



## MODERNOS CONDOMINIOS RESIDENCIAIS

*O que o futuro morador deve exigir da sua construtora*

Uma tendência recente, mas muito forte, tem se mostrado nos últimos lançamentos do mercado imobiliário para fins residenciais: os assim chamados "super condomínios". Numa escala sem precedentes, seus idealizadores estão gerando uma ampla gama de idéias inovadoras para tornar estes condomínios cada vez mais completos, principalmente nas estruturas de lazer e segurança.

Trata-se normalmente de condomínios com múltiplas torres verticais e uma área comum que ocupa grande área de implantação. Os ambientes que estão sendo adotados têm muitas vezes denominações curiosas e criativas, mas podemos relacioná-los basicamente pelo uso pretendido:

- piscinas de diversos tamanhos e utilidades, incluindo raias para natação,
- áreas de spa e sauna
- salões de jogos para diversas idades, incluindo brinquedotecas e salões "teen"
- salões de festas, alguns com áreas específicas para "cozinha gourmet", churrasqueiras, quiosques e outros
- home offices de uso coletivo, assim com cyber rooms
- cinema para os condôminos
- salas de ginástica, fitness e estética
- ateliers para artesanato
- paisagismo rebuscado, com espelhos d'água, chafarizes e lagos artificiais
- depósitos individuais

Sem dúvida, estes tipos de empreendimento têm inúmeros atrativos para os moradores das grandes metrópoles, pois estes encontram junto à sua moradia um espaço ideal para uso familiar, evitando os deslocamentos e seus problemas decorrentes (principalmente trânsito, poluição e insegurança).

No entanto, será que estes empreendimentos estão sendo bem preparados para o futuro uso? Como será a operação, o controle e a manutenção de todas estas instalações e respectivos equipamentos? A taxa condominial será compatível com o preço da habitação individual?

É possível que, no entusiasmo da aquisição, principalmente quando esta ocorre ainda na planta, o futuro morador releve estas questões de imediato. Mas, a realidade será notada tão logo ele esteja em posse das chaves da sua nova moradia. Portanto, entendemos que assim que se manifeste a intenção de comprar um apartamento num destes Condomínios, o futuro morador deve formular algumas questões básicas aos incorporadores:

- ***O projeto de instalações do empreendimento contém em seu escopo a utilização de algum tipo de tecnologia de automação e supervisão predial?***
- ***E, de maneira similar, com relação aos sistemas de segurança?***
- ***Em caso positivo, quais tecnologias estão previstas? Elas serão entregues em funcionamento pela Construtora ou será apenas prevista uma infra-estrutura e a aquisição dos equipamentos se fará com ônus ao novo Condomínio?***
- ***Haverá um treinamento específico para os futuros operadores do Condomínio? Haverá um "manual de operações?"***
- ***Qual o número estimado de funcionários e sua qualificação para operar todas estas instalações?***

Vale lembrar que grande parte das Construtoras atualmente está bem capitalizada e dispõe de recursos suficientes para garantir que um mínimo destas tecnologias sejam implantadas nestes

“super condomínios”. Mas, o ideal é que este investimento seja feito dentro de um planejamento que se inicia antes mesmo do lançamento dos imóveis no mercado. As grandes campanhas publicitárias são importantes, mas o produto final deve estar à altura das promessas feitas e atender satisfatoriamente os seus futuros usuários.

A AURESIDE recomenda enfaticamente que todos os agentes imobiliários envolvidos nestes grandes lançamentos sejam sempre questionados de maneira construtiva pelos futuros moradores, pois estes são, em primeira instância, a razão de ser dos investimentos que estão sendo feitos.

---

Press release da AURESIDE – Associação Brasileira de Automação Residencial – Novembro de 2007

[www.aureside.org.br](http://www.aureside.org.br)