

MARY LORENA GUREVICH

*blorena@uol.com.br



DIVULGAÇÃO

Responsabilidades

Síndicos e participantes do conselho gestor, seja no processo de autogestão ou por contrato com uma administradora, devem sempre ter absoluta consciência de que administrar um condomínio significa imensa responsabilidade. Afinal, está em jogo a segurança dos moradores, no caso de empreendimento residencial, e dos trabalhadores ocupantes de conjuntos comerciais, bem como o seu conforto, mobilidade, salubridade do ambiente, integridade física das pessoas e instalações e outros aspectos importantes para a qualidade da vida.

Considerados tais pressupostos, é necessária atenção constante com vários itens a serem inspecionados. Des-

de a simples troca de lâmpadas queimadas até alguns preceitos essenciais para evitar problemas e riscos: prevenção e proteção contra incêndios, cuidado com as marquises, atenção constante com a estrutura da edificação, manutenção periódica dos elevadores, verificação permanente da existência de vazamentos e infiltrações e dedetização anual contra insetos, inclusive o cupim, cuja proliferação pode comprometer até mesmo o concreto.

No tocante à prevenção e proteção contra incêndio, é importante manter em dia os extintores, criar, treinar e reciclar sempre uma brigada apta a enfrentar essas situações. É recomendável, ainda, solicitar uma vistoria ao Corpo de Bombeiros sempre que modificações e

reformas forem realizadas.

Nesses casos, devem ser analisados o sistema hidráulico, iluminação, saídas de emergências, estruturas de proteção e a mobilidade, caso a reforma tenha alterado entradas e saídas de pedestres e de automóveis.

Orientação. As marquises dos prédios também devem ser inspecionadas regularmente. A manutenção e a conservação das fachadas devem ser sempre orientadas por um engenheiro. É necessário observar a legislação de cada município com relação à periodicidade e o órgão da prefeitura ao qual o laudo estrutural deve ser entregue.

Ainda com relação à estrutura do edifício, há algo absolutamente prioritário:

nenhuma reforma de andar, sala comercial ou apartamento residencial, bem como em garagens e áreas comuns, deve ser feita sem a orientação e autorização de um engenheiro, a partir de análise feita na planta estrutural da obra. Alterações em paredes e colunas feitas à revelia desse procedimento podem provocar grandes problemas, inclusive desabamentos, como já ocorreram.

Outra recomendação significativa refere-se à sinalização interna, independentemente do porte do empreendimento, seja ele vertical ou horizontal, residencial ou comercial. Em todos os casos é essencial que todos os ocupantes fixos e os visitantes possam identificar com rapidez e clareza as portarias normais e eventuais saídas de emergência, entradas e saídas de garagens, locais de acesso às escadas e aos elevadores, localização de extintores de incêndio e mangueiras.

Em empreendimentos de maior porte, também é aconselhável placas sinalizadoras que orientem a locomoção dos visitantes. Isso facilita muito o fluxo de pessoas, principalmente em prédios comerciais com grande movimentação de pessoas.

O controle do acesso de visitantes, obviamente proporcional ao porte do condomínio, é outro item que merece mui-

ta atenção, considerando o risco de "arrastões" em edifícios. É sempre recomendável recorrer à tecnologia do controle de acesso, ter câmeras estrategicamente distribuídas nas entradas, elevadores, garagens e áreas comuns, de preferência com a alternativa de gravação das imagens.

É importante que cópias das imagens fiquem guardadas em outro local, fora do condomínio, possibilitando a consulta mesmo em caso de danos aos equipamentos e arquivos.

É decisivo, ainda, que os funcionários do condomínio sejam treinados para operar os sistemas, orientar ocupantes e visitantes, controlar o acesso de pessoas e capacitados a enfrentar emergências.

Moradores ou trabalhadores, no caso de conjuntos comerciais, devem conhecer as regras e procedimentos, de modo que saibam como proceder em qualquer situação.

A boa gestão é crucial para evitar problemas e permitir o bom funcionamento dos equipamentos, a melhor convivência das pessoas, a preservação e a valorização do imóvel.

*ADVOGADA, É SÍNDICA DO CONDOMÍNIO CETENCO PLAZA TORRE NORTE

Setor quer perenizar o Minha Casa, Minha Vida

Representantes da construção pediram a transformação do programa habitacional em política permanente no País, o que estimularia investimentos

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção de São Paulo (Sinduscon-SP), Sergio Watanabe, cobrou do governo federal a implementação de uma política habitacional permanente no País. O pedido foi feito na semana passada, durante workshop que reuniu em São Paulo empresários do setor e representantes das três esferas de governo para discutir as conquistas e os gargalos do programa Minha Casa, Minha Vida.

O objetivo, segundo Watanabe, é "perenizar" o programa habitacional brasileiro, aumentando a visibilidade de empresários sobre o nível de demanda no setor e incentivando as perspectivas de investimento – o que permitiria o aumento da produtividade das empresas e a consequente redução dos custos de produção.

Além disso, o representante do Sinduscon-SP defendeu a aprovação da Proposta de Emenda Constitucional 285, de 2008, conhecida como PEC da Habitação. Outros executivos presentes no encontro, como o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Paulo Safady Simão, engrossaram o coro.

A PEC 285 determina a vinculação de recursos orçamentá-



DIVULGAÇÃO/SINDUSCON-SP

Balanco. Evento discutiu iniciativa do governo federal, colocada em prática há quatro anos

rios da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios aos respectivos fundos de habitação de interesse social, garantindo um fluxo constante de recursos para os programas de moradia popular.

As doações de terreno por parte das prefeituras e a redução da carga tributária sobre as empresas do setor foram apontadas

por Watanabe como outras medidas passíveis de execução.

Há no País, de acordo com o Sinduscon-SP, um déficit habitacional de cerca de 5,2 milhões de habitações. O número é muito superior ao apontado na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2011: 3,35 milhões de moradias. A metodologia do Instituto Brasilei-

ro de Geografia e Estatística (IBGE), responsável pelo levantamento, não considera na conta, entretanto, residências em conjuntos populares com as favelas. "O setor da construção precisa se preparar para atender a uma demanda deste tamanho", disse Watanabe.

Uma pesquisa com 66 construtoras atuantes no programa

Minha Casa, Minha Vida também foi apresentada durante o evento. O estudo, realizado pelo Sinduscon-SP em parceria com a CBIC e a Fundação Getúlio Vargas (FGV), mostrou que 15% das companhias ouvidas não investem em processos produtivos e 53% delas apenas investem "um pouco".

Além disso, a sondagem mostrou que 38% dos empresários afirmam ter muita dificuldade de investir. Outros 52% dizem ter um pouco de dificuldade, enquanto apenas 11% descartam problemas dessa natureza.

Gargalos. A pesquisa listou ainda as principais dificuldades enfrentadas pelas empresas. Nesse sentido, a disponibilidade de terrenos para a construção de empreendimentos foi citada pela maior parte dos entrevistados. O problema atingiu 78,8

pontos em uma escala de zero a 100 pontos, sendo que valores acima de 50 indicam maior dificuldade e abaixo de 50, menor.

Ao todo, 13 dos 14 fatores abordados na pesquisa somaram mais de 50 pontos. Entre os principais obstáculos mencionados pelas construtoras consultadas estão, além da oferta de terrenos, os processos de aprovação em órgãos do governo do Estado (77,3 pontos), a contratação de mão de obra qualificada (75,3 pontos), a legalização para entrega dos empreendimentos (73,5 pontos) e os serviços de cartórios (73 pontos). O único item citado como de baixa dificuldade foi a fiscalização das obras, com 42,7 pontos.

Apesar da existência de gargalos para atuação empresarial no Minha Casa Minha Vida, a maior parte das construtoras ouvidas pela pesquisa (53,0%) considerou as dificuldades similares às da construção de empreendimentos fora do programa do governo federal. Já 42,0% dos empresários consultados disseram que as dificuldades de atuar no Minha Casa são maiores do que o usual, enquanto 5,0% acreditam que o programa ofereça menos empecilhos do que o usual. **CIRCE BONATELLI**
- AGÊNCIA ESTADO

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

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

Variação do índice de venda (abril/2013)

EM PORCENTAGEM

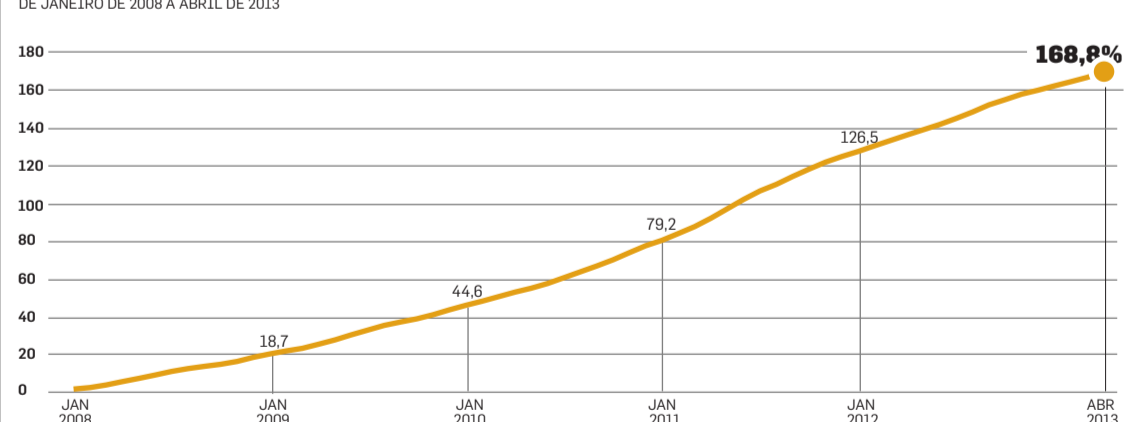
| Venda | NO MÊS | NO ANO | 12 MESES | 36 MESES |
|----------------|--------|--------|----------|----------|
| Brasil | n/d | n/d | n/d | n/d |
| São Paulo | 1,1 | 3,8 | 14,3 | 77,3 |
| Belo Horizonte | 1,0 | 4,8 | 7,0 | 59,6 |
| Brasília | 0,2 | 0,1 | -0,5 | n/d |
| Curitiba | 3,2 | 6,5 | n/d | n/d |
| Florianópolis | 1,4 | 6,8 | n/d | n/d |
| Fortaleza | -0,2 | 5,3 | 14,9 | 50,2 |
| Porto Alegre | 1,0 | 4,7 | n/d | n/d |
| Recife | 1,5 | 1,0 | 7,6 | n/d |
| Rio De Janeiro | 1,2 | 5,0 | 14,4 | 107,9 |
| Salvador | 0,4 | 3,2 | 10,8 | n/d |
| Vitória | 1,2 | 3,8 | n/d | n/d |

Obs.: n/d = não disponíveis *São Paulo, venda, número de quartos indiferentes
FONTE: FIPE E ZAP

| Aluguel | NO MÊS | NO ANO | 12 MESES | 36 MESES |
|----------------|--------|--------|----------|----------|
| Brasil | n/d | n/d | n/d | n/d |
| São Paulo | 0,5 | 2,9 | 8,3 | 38,7 |
| 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 |
| Porto Alegre | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Recife | n/d | n/d | n/d | n/d |
| Rio De Janeiro | 1,4 | 6,7 | 12,6 | 66,2 |
| Salvador | 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 ABRIL DE 2013



Preço do imóvel pronto sobe 0,9% em março, na capital

Resultado, apontado no último Índice FipeZap, mostra que a valorização na cidade foi a menor desde 2008 para o mês

A valorização dos imóveis prontos em São Paulo continua exibindo algum vigor, embora, no detalhe, a variação do metro quadrado mostre sinais de acomodação. Segundo o índice FipeZap Ampliado, 33 bairros da

capital paulista (26% do total) tiveram queda de preços ou alta inferior à inflação pelo IPCA em março na comparação com o mês de fevereiro. Pela análise nominal, 20 deles (ou 16%) apresentaram recuo do valor do metro quadrado.

Em média, o metro quadrado avançou 0,9% na capital – a menor variação para o mês desde 2008. No Rio de Janeiro, a alta foi de 1,3% no mês passado, idêntica ao resultado de fevereiro. Em 12 meses, as duas capitais

caminham em ritmos próximos: altas de 14,6% no Rio e de 14,4% em São Paulo. Há dois anos, essa diferença estava na casa dos 15 pontos percentuais.

“Nos grandes centros, como o Rio, o preço do metro quadrado parece mesmo ter acomodado, acelerou muito e agora está mais ou menos estável. Mas em outras cidades parece ainda estar havendo uma desaceleração, e não é possível cravar que esse movimento já acabou”, afirma o coordenador do FipeZap,

Eduardo Zylberstajn.

Em 16 cidades, o metro quadrado avançou 0,9% em março, mesma variação do mês ante-

● Análise

“Nos grandes centros, o preço do m² parece ter acomodado Mas em outras cidades parece ainda estar havendo desaceleração”

Eduardo Zylberstajn

COORDENADOR DO FIPEZAP

rior. Houve recuo no Distrito Federal (0,1%) e Fortaleza (0,6%). Já Florianópolis liderou a valorização (2,1%). O FipeZap pesquisa na web o preço anunciado de imóveis prontos.

O indicador também mostra que o mercado imobiliário nos 16 locais terminou o primeiro trimestre com sinais distintos. Recife, por exemplo, acumulou queda de 0,5% no metro quadrado no período, contra uma elevação de 9% nos três primeiros meses de 2012. Fortaleza foi no

caminho inverso e acelerou: acumulou alta de 5,6% de janeiro a março deste ano, contra valorização de 1,8% um ano antes.

Mais focado. Na análise FipeZap Composto, que inclui sete das 16 cidades e possui uma série histórica maior que o Ampliado, a variação de 2,7% no primeiro trimestre é a menor desde 2010. Em 2012, a alta foi de 4%, e em 2011, 6,4%.

O preço médio do m² anunciado variou entre R\$ 8.941 (Rio de Janeiro) e R\$ 3.494 (Vila Velha). Em São Paulo foi de R\$ 7.040, e a média das 16 cidades foi de R\$ 6.612./HUGO PASSARELLI