e deixadas expostas; em um apartamento, uma janela em vitral foi transformada numa porta que dá para um terraço.

Ainda foram adicionados ao edifício elementos que fazem detalhes parecerem mais antigos do que são: as paredes de muitos banheiros são de tijolinhos vermelhos, não azulejos.

Na terceira e última fase, à escola dos anos 50 na 180 North Seventh Street serão incluídos mais dois andares e 55 apartamentos. O projeto deve ser concluído na próxima primavera.

Segundo a Heritage, converter um imóvel é muito mais arrojado e caro do que simplesmente derrubar o edifício e construir. Moskovits não fala sobre os custos de construção da empresa, mas a companhia

pagou US\$ 14 milhões pelos três prédios, segundo a secretaria de Finanças da cidade.

Seja qual for o custo, é fácil recuperá-lo. O aluguel dos apartamentos de um dormitório, na área da igreja é de US\$ 3.900 por mês, e o dos apartamentos de cinco dormitórios está em US\$ 11.000 mensais; 20 contratos foram assinados em junho desde que o escritório para administrar as locações foi aberto, segundo a Heritage.

**Teatros.** Salas de cinema costumam ter um espaço construído muito peculiar para servir para alguma coisa que não eventos para grande plateias. Por isso as organizações religiosas têm muito interesse nelas.

O Ridgewood Theater, em Queens, que exibiu filmes de 1916 a 2008, teve a fachada de seu prédio tombada pelo departamento nova-iorquino que cuida dos bens culturais da cidade. O atual projeto do edifício envolve um complexo habitacional da Bashburg Properties, que já converteu uma igreja católica no Brooklin num conjunto residencial com 46 imóveis.

No cinema, Bashburg pretende construir 50 apartamentos para aluguel nos espaços onde os filmes eram exibidos. A demolição do interior do prédio já começou, mas o projeto ainda exige autorizações de construção. O lançamento é esperado para 2016.

Resta saber o que sucederá no espaço térreo não utilizado pelo lobby dos apartamentos – 1393,5 metros quadrados que incluem o salão de entrada do cinema e mantêm os medalhões de gesso e o teto ligeiramente curvo. Hirsch espera que lojas possam ser instaladas, mas alguns membros da comunidade preferem espaços artísticos.

TRADUÇÃO TEREZINHA MARTINO

## 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

(Junho/2014, EM PORCENTAGEM)

Venda	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	0,5	3,5	10,9	n/d
São Paulo	0,8	4,4	12,3	53,3
Belo Horizonte	0,5	2,5	7,7	30,3
Brasília	-0,2	-0,6	2,8	11,0
Curitiba	-0,5	-0,8	19,1	n/d
Florianópolis	0,3	2,7	13,0	n/d
Fortaleza	0,6	5,8	13,3	45,5
Niterói	0,4	4,3	8,9	n/d
Porto Alegre	1,2	-0,1	7,5	n/d
Recife	0,2	3,9	11,0	57,7
Rio de Janeiro	0,4	5,1	12,5	57,3
Salvador	0,6	3,9	9,3	31,5
Santo André	-0,3	2,5	9,0	n/d
São Bernardo do Campo	-0,2	2,5	7,8	n/d
São Caetano do Sul	0,4	3,4	11,4	n/d
Vila Velha	-0,2	3,6	10,5	n/d
Vitória	1,4	5,7	14,9	n/d

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

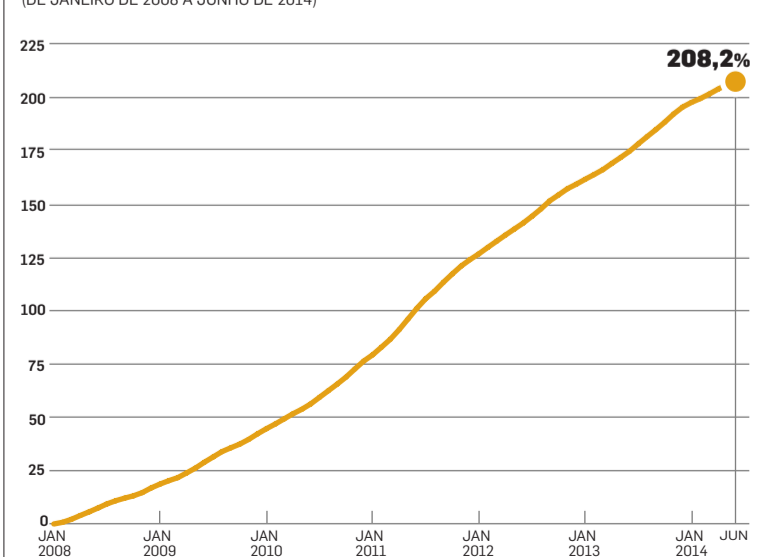
FONTE: FIPE E ZAP

### Aluguel

Aluguel	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,2	1,2	5,1	23,7
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	0,4	5,9	6,7	37,6
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 JUNHO DE 2014)



INFOGRÁFICO/ESTADÃO