

ARON ZYLBERMAN

aronzylberman@uol.com.br



Carbono nosso de cada dia

Foi publicado em setembro o novo relatório do IPCC (Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas, em português). As evidências científicas de que o nosso planeta está aquecendo são irrefutáveis, como também não há dúvidas de que esse aquecimento é antropocêntrico. Sempre haverá crises de boia e de má fé.

Para aqueles que têm dúvida sobre a existência dos efeitos de má fé, recomendo a leitura do livro *Marchants of Doubt: How a Handful of Scientists Obscured the Truth on Issues from Tobacco Smoke to Global Warming*, de Naomi Oreskes e Erik M. Conway.

Falemos dos nossos edifícios e

sua relação com o aquecimento. Todo o capital construído tem muito a ver com o aquecimento global. Todos os materiais que entram na construção de qualquer edificação colaboram para a emissão de gases de efeito estufa (GEE). Não podemos nunca subestimar os gases emitidos no transporte de tudo o que é enviado em um canti-

no de obras. Inclui todos os materiais e todas as pessoas que trabalham nele. Vamos dar um passo atrás. Antes de chegarmos ao concreto, outros processos construtivos poderão ter um peso maior ou menor na emissão de GEE, precisamos pensar nos projetos e nas suas implicações na escolha dos materiais e dos processos construtivos. É, muito importante, na operação futura

do edifício. Quanto de água e energia será consumida nessa operação em toda a sua vida útil? Quanto será gasto na manutenção, que poderá ser muito facilitada e barateada se fizer parte dos parâmetros que definiram o projeto? E, finalmente, como será o descomissionamento e demolição? Quanto, de todos aqueles materiais que foram utilizados na construção, será aproveitado para uma construção futura?

Sel que essas preocupações ainda estão muito distantes de boa parte dos atores do nosso setor, mas isso não continuará por muito tempo. Em face de pressões regulatórias, derivadas de acordos internacionais que serão finalmente assinados nos próximos anos (desenvolvendo até 2015), todos os

setores signatários terão de alterar sua legislação para se adaptar a esses novos tempos de baixa emissão de GEE. Provavelmente, muitos leitores desse artigo vão discordar de minhas afirmações, mas infelizmente acredito que isso acontecerá, talvez não tão cedo, como seria prudente se pensássemos na saúde do planeta e no futuro da nossa civilização, mas ainda nesta década.

O que fazer enquanto aguardamos essa nova legislação que obrigará o setor a fazer mudanças tecnológicas importantes? Uma saída interessante que o mercado já conhece é a certificação dos edifícios. A certificação LEED já está consolidada no segmento dos edifícios corporativos triple A. O Brasil é um dos países com maior número de edifícios certificados pelo Green Building Council e começou a certificação de edifícios residenciais.

Algumas incorporadoras já lançaram edifícios com a certificação Aqua, que parece estar se consolidando no mercado brasileiro como a mais adequada para a nossa realidade. Aparentemente, é um passo muito discreto na luta contra o aquecimento global, mas é muito melhor do que a omissão. Por outro lado, o comprador começa a desconfiar para esse tema, premiando empresas comprometidas com o futuro

das cidades onde vivemos.

É claro que a maior parte dos compradores de apartamentos ainda não dá valor para a certificação e essa situação só será alterada com informação clara e abundante sobre as vantagens econômicas de um imóvel "sustentável". Acredito que, se as pessoas souberem que comprando um imóvel sustentável gastarão menos na sua operação e manutenção e terão, provavelmente, um maior preço em uma eventual reversão, levarão isso em conta na sua decisão de compra.

Cabe a entidades de classe do setor promover campanhas educacionais para todos os seus públicos, contribuindo para a construção de ambientes mais sustentáveis para clientes atuais e futuros. Dentro desta proposta, o Secos-SP vem cumprindo o seu papel, lançando, periodicamente, publicações como o Intuíto de disseminar entre seus associados boas práticas de sustentabilidade nas edificações e no desenvolvimento urbano das nossas cidades.

MEMBRO DA VICE-PRESIDÊNCIA DE SUSTENTABILIDADE DO SECOS-SP E DIRETOR EXECUTIVO DO INSTITUTO CIRELA-SP

Dilma anuncia 700 mil unidades no 'Minha Casa'

No programa "Conversa com a Presidenta", Dilma afirmou que somando as casas contratadas no governo Lula são mais de 3 milhões de moradias

O programa Minha Casa, Minha Vida já entregou mais de 1,4 milhão de casas e apartamentos, segundo a presidente Dilma Rousseff. "No meu governo, já contratamos 2,065 milhões de moradias. Somando com as casas contratadas no governo Lula, são mais de 3 milhões de moradias em todo o País", disse Dilma na edição da coluna semanal "Conversa com a Presidenta" da terça-feira, dia 10 de dezembro. Segundo ela, o programa está permitindo que sejam atendidas famílias que "sem o apoio e os recursos do governo, não poderiam nem sonhar em ter a casa própria".

Dilma afirmou que está focado o objetivo de contratar a construção de mais 700 mil casas até o final de 2014. "Porque nossa meta é chegar a 2,750 milhões de habitações contratadas somente durante o período

Objetivo
"Porque nossa meta é chegar a 2,750 milhões de habitações contratadas somente durante o período do meu governo".
Presidente Dilma Rousseff

do meu governo", destacou. A presidente também disse que em novembro foi lançada a marca de cem mil casas contratadas na zona rural. "Do mesmo jeito que ocorreu no 'Minha Casa, Minha Vida' das áreas urbanas, sem o subsídio do governo federal, a maioria dos beneficiários das áreas rurais não teria como pagar o imóvel", ressaltou.

Dilma salientou que a entrega de moradias, nas áreas urbanas, está promovendo uma mudança de hábitos. "Quando moramos em uma casa, nós mes-

mos usamos do quintal, do jardim, varremos a calçada ou pintamos o muro. Quando mudamos para um apartamento, isso tudo é feito junto com os moradores dos outros apartamentos, e aí, as decisões precisam ser tomadas em conjunto e as despesas são compartilhadas."

A dica dada por Dilma é que, quando a família receber as chaves dos apartamentos, a primeira coisa a fazer é montar o condomínio para manter o prédio bem conservado e limpo, e dividir os gastos com esses serviços. Para auxiliar nesse processo de transição, o governo promoveu uma mudança no "Minha Casa, Minha Vida".

"O programa vai pagar, durante um ano, empresas especializadas para ensinar os moradores a montar o condomínio e a organizar suas contas", disse a presidente. JAVI ALMEIDA



Programa. Governo Dilma já contratou 2,065 milhões de casas e apartamentos

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

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

Variação do índice de venda (novembro/2013)

em porcentagem

Venda

	NOVEMBRO	NOVEMBRO
Brasil**	12,7	n/d
São Paulo	12,7	68,1
Belo Horizonte	9,3	52,8
Brasília	4,1	23,9
Curitiba	38,8	n/d
Florianópolis	15,7	n/d
Porto Alegre	13,2	47,8
Rio de Janeiro	6,5	n/d
Recife	13,8	n/d
Rio de Janeiro	12,3	74,4
Salvador	16,0	31,8
Santa André	10,8	n/d
S. Bernardo do Campo	9,8	n/d
S. Caetano do Sul	10,5	n/d
Vila Velha	11,9	n/d
Vitória	15,0	n/d

NOVEMBRO 2013

em porcentagem

Vida coletiva

Envie sua dúvida para imoveis.estado@estadom.com

'Se digitalizarmos o comprovante de convocação para assembleias, ele terá validade jurídica?'

Cessada estará a validade de um documento particular quando lhe for contestada a assinatura e enquanto não lhe comprovar a veracidade?

A priori, cumpre esclarecermos, de acordo com Giuseppe Chiovenda, que "documento é toda representação material destinada a reproduzir determinada manifestação de pensamento, cuja autenticidade é dada por escrito" (Instituições de Direito Processual Civil, vol. III, Campinas, Bookseller, 1998, p. 152).

O Código de Processo Civil brasileiro, em seu art. 332, estabelece que todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, são hábeis para provar a verdade dos fatos, em que se funda a ação ou a defesa. Dessa forma, ficam excluídos, como meio de prova no processo, as provas obtidas

por meios ilícitos, conforme art. 333, I, VI, da Constituição.

De sorte que, tratando-se de documentos eletrônicos, impressos ou digitais, a inteligência do art. 332, do Código Civil, Vejamos: "As reproduções fotográficas, cinematográficas, os registros fonográficos e, em geral, quaisquer outras reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena destes, se a parte, contra quem forem exibidos, não lhes impugnar a autenticidade". Assim, cessada estará a validade de um documento particu-

lar quando lhe for contestada a assinatura e enquanto não lhe comprovar a veracidade, conforme redação do art. 338, I, do Código de Processo Civil.

No mais, ressalta-se a vigência da Lei nº 12.682/12, que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos em meios eletrônicos, entendendo por digitalização a conversão da imagem de um documento para código digital (parágrafo único do art. 1º).

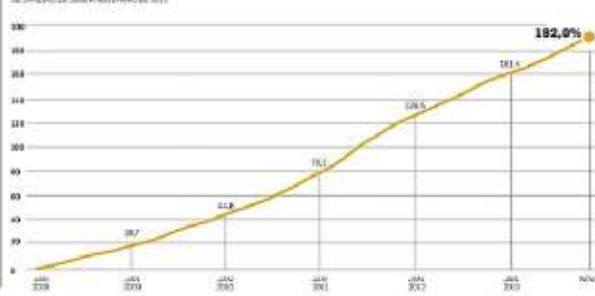
Assim, o exposto, após a análise dos dispositivos supramencionados, entendemos pela vali-

dade jurídica dos documentos digitalizados na situação proposta pelo leitor, pois, além de conferir veracidade aos fatos ali contidos, não estão submetidos aos riscos e fragilidades em relação aos documentos físicos, restando quem dúvida de sua veracidade, incumbido de provar a contrário.

JOSÉ ROBERTO GRATCHE JUNIOR
DIRETOR JURÍDICO DA ASSOCIAÇÃO
DAS ADMINISTRADORAS DE BENS
IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS
DE SÃO PAULO (ABRIS)

Valorização em São Paulo*

(DE JANEIRO DE 2009 A NOVEMBRO DE 2013)



em porcentagem

Vida coletiva

Envie sua dúvida para imoveis.estado@estadom.com

'Se digitalizarmos o comprovante de convocação para assembleias, ele terá validade jurídica?'

Cessada estará a validade de um documento particular quando lhe for contestada a assinatura e enquanto não lhe comprovar a veracidade?

A priori, cumpre esclarecermos, de acordo com Giuseppe Chiovenda, que "documento é toda representação material destinada a reproduzir determinada manifestação de pensamento, cuja autenticidade é dada por escrito" (Instituições de Direito Processual Civil, vol. III, Campinas, Bookseller, 1998, p. 152).

O Código de Processo Civil brasileiro, em seu art. 332, estabelece que todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, são hábeis para provar a verdade dos fatos, em que se funda a ação ou a defesa. Dessa forma, ficam excluídos, como meio de prova no processo, as provas obtidas

por meios ilícitos, conforme art. 333, I, VI, da Constituição.

De sorte que, tratando-se de documentos eletrônicos, impressos ou digitais, a inteligência do art. 332, do Código Civil, Vejamos: "As reproduções fotográficas, cinematográficas, os registros fonográficos e, em geral, quaisquer outras reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena destes, se a parte, contra quem forem exibidos, não lhes impugnar a autenticidade". Assim, cessada estará a validade de um documento particu-

lar quando lhe for contestada a assinatura e enquanto não lhe comprovar a veracidade, conforme redação do art. 338, I, do Código de Processo Civil.

No mais, ressalta-se a vigência da Lei nº 12.682/12, que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos em meios eletrônicos, entendendo por digitalização a conversão da imagem de um documento para código digital (parágrafo único do art. 1º).

Assim, o exposto, após a análise dos dispositivos supramencionados, entendemos pela vali-

dade jurídica dos documentos digitalizados na situação proposta pelo leitor, pois, além de conferir veracidade aos fatos ali contidos, não estão submetidos aos riscos e fragilidades em relação aos documentos físicos, restando quem dúvida de sua veracidade, incumbido de provar a contrário.

JOSÉ ROBERTO GRATCHE JUNIOR
DIRETOR JURÍDICO DA ASSOCIAÇÃO
DAS ADMINISTRADORAS DE BENS
IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS
DE SÃO PAULO (ABRIS)