

IMÓVEIS EXTRA

CIDADES INTELIGENTES: UM NOVO CONCEITO DE MORADIA

Empresa implanta no Nordeste um condomínio para 25 mil pessoas cheio de tecnologia

Ana Carolina Diniz
carol.diniz@extra.rtf.br

Em um país em que o déficit habitacional é de 7,8 milhões de moradias, de acordo com dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), o setor pensa em novas maneiras de morar. Uma destas formas são cidades erguidas em lugares com grandes terrenos, unindo tecnologia, sustentabilidade e urbanismo.

O grupo inglês Planet Smart City, por exemplo, construiu em Laguna, Ceará (a 70km de Fortaleza), o que vem sendo chamado de "a primeira cidade inteligente inclusiva do mundo", com 330 hectares. A primeira etapa com lotes e casas foi entregue em 2018 e, no momento, já há cem famílias morando no empreendimento — que terá capacidade para 25 mil pessoas.

A empresa lançou ainda projetos em Natal (RN), Aquidara (Ceará) e em São Paulo, sendo este único vertical. Os



O Bairro do Música do Smart City Laguna, no Ceará, construído por uma empresa inglesa para comportar 25 mil pessoas. Cem famílias já vivem no local

valores partem de R\$ 45 mil (lotes), com casas custando a partir de R\$ 114 mil.

— Quando se fala em cidade inteligente, as pessoas pensam que é voltado para a classe A, mas criamos algo com infraestrutura de alto padrão e tecnologia com preço acessível — afirma Susanna Marchionni, CEO no Brasil da Planet Smart City.

Sem pagamento de condomínio, a estrutura inclui academia ao ar livre, campo de futebol society, biblioteca, bicicletas compartilhadas, ateliê de costura, playground, hub de inovação com wi-fi gratuito e aplicati-

vo gratuito do bairro.

— Conseguimos negociar com grande empresas a venda de produtos de moradores e, com esta comissão, financiamos os custos das áreas comuns. Estimulamos a entrada de lojas e empresas — explica Susanna.

De acordo com a CEO, o objetivo da empresa é implantar outra dez "smart cities" no Brasil no próximo ano. Para Paulo Porto, professor da FGV, estes projetos de bairros/cidades, no Rio, cabem muito bem em bairros da Zona Oeste como Santa Cruz e Campo Grande, que ainda têm abundância de terrenos.

— Mas isto dependeria de uma parceria entre construtoras e participação do governo municipal — salienta.

VIDA ATIVA

O conceito não é de condomínio-clubes, pois inclui empresas e até indústrias

Muito difundido no Rio, o conceito de condomínio-clubes é bem mais avançado nas cidades inteligentes, com economia rodando na região, com a presença de empresas e até indústrias com geração de emprego na área, diz Porto.

Para Mônica Salgado, arquiteta e professora do programa de pós-graduação em arquitetura da UFRJ, alguns empreendimentos imobiliários usam o título de "cidade" como estratégia de marketing e forma de divulgar as facilidades oferecidas (áreas verdes, tecnologias digitais etc).

— Essas iniciativas, embora sejam interessantes, não dão a estas localidades o status de cidade. São apenas núcleos/bairros/empreendimentos onde são oferecidas soluções diferenciadas.

Para o arquiteto Roberto Simon, antes de pensar em grandes novos projetos, os

prefeitos precisam construir uma cidade boa para o cidadão, com calçadas largas, árvores e ocupação.

— As grandes cidades foram idealizadas para os carros. Abrem-se avenidas cada vez maiores, enquanto as calçadas ficam cada vez menores. No Rio, um exemplo é o Porto Maravilha, região cheia de tecnologia, mas sem vida — afirma Simon, CEO da Archia Technology, empresa de arquitetura que participou do projeto da cidade planejada Pedra Branca, em Florianópolis, construída há 20 anos e que hoje tem uma população de 12 mil habitantes. ■

TIRE SUAS DÚVIDAS

Perguntas respondidas pelo advogado especialista em Direito Imobiliário Hamilton Quirino. Dúvidas: consultoria@hamiltonquirino.com.br ou extra.imoveisextra.rtf.br

CONTRATO

Aluguel meu apartamento por meio de uma imobiliária e, no contrato, havia uma cláusula em que findos os 30 meses, caso a inquilina pretendesse continuar no imóvel, eu deveria obrigatoriamente permanecer na imobiliária que firmou o contrato. Gostaria de saber se isso é legal? A proprietária da imobiliária tem uma procuração para agir em tudo o que for relacionado ao imóvel. É assim mesmo? Como devo proceder?

ALINE
Por email

Os contratos fazem lei entre as partes, devendo ser cumpridos. Assim, em princípio, deve ser cumprido o que estiver disposto, salvo alguma cláusula ilegal, que não parece ser o caso, pela leitura da pergunta, sem acesso ao instrumento assinado. No entanto, podem ser rescindidos se não há interesse de uma das partes na sua continuidade, pagando, se for o caso, a devida indenização pelo rompimento antecipado. Da mesma forma, as procurações também

podem ser objeto de revogação a qualquer tempo, com as devidas cautelas que cada caso requer.

ALTERAÇÃO

O síndico do condomínio no qual eu residio está autorizando obras que ferem gravemente o que prevê a convenção condominial em relação à arquitetura das unidades unifamiliares. Questionado por mim, o síndico alegou que o condomínio não tem o poder de impedir essas obras e não

reconhece a irregularidade das mesmas, pois o que vale é a legislação municipal e não a convenção condominial. Como devo atuar para tentar cessar legalmente a situação?

ANÔNIMO

Por email
A legislação municipal deve ser observada, assim como a convenção do condomínio. Não há prevalência de uma sobre a outra. Se assim fosse de nada valeria uma convenção. Portanto, só a Assembleia Geral poderia autorizar.

ASSEMBLEIA

Solicitei uma reunião para decidir o que fazer com os valores recebidos de condomínio inadimplente. Fiquei surpreso que os valores estão "parados" na conta corrente há meses sem sequer aplicar na poupança ou CDB. A lei 14010/20 deixa o caminho livre para convocação de AGO? Imagino que uma assembleia por vídeo conferência tem o mesmo valor legal que a presencial. Estou correto?

OLAVO
Por email

A legislação citada previu a realização de reuniões virtuais até 31 de outubro de 2020, mas nada impede que os condôminos mantenham esta prática por mais tempo, por conveniência e comodidade. Nesse sentido, seja virtual ou presencial, é importante convocar a Assembleia Geral para decidir sobre o destino a ser dado aos valores arrecadados de condôminos inadimplentes.

BELA CASA

Organização para preservação dos alimentos

Redação
Revista Casa e Jardim

Você acha que organizar a geladeira dá um trabalhão? Com alguns hábitos cultivados no dia a dia e alguns utensílios certos, essa tarefa fica mais leve e você ainda evita o desperdício de alimentos. Confira!

Os alimentos que precisam de mais conservação ou têm uma validade menor, devem ficar na prateleira superior, bem na altura do olhar.

A personal organizer Carol Rosa, gosta de deixar tudo que é para o café da manhã e os lanches, além de embutidos e laticínios, nessa parte superior.

— Se você quiser botar tudo numa bandeja ou em um organizador transparente, já auxilia bastante e facilita na hora de higienizar. Por mais



que se aconselhe a guardar os produtos higienizados, uma bandeja ajuda: se algo vazar, é só lavá-la, sem necessidade de limpar a geladeira inteira — explica.

Os ovos geram muitas dúvidas, mas as profissionais são unânimes em afirmar que também devem ficar na parte de cima e não na porta do refrigerador.

Na área central da geladeira, os especialistas indicam deixar as comidas prontas, como as sobras de refeições ou preparações que serão consumidas no dia ou posteriormente, sobremesas e tudo que já estiver cozido.

Já para as carnes frescas, o ideal é, assim que chegar em casa do mercado, fazer porções, congelar e, quando for consumir, tirar um dia antes do freezer.

Na área abaixo do refrigerador, é aconselhável guardar frutas, legumes e verduras.

O QUE VAI NA PORTA?

Segundo Carol, na porta da geladeira, deve-se guardar sucos, água, refrigerantes e bebidas alcoólicas. Para guardar nesta área, pense sempre nos itens que não sofrem tanto com a variação de temperatura na questão de conservação.

A personal organizer lembra que tudo que for guardado em geladeira deve ser higienizado antes.

— As geladeiras mais modernas vêm com um filtro que ajuda a eliminar bactérias e impurezas, mas, se você pôr um produto sujo, contaminará os outros alimentos na geladeira — explica. ■