

Jogando verde

Prédio na Zona Portuária é reformado e ganha selo Leed Prata

Verde, rosa, amarelo... e sustentável

FOTOS DE DIVULGAÇÃO



Colorida. A fachada do prédio de dois mil metros quadrados mantém as características originais de 1866. Internamente, entretanto, a construção foi transformada, ganhando um andar a mais. Já na recepção, destacam-se a parede de pedra e as esquadrias de madeira, que foram conservadas

veita essas águas nas bacias sanitárias, a iluminação é toda feita com lâmpadas led e os ambientes contam ainda com sensores de CO2 que controlam a qualidade do ar no interior da edificação. Para proporcionar maior conforto térmico, a manta de isolamento do telhado foi feita com lã de garrafa pet reciclada e **escolhido um sistema de refrigeração extremamente preciso e com grande eficiência energética: chega a economizar 60% da energia se comparado com outros sistemas.** Um dos maiores custos da obra, ele ainda mantém todos os ambientes a 23° C e usa um gás que não agride a camada de ozônio.

INCENTIVO AOS FUNCIONÁRIOS

Durante a obra foram adotadas práticas preventivas quanto ao controle de contaminação do solo, controle de sedimentos e distúrbios à vizinhança. Todos os resíduos gerados durante a construção, por exemplo, foram destinados para locais licenciados, além de serem preferencialmente encaminhados para a reciclagem ou reuso.

A prática, aliás, continua com o prédio em funcionamento. Há centros de coleta seletiva em todos os andares e placas explicativas ensinam os 250 funcionários que circulam por ali a maneira correta de utilização do prédio para obter melhores resultados. O prédio conta ainda com bicicletário e vestiário para incentivar os funcionários a utilizarem transportes alternativos.

— Ficamos muito entusiasmados com essa primeira construção com a certificação sustentável. Tanto que já estamos planejando a reforma de nossa sede, que fica também na Zona Portuária, ainda para este ano — conta Padilha, acrescentando que o BIT de São Paulo, por ser em local alugado, foi instalado num prédio que já tinha o selo. ●

Em meio às obras públicas que vêm transformando a Zona Portuária da cidade, o colorido de um prédio privado vem chamando a atenção. Datada de 1866 e preservada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), a construção passou por um retrofit, que durou cerca de um ano e além de respeitar as características originais de sua fachada seguiu recomendações de sustentabilidade do Green Building Council, recebendo o selo Leed, na categoria Prata.

Em plena Rua Sacadura Cabral, o espaço costumava ser usado como garagem pelos funcionários da B2W Digital — empresa de e-commerce que reúne os sites Americanas.com, Submarino e Shoptime — mas desde agosto do ano passado, quando a reforma foi concluída, abriga o centro de inovação e tecnologia da empresa, o BIT.

— Conseguimos aproveitar 86% da construção original, o que, além de manter a história do lugar, ainda gera ganhos econômicos — comemora Carlos Padilha, diretor da empresa.

PEDRA APARENTE E ESQUADRIA ORIGINAL

Se a fachada foi mantida, internamente o prédio de dois mil metros quadrados foi completamente transformado. Aos dois andares originais foi acrescentado um terceiro. Ainda assim, foi possível manter a volumetria da construção. Na recepção, por exemplo, o pé-direito alto destaca tanto as esquadrias originais em madeira, quanto a parede de pedra, que foi descascada para ficar aparente no ambiente. Um selante específico para esse tipo de construção foi usado no lugar do revestimento.

Já para conquistar o selo Leed de sustentabilidade, foi preciso adaptar as instalações do prédio. Agora, um sistema de captação de água da chuva apro-

Cartas

AS RESPOSTAS DESTA EDIÇÃO SÃO DO ADVOGADO ARMANDO MICELI

Instalação de antena

► Meu padoastro tem um terreno e gostaria de alugá-lo para uma operadora de celular instalar uma antena. Quais são as regras? Como saber se o imóvel preenche os requisitos?
RAFAEL SILVA
POR E-MAIL

► O leitor deve procurar a região administrativa onde o imóvel se situa, fazendo uma consulta para verificar se é possível ou não a instalação da antena.

Um canil clandestino

► O meu vizinho tem um canil/hotel clandestino de cachorros, que causa transtornos à vizinhança no entorno. Entrei com queixa crime na 20ª DP, já fomos a duas audiências e nada acontece. Este vizinho ergueu um muro de oito metros na divisa de nossas residências. Este muro construído por profissional desqualificado caiu para o meu terreno e poderia até ter matado o meu neto. Aliás, chegou a quebrar brinquedos e utensílios que ficavam no quintal, e eu nunca fui ressarcido. Do meu lado, o muro está torto e sem acabamento. Ele poderia construir um muro tão alto, que tira a luminosidade e ventilação da minha casa? Aquele muro desvaloriza o meu imóvel. Isso não está errado?
SÉRGIO CARDOSO
POR E-MAIL

► Pelo teor do relato, todas as atitudes do seu vizinho desrespeitam o direito de vizinhança, mas só foram tomadas medidas na esfera criminal. Aconselho o leitor a procurar um advogado de sua

confiança para ingressar com uma ação cível, pleiteando a derrubada do muro e o ressarcimento dos prejuízos materiais e morais que lhe foram causados.

Gatos fedorentos

► Moro em uma cobertura de 200m² e meu vizinho cria muitos gatos. Acredito que sejam em torno de 30 ou mais. O mau cheiro, tanto no corredor quanto o que exala pelas janelas, é muito forte e incomoda. Já fiz reclamações mas o condomínio não toma providências. Gostaria de saber a quem devo recorrer, uma vez que dois cômodos do meu apartamento estão praticamente inutilizados por conta do odor.
JANAÍNA FREIRE
POR E-MAIL

► A leitora deve propor uma ação judicial contra o vizinho, requerendo que sejam tomadas as medidas cabíveis para cessar o mau cheiro, sob pena de multa. Ressalto que a leitora deverá comprovar que o odor é, efetivamente, insuportável.

Parcelamento de dívida

► O condomínio onde moro ingressou com ações de cobrança de cotas condominiais contra duas unidades e as respectivas audiências foram designadas. Se houver uma proposta de parcelamento do débito, até quantas parcelas o síndico e o conselho fiscal podem aceitar sem consultar a assembleia e qual o embasamento legal?
AUGUSTO CESAR PEREIRA
POR E-MAIL

► Não há limite de parcelas preestabelecido. Mas, deve ser sempre utilizado o bom senso. Recomendamos que, na hipótese de parcelamento, sejam aplicados

juros e correção, evitando-se um desconto no valor do débito. Conceder descontos e/ou parcelamento longos, de forma frequente, pode gerar uma inadimplência maior, pois o devedor sabe que, em uma negociação, poderá barganhar um desconto, prejudicando os demais condôminos.

Fiador de sua empresa

► Aluguei uma pequena loja a uma senhora, tendo como fiadora sua cunhada, com a condição de constituírem uma empresa. A empresa foi formada com registro de microempresa, com as duas como sócias. Mas logo que a situação foi legalizada, a empresa foi vendida a um cidadão, e passou a ser uma empresa individual de responsabilidade limitada. Agora, ele, o dono dessa empresa, quer ser fiador dela. É legal essa pretensão? Ele pode ser fiador dele mesmo?
JOTA CORDEIRO
POR E-MAIL

► Não há ilegalidade, pois a locatária é a empresa, que não se confunde com a pessoa física do sócio, sendo necessário desconsiderar a personalidade jurídica da empresa para atingir os bens do sócio, mesmo neste tipo de empresa. Por outro lado, o leitor não é obrigado a aceitar a substituição das fiadoras originais.

Assembleia específica?

► O síndico de meu condomínio de praia convocou uma assembleia para votar um projeto que ele idealizou para fazer uma área de lazer (salão de festa, churrasqueira, sauna, cozinha gourmet etc.) na cobertura de um dos blocos. A convocação tem vários itens além da referida obra. Um condômino

alega, baseado no Código Civil, que a assembleia só pode ter o item da obra pois esta, sendo voluptuária, exige quórum especial de dois terços. Ele entende que quando o Código Civil fala em assembleia especialmente convocada pelo síndico significa que nada além da obra pode ser discutido. E, por isso, quer anular a assembleia. Essa opinião procede?
ALBA CANELLAS
POR E-MAIL

► Não vislumbro qualquer fundamento para a impugnação da assembleia. Não há limites para os assuntos que serão discutidos numa assembleia geral extraordinária. O que é necessário é que a convocação aponte, de forma clara, todos os pontos que serão nela deliberados. Na assembleia, estando o assunto na ordem do dia, e, sendo aprovado pelo quórum específico do tema, a decisão é válida.

Problemas na vila

► Moro em uma vila não legalizada como vila ou condomínio. Em frente a cada casa, há um pequeno jardim que é registrado como propriedade de cada casa no Registro Geral de Imóveis (RGI). Mas temos regras informais. Temos um porteiro eletrônico, que no momento está sem manutenção. Eu e alguns vizinhos queremos fechar contrato com uma empresa já selecionada. Soube que se tiver a concordância de 70% do grupo, os demais são legalmente obrigados a concordar e pagar. É isso mesmo? Além disso, meu vizinho de casa geminada tem uma árvore cujos galhos cresceram totalmente para o meu lado, e que agora cobrem o meu jardim, fazendo muita sombra e ainda causando umidade excessiva em dias de chuva. Ele diz que não tem

dinheiro para a poda. Eu já me ofereci para pagar, mas ele me proibiu de cortar os galhos. Posso podar?

CT
POR E-MAIL

► O ideal é convocar uma assembleia entre os moradores, criando um estatuto, com regras e penalidades. Tendo uma aprovação maciça, é possível cobrar dos dissidentes, já que se utilizam dos serviços prestados. Com relação à árvore, o leitor só pode podar com autorização do vizinho. Se ele não autorizar, é possível pedir autorização na prefeitura, em especial quando a árvore oferece riscos, ou então autorização judicial. Nesta última hipótese, o leitor pode até cobrar, na mesma ação, os prejuízos gerados pela ausência de poda.

Escritura definitiva

► Quero tirar a escritura definitiva do meu imóvel, mas acontece que não consigo fazer contato com o antigo dono. Preciso da assinatura dele?
PAULO
POR E-MAIL

► Na maioria dos casos, sim, salvo se a escritura de promessa de compra e venda nomear um procurador para assinar pelo antigo proprietário, quando implementadas todas as condições para lavratura da escritura definitiva de compra e venda. Agora, caso o leitor não consiga contatar o antigo dono ou ele se negue a assinar a escritura, será possível ajuizar uma ação para que, assim, a Justiça determine a lavratura da escritura, mesmo sem a assinatura do antigo proprietário.

As cartas para o Morar Bem devem ser enviadas para a Rua Irineu Marinho 35, 2º andar, Centro, CEP 20.233-900, ou para o endereço eletrônico bem@oglobo.com.br

Polêmica

Fechamento de varandas é vetado

O prefeito Eduardo Paes vetou, na última quinta, o projeto de lei 10A/2005, que permitiria o envidraçamento de varandas na cidade, com exceção da Zona Sul. Com isso, o projeto volta para a Câmara dos Vereadores, que pode aceitar a decisão do prefeito ou derrubá-la. Na segunda hipótese, a lei é sancionada e entra em vigor imediatamente.

Construção

Nível de emprego cai 0,36% em junho

Em junho, foram fechadas 12.585 vagas de emprego na construção civil. Com isso, houve queda de 0,36%, no nível de emprego no setor, segundo pesquisa do SindusCon-SP em parceria com a FGV. No primeiro semestre, contudo, o saldo é positivo: crescimento de 0,94% com 32,7 mil contratações.

Nova loja

Oppa abre segundo showroom no Rio

A Oppa, loja de móveis que começou como e-commerce, abriu na última quinta-feira seu segundo showroom na cidade. Fica no shopping Fashion Mall e, a exemplo dos outros espaços da marca, exhibe parte de seus móveis e acessórios, mas as vendas continuam sendo feitas na plataforma on-line.

Liquidação

Descontos de até 60% em itens para casa

Até 25 de agosto, a loja Alfaias, de cama, mesa e banho, realiza sua tradicional liquidação de inverno com descontos que chegam a 60%. A Alfaias tem nove lojas no Rio e unidades em Campos, Angra dos Reis, São Paulo, Goiânia e Porto Alegre.