22/08/2016 - Aluguel de topo de prédio para antenas é opção para gerar receita extra para condomínios

Quando a economia não ajuda, a saída é buscar o reequilíbrio das contas, quer reduzindo despesas,quer buscando outras fontes de receitas. Conforme explica o engenheiro Flavio Figueiredo, especialista em avaliações do mercado imobiliário e diretor da Figueiredo & Associados, umas das alternativas para se auferir receitas extras em condomínios é o aluguel do topo do prédio para a colocação de antenas, principalmente para empresas operadoras do sistema de telefonia celular.

"Porém, embora a alternativa seja uma boa opção, precisa ser examinada e decidida com cautela, em razão da grande quantidade de aspectos que devem ser considerados", explica Figueiredo. "É que normalmente, associados à antena existem equipamentos e instalações elétricas de porte relevante que percorrem o prédio de cima a baixo, como cabeamentos e pára-raios, e tambémcostuma ser necessária a liberação para acesso de equipes operacionais sem restrição de horários,para a manutenção técnica do sistema", conclui.

O especialista alerta que a primeira questão a ser observada é em relação a aprovação pelos condôminos, visto que normalmente as lajes da cobertura fazem parte da área comum do edifício. "A aprovação de todos deve levar em conta, além da natureza da instalação e de sua abrangência,as disposições expressas tanto na legislação como na convenção de condomínio", alerta Figueiredo.

Antes da celebração de contrato, alerta o especialista, é necessária minuciosa análise, por técnico habilitado, visandocomparar a necessidade da empresa que irá alugar o espaço com as reais condições do local. "Nessa etapa devem ser verificados principalmente a capacidade do edifício, as interferências que existirão entre seus sistemas e aqueles que devem ser instalados pela locatária e os reforços e instalações adicionais que deverão ser implantados", explica Figueiredo.

Na extensa relação dos itens que devem obrigatoriamente ser verificados, o especialista destaca: capacidade de carga da estrutura, considerando sua situação real; capacidade do sistema elétrico; sistema de proteção a descargas atmosféricas; locais por onde passarão cabos; impermeabilização de lajes e segurança patrimonial.

Concluída análise técnica que comprove ser viável a implantação, com interferências previamente definidas e aprovadas, é necessário que os aspectos mais relevantes apurados sejam consignados em contrato – por exemplo: obras e instalações que serão executadas, locais em que ficarão equipamentos e nos quais passarão cabos etc. "Além disso, é conveniente que, a partir dos riscos inerentes a implantação, manutenção e à própria existência da antena e de suas instalações, sejam definidas as coberturas de seguros que a locatária deverá contratar", acrescenta Flavio Figueiredo.

É recomendável, ainda, que toda a implantação seja acompanhada por profissional especificamente designado pelo condomínio.No caso de edifícios novos, devem ser tomadas todas as providências junto à construtora e à incorporadora para que não ocorra perda da garantia de construção.

Do ponto de vista técnico, ainda, devem constar em contrato as necessidades de obtenção pela locatária de todas as aprovações e licenças públicas necessárias e a previsão das condições em que as diversas áreas do edifício em que ocorrerão intervenções deverão ser

devolvidas no encerramento da locação. "Para evitar dúvidas e questionamentos futuros, antes da entrada da locatária, é prudente a realização de vistoria técnica detalhada, que mostre a situação de todos os locais em que serão feitas intervenções, para instalação da antena e dos diversos componentes desse sistema", explica o diretor da Figueiredo & Associados.
Embora possam, à primeira vista, parecer exageradas, todas essas providências são necessárias e devem ser implementadas para propiciar cada tomada de decisões com fundamentação técnica devidamente documentada, evitando dissabores futuros entre as partes.

Figueiredo & Associados - Com mais de 30 anos de experiência em avaliações, perícias e consultorias técnicas, a Figueiredo & Associadosse destaca pelo rigor técnico, isenção, sigilo e pontualidade. A empresa, que é membro do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - conta com equipe de profissionais que estão entre os mais conceituados e renomados do mercado, abrangendo todas as especialidades da Engenharia e Coordenação de Perícias em geral.

Key Press Comunicação