
As propriedades compartilhadas estão ganhando adeptos no Brasil

O conceito de propriedade compartilhada foi originalmente concebido para compra de frações em aeronaves particulares, mas rapidamente foi visto como um método prático e financeiramente viável para adquirir um imóvel de luxo.

Comum nos Estados Unidos, Caribe e Europa, as vendas de frações estão ganhando adeptos no Brasil e uma série de atividades relacionadas a programas de propriedades compartilhadas nos últimos meses, já que o declínio imobiliário global tem forçado as incorporadoras a procurar novas formas de alavancar suas vendas.

Este é o segmento do mercado imobiliário que mais cresce no mundo atualmente e é representado por residências de luxo para lazer, incorporadas a um hotel de alto padrão e que são vendidas na forma de frações para grupos de 8 a 12 famílias, de modo que cada uma pagará apenas o período de semanas que usarão a mesma. As mais procuradas estão em destinos de férias e lazer e que tenham atrativos locais e ainda possuam estrutura de restaurantes, piscinas, campos de golfe, marina, hípica e spa.

A propriedade compartilhada oferece uma fração da propriedade, incluindo de lucro ou perda se a unidade for algum dia vendida. Os donos de propriedades compartilhadas também se beneficiam com a divisão dos custos de manutenção e impostos. A principal vantagem deste tipo de empreendimento fracionado é a flexibilização do uso e a possibilidade de trocar de destino, pois a maioria faz parte de programas onde é possível intercambiar semanas com diversas residências de luxo e destinos no mundo todo.

No ano passado, 250 empreendimentos deste tipo já estavam em operação nos Estados Unidos fazendo milhares de dólares em vendas. Segundo especialistas do mercado imobiliário, estima-se que este tipo de negócio cresça em torno de 30% ao ano nos próximos 10 anos, principalmente em países da América Latina. Atualmente existem no Caribe, 35 projetos em andamento e o Brasil tem pelo menos três — o mais adiantado encontra-se na cidade de Itacaré, no litoral sul da Bahia: a mesma casa será vendida 12 vezes, ou seja, as oito casas que formam o empreendimento serão vendidas a 96 diferentes proprietários.

Em termos jurídicos a propriedade compartilhada é a co-propriedade de um bem, normalmente um número de cotistas adquirem cotas de uma empresa e esta por sua vez adquire o bem ou imóvel e o cotista recebe um certificado de seu direito de uso. Cada cotista possui um número igual de semanas no ano para uso do imóvel. Por exemplo, o proprietário terá o direito de usar o imóvel até quatro semanas por ano, mediante reserva. O direito de uso nas épocas de maior procura, como feriados e alta temporada, chamadas de semanas *premium*, é definido no momento da compra, conforme uma tabela pré-estabelecida, e entra em um sistema de rodízio: quem reserva a semana *premium* de Natal deste ano, por exemplo, no próximo ano usará a semana *premium* do Ano Novo, no ano seguinte a da Páscoa e assim por diante.

Ainda, existem estruturas onde o imóvel é adquirido diretamente em nome dos co-proprietários e estes passam a integrar a escritura em conjunto. Em ambos os casos, é um ativo que pode ser revendido a qualquer momento.

O investidor pode vender suas cotas diretamente para terceiros e sem maiores limitações. Entretanto, algumas empresas podem convencionar que o investidor notifique os demais co-proprietários para que possam exercer uma espécie de direito de preferência na compra da cota ou ainda que não será permitida a venda dentro de determinado período de carência, por exemplo no primeiro ou segundo ano.

A gestão e manutenção é efetuada por terceiros ou pela própria empresa que cobrará dos proprietários uma taxa mensal. Existem algumas regras do condomínio que os cotistas devem aderir e ainda existe a possibilidade dos proprietários alugarem ou permitirem amigos ou familiares usarem seu período, mas ficam responsáveis por qualquer dano no imóvel.

Outra vantagem da propriedade compartilhada é que o condomínio tem todos os serviços de um hotel cinco estrelas, ou seja, o futuro morador não terá que se preocupar com a manutenção da casa, que será feita por uma equipe especializada, e tampouco com os serviços diários, como lavar louças, limpar a casa e arrumar as camas, que serão feitos pelas camareiras. As casas são entregues totalmente mobiliadas, decoradas e equipadas com eletrodomésticos, eletroeletrônicos, louças, roupas de cama, mesa e banho de alto padrão e tudo o mais necessário para uma hospedagem de luxo e em alguns casos existe a troca de todo mobiliário a cada período de cinco anos.

Os proprietários geralmente não se conhecem, mas reuniões anuais são realizadas para aprovação das contas e socialização. Ainda, a empresa disponibiliza um website exclusivo, onde os proprietários e gestores do condomínio podem se corresponder e interagir.

Como este tipo de negócio imobiliário ainda é recente no país, ainda não existe linhas de financiamento imobiliário para os compradores em bancos comerciais, entretanto existem instituições financeiras especializadas que estão considerando o crédito imobiliário, incluindo o projeto de construção. Em mercados mais maduros este tipo de financiamento está disponível em escala comercial.

Em tempo, os próximos empreendimentos deste tipo no país serão um residencial que um grupo português está construindo junto ao seu resort em Porto de Galinhas, no litoral sul de Pernambuco e um condomínio junto ao resort Aguativa Golf Resort, em Cornélio Procópio, região norte do Paraná.

Date Created

05/06/2009