

ANTONIO COUTO

*relacionamento@lellocondominios.com.br



DIVULGAÇÃO

Contraste nos arranha-céus

São Paulo é uma cidade de muitos contrastes. Um deles, e que talvez passe despercebido no meio de tantos arranha-céus, são condomínios antigos convivendo ao lado de empreendimentos novos em folha.

Nas últimas cinco décadas, a capital paulista passou por movimentos intensos de verticalização. Hoje, são 21 mil edifícios residenciais, mil a mais do que há cinco anos, e que representam 37% do total de domicílios. Mas boa parte dos condomínios de São Paulo envelheceu. Foram projetados e erguidos a partir de técnicas construtivas e tecnologias de suas respectivas épocas, e sofreram com o desgaste natural do tempo.

Alguns dos empreendimentos mais antigos sequer tiveram um plano mínimo de manutenção. E, atualmente, possuem infraestrutura de energia elétrica, por exemplo, incompatível com os modernos equipamentos desenvolvidos pela indústria.

São comuns problemas com infiltrações, vazamentos, instalações obsoletas e condições favoráveis à proliferação de pragas urbanas, sem contar vazamentos em canos e a falta de manutenção preventiva no sistema hidráulico. Outro problema rotineiro nos condomínios mais antigos são trincas e fissuras nos revestimentos de fachada e sobrecarga no sistema de cabeamento elétrico.

Se nada for feito agora, muito em breve esses condomínios estarão em con-

dições bastante desfavoráveis, a exemplo de algumas das edificações situadas na zona sul do Rio de Janeiro, que se verticalizou antes de São Paulo.

A defasagem estrutural e tecnológica, e a conseqüente desvalorização patrimonial, deve ser uma preocupação de síndicos e moradores nos prédios mais velhos de São Paulo.

Nesses locais, é altamente recomendável a atualização das instalações elétricas, hidráulicas e dos principais equipamentos instalados nas áreas comuns, como elevadores, sistemas de iluminação e mobiliários.

Além da modernização do condomínio, esse conjunto de iniciativas, conhecido como retrofit, contribuirá para tornar o imóvel mais competitivo e

atrativo no mercado em relação aos novos empreendimentos imobiliários.

Não se trata, no entanto, apenas de cuidar da manutenção dos condomínios mais velhos. A questão é ampla e abrangente. Passa pela revisão da sistemática das vagas de garagem, da adequação do regimento interno em conformidade com a realidade atual, atualização cadastral dos proprietários dos apartamentos, criação de espaços para coleta seletiva de lixo, atualização de mobiliário nas áreas comuns, instalação de sensores nos halls e escadarias para economia de energia elétrica, reforço da segurança por meio de circuito interno de imagem e de treinamento e capacitação dos funcionários.

Fundamental, ainda, é atentar para a realização de obras de reforma pelos moradores no interior dos apartamentos, que precisa obrigatoriamente ser comunicada, aprovada e acompanhada pelo condomínio.

Os síndicos, com auxílio do zelador, precisam orientar os condôminos a pleitear autorização prévia para execução da obra, de forma a terem condições de avaliar o tamanho da intervenção e de seu impacto estrutural. O procedimento é necessário porque, no caso de um acidente, a responsabilidade recairá contra o condomínio, sendo o

síndico o responsável legal.

Se há desafios nos condomínios mais velhos de São Paulo, os novos também merecem atenção. Nos últimos seis anos, cerca de 210 mil pessoas migraram de casas para apartamentos. Para esses novos moradores, é uma vida completamente nova, com vizinhos ao lado, acima e abaixo, e com regras de convivência.

Um das grandes dificuldades nos condomínios mais recentes é manter a destinação e o uso dos diferentes equipamentos de lazer e entretenimento instalados nas áreas comuns. Apesar da criatividade dos empreendimentos, piscina, churrasqueira e salão de festas continuam tendo a preferência dos moradores. O síndico deve adotar medidas que otimizem a utilização dos demais equipamentos, evitando que fiquem ociosos e abandonados.

Com planejamento, boa gestão, inovação e criatividade, é possível oferecer qualidade de vida, harmonia, conforto e segurança nos prédios antigos e novos que ilustram os cartões postais da metrópole.

*EMPRESÁRIO, É DIRETOR-SUPERINTENDENTE DA LELLO CONDOMÍNIOS

Atividade da construção segue 'bastante fraca'

Em janeiro deste ano, indicador apurado pela consultoria Tendências mostrou queda de 13,1% em relação ao verificado no mesmo mês de 2014

O Índice de Atividade da Construção Imobiliária (IACI), que mede a área em construção de obras imobiliárias residenciais, comerciais, de turismo e outras, no País, ficou estável em janeiro ante dezembro, com alta de 0,1%. Em relação a igual período do ano passado, houve redução de 13,1%. O indicador, mensal, foi divulgado na sexta-feira pela consultoria Tendências.

De acordo com a empresa, esta evolução reforça a percepção de que a atividade da construção segue em ritmo bastante fraco. "Nossa projeção preliminar para a produção de insumos típicos da construção civil (ICC-IBGE) em janeiro de 2015, baseada no IACI, contempla forte recuo de 10,3% na comparação com o mesmo mês de 2014. Ainda assim, a expectativa se tradu-

ziria em aumento de 0,6% do ICC na margem dessazonalizada em janeiro, após queda de 6,0% registrados em dezembro", diz a análise de Mariana Oliveira, da equipe de Análise Setorial da Tendências.

No primeiro mês deste ano, houve alta apenas do indicador de fundação (IACI-F), com variação positiva na margem, considerando dados com ajuste sazonal. Os indicadores de estrutura e acabamento, por sua vez, apresentaram recuo nessa mes-

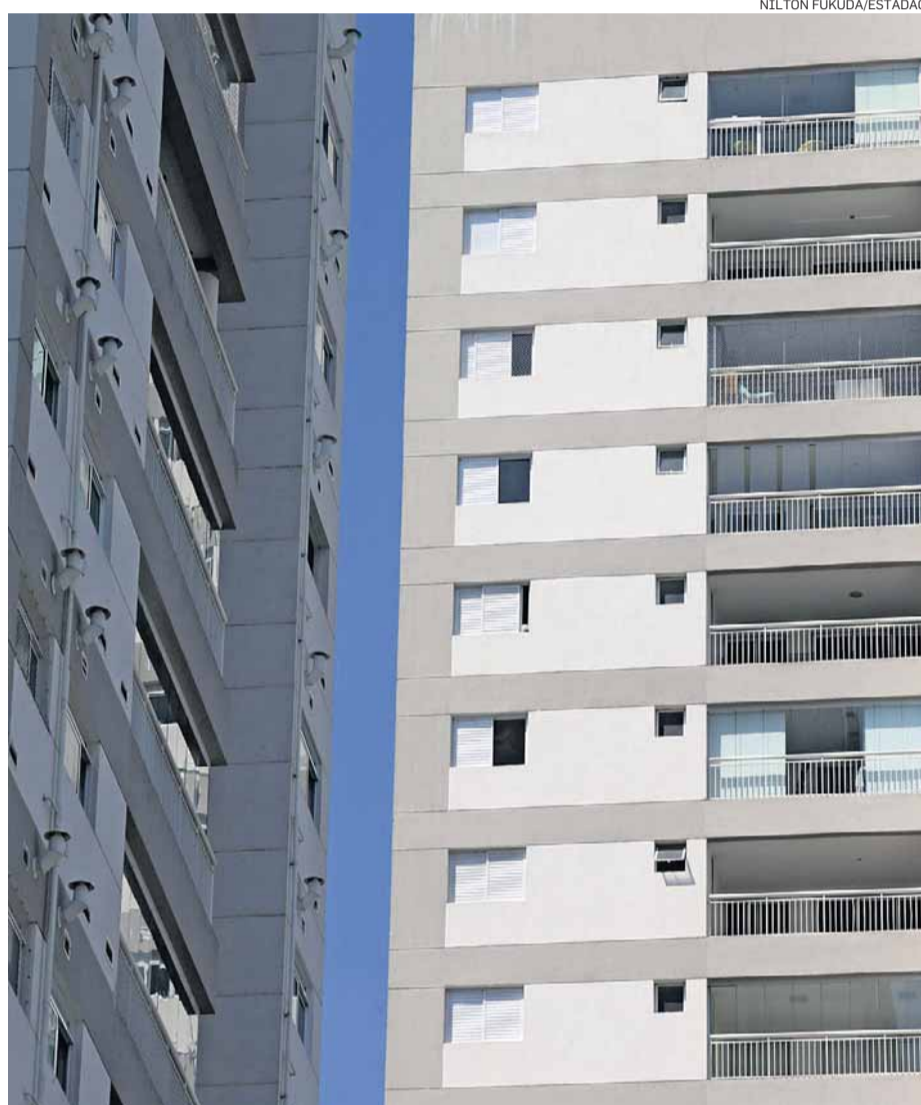
● Pessimismo

10,3%

É o recuo projetado em janeiro pela consultoria para a produção de insumos típicos da construção

ma base de comparação. Apesar da melhora na margem das obras em fase de fundação, o indicador ainda permanece em nível baixo (-31,8% no acumulado em 12 meses). "Tal fator, aliado à conjuntura atual de elevado grau de incerteza, tende a limitar o impulso positivo que a alta na margem da fundação tende a dar para as fases seguintes, de estrutura e acabamento, nos próximos meses", diz o texto.

No início da semana, a Tendências divulgou também dados sobre entregas de imóveis no País: alta de 1,5% em novembro frente a outubro, na série livre de efeitos sazonais. "Com isto, elas ficaram estáveis no acumulado em 12 meses, tendo mostrado desaceleração relevante ao longo do ano." Em 2013, este indicador havia registrado alta de 6,4%.



NILTON FUKUDA/ESTADÃO

Entregas. Perda de ritmo no decorrer do ano passado

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

'Campeão'. O CitySpire registra o maior porcentual de residências não primárias em NY: 60%

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

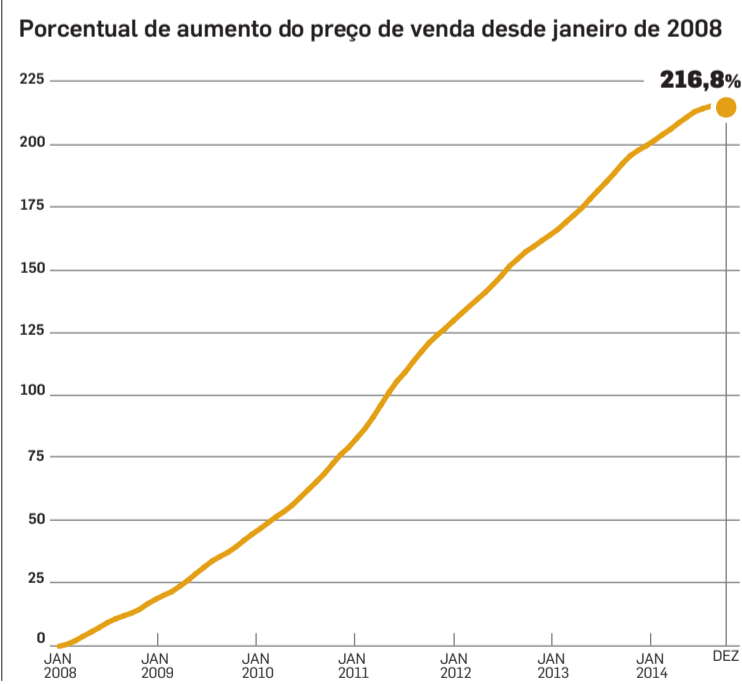
Variação do índice de venda

(dezembro/2014, EM PORCENTAGEM)

Venda	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	0,3	6,7	6,7	n/d
São Paulo	0,3	7,3	7,3	41,6
Belo Horizonte	0,6	8,5	8,5	30,2
Brasília	0,4	-0,3	-0,3	8,0
Campinas	0,2	10,7	10,7	n/d
Contagem	0,7	5,5	5,5	n/d
Curitiba	-0,2	2,3	2,3	n/d
Florianópolis	-0,3	3,8	3,8	n/d
Fortaleza	0,5	8,0	8,0	36,9
Goiânia	0,8	12,7	12,7	n/d
Niterói	0,3	9,0	9,0	n/d
Porto Alegre	-0,9	4,3	4,3	n/d
Recife	1,5	7,0	7,0	42,9
Rio de Janeiro	0,4	7,6	7,6	42,5
Salvador	-0,1	7,1	7,1	30,4
Santo André	0,2	7,6	7,6	n/d
Santos	0,4	4,2	4,2	n/d
São Bernardo do Campo	0,3	7,8	7,8	n/d
São Caetano do Sul	0,8	6,4	6,4	n/d
Vila Velha	0,8	8,6	8,6	n/d
Vitória	0,8	11,8	11,8	n/d

Aluguel	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
BRASIL**	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,5	1,7	1,7	20,3
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d
Brasília	n/d	n/d	n/d	n/d
Campinas	n/d	n/d	n/d	n/d
Contagem	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
Goiânia	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	3,1	3,1	24,5
Salvador	n/d	n/d	n/d	n/d
Santo André	n/d	n/d	n/d	n/d
Santos	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*



Obs.: n/d = não disponíveis. *São Paulo, venda, número de quartos indiferente. **Representa o FipeZap Ampliado, que considera 20 cidades no País

Vida coletiva | Envie sua dúvida para imoveis.estado@estadao.com

‘O condomínio pode eleger para síndico a esposa de um síndico já reeleito por dois mandatos?’

“No caso, não há notícia de restrição na convenção condominial quanto ao disposto no Código Civil”

O Código Civil, em especial em seu art. 1.347, determina que a assembleia condominial escolherá um síndico, que poderá ser condômino ou não, para administrar o condomínio por um mandato de dois anos, que poderá ser renovado, mas apenas uma única vez. Veja: “Art.1.347.A assembleia esco-

lherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

Nota-se que, o dispositivo legal confere amplos poderes para a assembleia condominial eleger a pessoa que entender mais conveniente para a execução

das tarefas do cargo, possibilitando inclusive a eleição para o cargo de não condômino.

Neste passo, imperioso se faz o estudo atento da Convenção Coletiva, a fim de verificar se existe disposição condominial que faça restrições à prerrogativa da assembleia na eleição de síndico. Caso existam restrições, estas deverão ser respeitadas, desde que estejam de acordo com o Código Civil vigente. Veja, doutrina neste sentido: “O síndico, na forma do artigo 1.347 do Código Civil, não

precisará necessariamente ser condômino. Mas a convenção do condomínio poderá limitar aos condôminos a função de síndico”, diz Hamilton Quirino Câmara, no livro “Condomínio Edilício” (Editora Lúmen, página 381 – Grifo Nosso).

No caso em tela, não se tem notícia de qualquer restrição na Convenção Condominial quanto ao disposto no art. 1.347 do Código Civil. Assim, entende-se que, apesar de não ser aconselhável a eleição da esposa do atual síndico para o futu-

ro cargo de síndico, considerando que o próprio dispositivo legal veda as sucessivas reeleições de modo a garantir uma alternância da gestão administrativa do condomínio, não há qualquer dispositivo legal que vede tal candidatura e sua respectiva eleição.

* JOSÉ ROBERTO GRAICHE JUNIOR, DIRETOR JURÍDICO DA ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE BENS IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS DE SÃO PAULO (AABIC)