

# Morar Bem



CLASSIFICADOS DO RIO

DOMINGO 28.5.2017



CASAL OPTA POR REDUZIR UM QUARTO PARA AUMENTAR ÁREA SOCIAL

SEGUNDA CAPA

RAPHAELA RIBAS

raphaela.ribas.rpa@oglobo.com.br

Imagine que você, cansado de um dia de trabalho, vai botar a cabeça no travesseiro para dormir e, de repente, começa um zirigüidum lá fora. Com um incessante ruído que mescla música alta, rádios buzinaando furiosamente, bêbados brigando e pessoas gargalhando como se não houvesse amanhã, relaxar se torna impossível. E o pior: é assim quase todos os dias.

Essa é a situação que o jornalista Marco Antonio Rocha vivia e que muitos moradores do Rio ainda passam. Residente há cerca de 10 anos da Praça São Salvador, em Laranjeiras, onde o movimento é intenso diariamente, ele e a companhia chegaram a pensar em mudança para se livrarem do incômodo barulho cotidiano. A solução foi o isolamento acústico nas janelas — primeiro no quarto do filho que estava para nascer, em 2009, e depois no restante do apartamento.

— Depois de alguns anos, o ruído foi aumentando muito e preferimos pagar para ter essa tranquilidade. Se você está em um lugar com som alto e te incomoda, você simplesmente vai embora. Mas quando o barulho vem até a sua casa, não tem para onde fugir — conta.

Perturbações como a de Rocha são muito comuns em regiões badaladas e com bares próximos. Outro típico caso de desgaste por causa do barulho é o que acontece entre vizinhos. Quem nunca se incomodou (ou foi o autor...) com o ter-ter do salto alto, de gritarias, TV com som alto ou até mesmo das unhas do cachorro arranhando no piso?

Para resolver essas questões, há alguns caminhos, como conversar com o responsável para se chegar a um acordo (por exemplo, não arrastar os móveis de madrugada ou tirar o salto), isolamento acústico, e até mesmo ir à Justiça para cessar o barulho ou, ainda, para que o responsável pague pela solução acústica.

## ISOLAMENTO ACÚSTICO

A dor de cabeça é a mesma, mas os tipos de ruídos e soluções são distintos. Segundo Marcelo Fontana, engenheiro mecânico especialista em acústica da Grom Acústica e Vibração, os barulhos vindos do lado de fora do prédio, como o do trânsito, geralmente se propagam pelo ar e podem ser resolvidos com a vedação nas janelas e portas ou com a troca do ar-condicionado de caixa pelo split — modelo que oferece uma vedação melhor.

Já os barulhos propagados por vigas e pela estrutura, como o andar do vizinho de cima ou a casa de máquinas do elevador, são mais difíceis de resolver, pois carecem de obras maiores. No caso de o ruído vir do andar superior para o de baixo, o morador de cima pode fazer uma obra no piso ou o vizinho de baixo rebaixar o teto do apartamento.

— Se a obra for feita no andar de cima, o que se faz é arrancar o piso e colocar uma manta acústica, que pode ser de lã ou borracha, embaixo deles, seguida de uma camada de concreto e, por fim, o piso. Se for feito pelo morador do andar inferior, um rebaixamento de teto fei-

# A paz em meio ao caos

Isolamento acústico nas paredes, janelas e chão são algumas das soluções para conviver com o barulho na vizinhança

to com *drywall* (chapa de gesso) e lâ acústica ajuda, embora não seja tão eficaz. Mas, levando-se em consideração que é difícil o vizinho realizar essa obra, pode ajudar a minimizar o barulho, principalmente se for executado da forma correta — explica Fontana.

Em relação ao tipo de material, Juan Frias, coordenador do Comitê Acústica nas Edificações da ProAcústica, explica que os mais indicados para imóveis residenciais são janelas antirruído de vidro laminado e esquadria de PVC ou alumínio. Para isolar o som entre as paredes, uma parede de *drywall* ajuda. As espumas, explica, são mais usadas em tetos de bares, restaurantes e estúdios para melhorar a acústica do local. Mas, apesar de absorverem o som, não isolam totalmente o ruído.

— As pessoas acham que é só colocar um vidro grosso, mas a vedação e a esquadria são tão importantes quanto o vidro certo — conta Frias.

## SEU BARULHO, SEU CUSTO

O advogado especialista da área imobiliária Hamilton Quirino pontua que a questão do barulho para moradores é mais complexa do que parece, pois nem todos os casos podem ser configurados como foras da lei — por estar fora do horário permitido ou acima do limite de decibéis — e resolvidos através de denúncia.

O ideal é conversar e tentar chegar a um acordo, orienta. Mas, quando não há boa vontade da parte responsável pelo barulho, o incomodado pode acionar a Justiça, tanto para que ele cesse o ruído, quanto para que pague pelos custos do isolamento acústico. Quirino cita um caso em que moradores entraram com uma ação contra um bar no Leblon por causa do som alto e constante que acontecia pela madrugada. Na decisão final do juiz, o estabelecimento teve que colocar um toldo acústico para abafar a barulheira.

Em outra situação, conta, o morador do último andar reclamava do ruído e trepidação causados pelo sistema central de ar-condicionado do prédio. Com o uso de um decibelímetro, a perícia apurou que os incômodos estavam acima dos limites de tolerância e a construtora foi obrigada, por sentença, a mudar o sistema para eliminar os ruídos. Eles colocaram sapatas embaixo dos equipamentos, o que resolveu o problema.

— A proteção do direito ao sossego do vizinho abrange qualquer tipo de barulho que incomoda continuamente, independentemente do volume dos decibéis — explica Quirino, citando a Lei 1.277 do Código Civil: “O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”.

O também advogado especialista na área Armando Miceli destaca que quando se pretende entrar com uma ação, o ideal é produzir o máximo de prova possível, tal como notificações contra o vizinho, filmagens com áudio, demonstrando o barulho e até mesmo um laudo particular, onde o profissional poderá atestar o nível do barulho produzido.

— Pela via judicial é muito difícil obrigar alguém a não fazer barulho. O que se pode fazer é criar alternativas pela negociação e de forma consensual. Em último caso, o morador prejudicado pelo barulho pode recorrer à Justiça pela proteção acústica — diz Quirino.

CONTINUA NA PÁGINA 2



ROBERTO MACHADO

CONTINUAÇÃO DA PÁGINA 1

# Novidades para o isolamento acústico

Com a crescente demanda, a qualidade dos produtos, dos prédios e do design melhoram

O isolamento acústico em paredes, janelas e piso é uma boa opção para quem não aguenta mais conviver com ruídos inoportunos da vizinhança. Por outro lado, ainda é uma saída onerosa e que requer disposição para uma obra, sem contar que perde-se espaço, como no caso do rebacamento de teto ou instalação de uma parede em *drywall* (de gesso).

Mas, segundo Vicente Giffoni, presidente da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (ASBEA/RJ), esse cenário está mudando. Com o aumento da procura por janelas antirruídos e um mercado mais exigente, a tendência é que o preço se torne mais acessível. A variedade de materiais também deve ficar cada vez mais diversificada. Um exemplo disso é o projeto

da arquiteta Claudia Pimenta e da designer de interiores Patricia Franco. Para dar tratamento acústico em um sócio na casa de um casal na Barra de uma casa, elas usaram uma peça chamada difusor de som em 3D, com placas em madeira sobrepostas em parte da parede. O efeito é útil e combina com o restante da decoração. Mas, para quem não quer investir em uma obra de isola-

mento antirruído, Patricia ensina que há formas alternativas para reduzir o barulho. Segundo ela, quanto mais material de formação tiver no ambiente, melhor a acústica: — Carpete, cortina, madeira e tecido são materiais que podem ajudar a absorver o som.

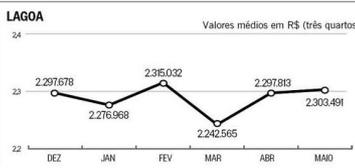
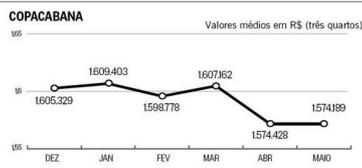
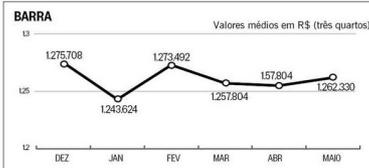
**IMÓVEIS MAIS MODERNOS**  
Outra mudança é que, com a implantação da norma de de-

sempenho para edificações NBR 15.575, em 2013, as novas construções de paredes, lajes e fachada passaram a ter que atender a índices acústicos mínimos e, com isso, a melhoraram seus sistemas construtivos. A expectativa é que, com essa norma, os imóveis novos já venham com um tratamento acústico superior e minimizem problemas hoje comuns na convivência entre vizinhos.

— Como vai ser feito e que tipo de material será usado é a construtora que define, contando que garanta esse conforto acústico. Isso eleva o patamar de qualidade como um todo nas futuras construções. A norma pode vir a demandar um custo a mais para a empresa, mas é um valor agregado. O consumidor está mais exigente, quer produtos melhores — afirma Giffoni. ■

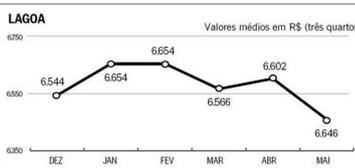
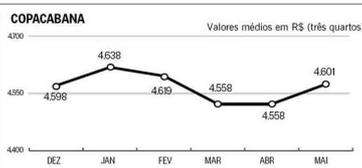
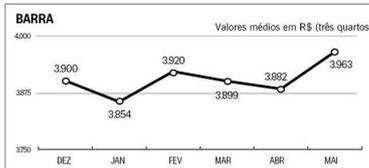
## Preços dos Imóveis no Rio de Janeiro

### COMPRA E VENDA



BAIRROS	1 QUARTO			2 QUARTOS			3 QUARTOS			4 QUARTOS		
	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO
BARRA DA TIJUCA	1.000.000	753.345	448.981	1.140.000	758.748	489.000	1.850.000	1.262.052	798.000	3.700.000	2.445.513	1.594.816
BOTAFOGO	800.000	576.015	350.000	1.450.000	997.410	630.000	2.000.000	1.367.492	870.000	3.890.000	2.144.703	1.399.999
CENTRO	490.000	340.846	215.000	700.000	490.722	310.000	850.000	585.864	400.000	...	...	...
COPACABANA	870.000	599.250	374.000	1.620.000	1.035.029	699.000	2.490.000	1.574.189	1.069.999	4.500.000	2.827.381	1.950.000
FLAMENGO	725.000	513.020	315.000	1.230.000	831.706	530.000	1.950.000	1.309.110	849.000	3.950.000	2.634.271	1.780.000
GÁVEA	1.080.000	777.072	590.000	2.000.000	1.482.678	900.000	3.000.000	2.039.550	1.350.000	3.600.000	2.516.912	1.680.000
ILHA DO GOVERNADOR	360.000	253.972	170.000	580.000	404.525	250.000	880.000	642.993	385.000	1.600.000	1.231.615	900.000
IPANEMA	1.290.000	887.524	580.000	2.420.000	1.547.014	1.050.000	4.220.000	2.845.992	1.600.000	7.500.000	4.854.526	3.280.000
JACAREPAGUÁ	310.000	224.984	105.000	479.000	321.521	208.000	700.000	484.404	302.000	1.133.000	784.587	490.000
JARDIM BOTÂNICO	1.150.000	778.235	550.000	1.750.000	1.219.165	780.000	2.415.000	1.584.959	1.050.000	5.500.000	3.238.333	2.450.000
LAGOA	1.500.000	1.153.077	830.000	2.260.000	1.512.660	995.000	3.650.000	2.303.491	1.580.000	6.100.000	4.020.562	2.650.000
LARANJEIRAS	650.000	472.927	299.000	1.170.000	826.157	508.800	1.800.000	1.215.266	780.000	2.700.000	1.863.175	1.250.000
LEBLON	1.400.000	961.391	650.000	2.450.000	1.651.941	1.060.000	4.149.000	2.680.184	1.790.000	7.200.000	4.912.628	3.099.000
MADUREIRA	215.000	151.900	95.000	310.000	218.419	135.000	350.000	253.524	180.000	...	...	...
MÉIER	325.000	230.764	150.000	469.000	320.731	205.000	620.000	420.284	269.000	900.000	653.942	415.000
RECREIO DOS BANDEIRANTES	684.000	483.182	340.000	830.000	555.179	360.000	1.090.000	695.713	469.000	1.550.000	1.009.991	675.000
SÃO CRISTÓVÃO	315.000	219.231	170.000	480.000	321.945	220.000	700.000	513.030	320.000	...	...	...
TIJUCA	530.000	381.219	230.000	800.000	553.004	345.000	1.100.000	753.804	479.999	1.750.000	1.226.882	780.000

### ALUGUEL



BAIRROS	1 QUARTO			2 QUARTOS			3 QUARTOS			4 QUARTOS		
	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO
BARRA DA TIJUCA	3.000	2.078	1.400	3.800	2.500	1.650	6.100	3.963	2.650	12.000	8.112	5.200
BOTAFOGO	3.000	2.155	1.300	4.500	3.105	2.000	6.100	4.062	2.700	11.000	7.705	5.500
CENTRO	1.850	1.246	800	2.350	1.746	1.100	2.700	1.967	1.500	...	...	...
COPACABANA	2.950	2.011	1.280	5.000	3.291	2.299	7.000	4.601	3.100	13.000	8.910	5.800
FLAMENGO	2.550	1.791	1.200	4.000	2.709	1.800	6.200	4.085	2.800	10.500	7.430	4.700
GÁVEA	3.300	2.736	1.400	5.100	3.600	2.400	7.000	4.926	3.200	...	...	...
ILHA DO GOVERNADOR	...	...	...	2.200	1.526	1.000	2.800	2.022	1.250	...	...	...
IPANEMA	4.000	2.834	1.900	8.500	5.678	3.800	12.000	7.797	5.200	19.000	11.899	8.500
JACAREPAGUÁ	1.400	1.023	650	1.900	1.306	850	2.600	1.762	1.150	3.200	2.558	1.650
JARDIM BOTÂNICO	3.700	2.622	1.800	5.000	3.422	2.500	7.200	4.398	3.200	...	...	...
LAGOA	...	...	...	6.500	4.238	2.900	10.000	6.646	4.500	15.500	10.475	7.500
LARANJEIRAS	...	...	...	3.500	2.642	1.800	5.000	3.399	2.400	...	...	...
LEBLON	4.500	3.012	2.000	8.000	5.344	3.500	12.000	7.961	5.200	20.000	13.755	8.900
MADUREIRA	...	...	...	1.200	855	600	...	...	...	...	...	...
MÉIER	1.200	825	590	1.700	1.191	780	2.100	1.459	1.000	...	...	...
RECREIO DOS BANDEIRANTES	...	...	...	2.700	1.876	1.200	3.400	2.301	1.500	3.900	3.065	2.000
SÃO CRISTÓVÃO	...	...	...	2.000	1.457	1.000	2.200	1.770	1.200	...	...	...
TIJUCA	1.800	1.411	950	2.700	1.937	1.200	3.400	2.383	1.500	4.500	3.406	2.700

Fonte: Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Rio de Janeiro (Secovi Rio) Para esta análise, foram coletados apenas imóveis do tipo "apartamentos-padrão" usados. Não estão incluídos imóveis com preços fora do valor de mercado. (\*\*) - Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

### INDICADORES

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IPC/RJ	Anual	1.0490	4,90%	INCC	Mensal	0,9998	-0,0002%	IGP-M	Mensal	0,9890	-0,0110%	IGP-DI	Mensal	0,9876	-0,0124%
IPC/BR	Anual	1.0417	4,17%		Bimestral	1,0013	0,13%		Bimestral	0,9892	-0,0108%		Bimestral	0,9838	-0,0162%
ICC/RJ	Anual	1.0505	5,05%		Trimestral	1,0079	0,79%		Trimestral	0,9900	0,0100%		Trimestral	0,9845	-0,0155%
IPC/Fipe	Anual	1.0371	3,71%		Quadrimestral	1,0120	1,20%		Quadrimestral	0,9964	-0,0036%		Quadrimestral	0,9887	-0,0113%
INPC	Anual	1.0399	3,99%		Semestral	1,0171	1,71%		Semestral	1,0015	0,15%		Semestral	0,9975	-0,0125%
IPCA	Anual	1.0408	4,08%		Anual	1,0516	5,16%		Anual	1,0337	3,37%		Anual	1,0274	2,74%

Fonte: IBOV/RJ