

sobre  
**MORAR**

## A DOR DE CABEÇA DO ALUGUEL TEMPORÁRIO

Locação de imóveis por meio de aplicativos de hospedagem gera debate sobre direito de propriedade e segurança coletiva

**BRUNO LEE**  
DE SÃO PAULO

A locação de apartamentos por temporada — que se popularizou com o surgimento de aplicativos de hospedagem como o Airbnb — virou motivo de rugas entre proprietários que adotam a prática, síndicos e vizinhos.

Em janeiro de 2015, a designer Carla Regina Matheus, 33, cadastrou na plataforma o imóvel em que vivia com a mãe, na zona oeste de São Paulo. Oito meses e quase dez locações mais tarde, ela recebeu uma advertência.

O síndico dizia que a unidade estava sendo usada para fins comerciais, o que é vetado pelo regimento interno do condomínio. Se continuassem, seriam multadas.

"Para mim, hospedar pessoas não tem fim comercial. Escrevi uma carta argumentando que ele estava errado."

Além disso, o síndico também manifestou receio quanto à segurança do prédio. "Não tivemos nenhum problema nessa área. A integridade física dos outros moradores nunca foi colocada em risco", afirma Carla.

As divergências continuaram, e o síndico chegou a barrar a entrada de uma hóspede japonesa. "Pedi o passaporte dela. Foi um absurdo", conta a designer. Ela, então, decidiu tirar o imóvel da plataforma, "para não passar por estresse maior".

O advogado Guilherme Rosinha, 28, vive uma situação similar. Em setembro deste ano, ele disponibilizou o apartamento de sua família, na zona sul de São Paulo, no Airbnb — a maior plataforma do gênero. Obteve resposta rápida e fez quatro locações.



A publicitária Karen Ferrari, 38, no apartamento que aluga, em SP

Fabio Braga/Folhapress

Durante uma estadia, os hóspedes usaram a área comum do prédio, o que gerou desconforto dos vizinhos. Ouviu a mesma explicação: a convenção proíbe o uso comercial das unidades.

Renato Daniel Tichauer, síndico profissional e presidente da Assosíndicos (Associação dos Síndicos de Condomínios de São Paulo), explica que o grande problema da prática é a rotatividade de não moradores.

"O condomínio é responsável pela entrada e saída das pessoas. O proprietário tem que informar com antecedência os dados de quem está autorizado a entrar e a duração

do contrato." Se isso for feito, ele não vê problemas.

Não funcionou no caso de Guilherme. Ele tentou explicar que o aplicativo faz a verificação do perfil dos hóspedes e que deixava uma lista na portaria com RG, CPF e o período em que as pessoas estavam autorizadas a entrar.

As reclamações continuaram, e Guilherme desistiu da prática. "É uma briga da qual não dá para sair ganhador."

Há, no entanto, quem tenha encontrado uma solução pacífica para a situação.

Usuária do Airbnb desde julho do ano passado, a publicitária Karen Ferrari, 38, deixou todos os moradores



A designer Carla Regina Matheus, 33, na sua casa, em SP

Marcus Leoni/Folhapress

de seu prédio, na zona oeste da capital, a par da situação desde o começo.

"Peço cópia dos documentos do hóspede e envio uma para a síndica. Tenho uma responsabilidade não só com o meu apartamento, mas com a vida dos vizinhos."

As regras impostas são rígidas. "A pessoa não pode trazer visitante, fazer festa ou barulho. Sou a chata do prédio. Ninguém acredita que vai dar problema no meu apartamento", diz Ferrari.

Procurado, o Airbnb afirmou, em nota, que "conecta hóspedes e anfitriões, que realizam entre si um aluguel de temporada, conforme está previsto na Lei do Inquilinato". E acrescenta que "estimula os usuários a se comunicarem com clareza e darem detalhes sobre as 'regras da casa', além das regras dos prédios ou condomínios".

**O QUE DIZ A LEI**

"É garantido ao proprietário de uma unidade o direito de alugá-la ou emprestá-la, a não ser que isso seja vedado na convenção de condomínio", diz o advogado Raphael Moreira Espírito Santo, do escritório Veirão.

Ela explica que para reverter a proibição é preciso alterar o regimento interno. Para isso, a mudança deve ser aprovada em assembleia por dois terços dos presentes.

Também é preciso prestar atenção ao tipo de uso das unidades (residencial ou misto), estabelecido no documento. "Se o uso for exclusivamente residencial, não é permitido oferecer serviços como café da manhã além do aluguel", afirma o advogado Pedro Ricardo e Serpa, professor da FGV Direto SP.

sobre  
**NATURAL**

## SELOS VERDES CHEGAM A PRÉDIOS ECONÔMICOS

Construtoras ampliam a oferta de empreendimentos que ajudam a poupar recursos naturais e gastar menos dinheiro

**EVERTON LOPES BATISTA**  
DE SÃO PAULO

Empreendimentos de baixo e médio padrão começam a receber selos "verdes", emitidos quando uma construção tem pouco impacto ambiental e ajuda a economizar recursos naturais.

Com apartamentos de até 75 m² e valores entre R\$ 180 mil e R\$ 400 mil, os residenciais KlubHaus de Cajamar (Grande São Paulo) e Jundiaí, no interior do Estado, serão entregues com o selo de sustentabilidade Aqua-HQE (Alta Qualidade Ambiental).

Na prática, a certificação significa que os empreendimentos terão captação de águas pluviais para uso na limpeza do estacionamento, por exemplo, e geração de energia solar para a iluminação de áreas comuns.

O projeto deve garantir uma economia de 17% a 23% de eletricidade, e de 25% a 35% de água em áreas comuns — valores estimados pela Hausbau, incorporadora responsável pela obra, e pela Fundação Vanzolini, que concede o selo.

**POPULAR SUSTENTÁVEL**

Além de reduzir o impacto ambiental, residências que levam algum selo de sustentabilidade são mais econômicas e tendem a se valorizar para venda e locação.



Projeto da área de lazer do KlubHaus, em Cajamar (Grande SP)

Divulgação

Dados de uma pesquisa realizada em casas do programa federal de habitação popular Minha Casa, Minha Vida em Divinópolis (interior de Minas Gerais), que possuem o selo Casa Azul, da Caixa Econômica Federal, demonstram que as costas de água e energia elétrica são cerca de 30% mais baratas nas residências com certificado do que em casas sem o selo.

O custo de construir um empreendimento como esse, no entanto, é geralmente maior. De acordo com Hamilton de França Leite, vice-presidente de sustentabilidade do Secovi-SP (sindicato do setor), o gasto adicional fica na faixa de 1% a 8%, dependendo das medidas adotadas.

"Existe custo extra, mas é menor do que as pessoas imaginam. Por outro lado, os benefícios que o investimento adicional em economia traz chega a ser até cinco vezes o

seu valor", diz Leite.

Luiz Henrique Ferreira, diretor da Inovatech Engenharia, empresa de consultoria para construções sustentáveis, estima que o custo extra retorne para o proprietário na forma de economia de luz e água em cerca de seis anos.

"Por causa da maior eficiência, em vários países o valor de venda do imóvel com selo sustentável é superior. Daqui a cinco anos já veremos essa tendência no Brasil", afirma Bruno Casagran-

de, responsável pelo desenvolvimento de negócios da certificação Aqua-HQE.

Ferreira, da Inovatech, lembra que as medidas de eficiência energética e hídrica instaladas nos condomínios têm maior resultado nas áreas comuns.

Para as medidas surtirem efeito dentro da residência, o morador tem um papel essencial, tanto na escolha dos equipamentos — como lâmpadas, chuveiro e torneiras — quanto no seu uso.

**ORIGEM CERTIFICADA**  
Os principais selos do mercado

Processo AQUA

CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL

Concedido pela Fundação Vanzolini. Para obter o selo Aqua-HQE o prédio deve atender a 14 objetivos de desempenho visando mais economia e menor impacto ambiental



Para ganhar o selo Casa Azul a construção deve obedecer a pelo menos 19 critérios obrigatórios, como a conservação de recursos materiais. Concedido pela Caixa



Quem concede a certificação Referencial GBC é o Green Building Council Brasil. Para obtê-la, os edifícios devem atender a requisitos de eficiência e compromisso social