

Comparando maçãs com maçãs: o IREM contribui para uma coalisão global para criar um padrão mundial de medição

De Nancye Kirk

Medir o espaço em um edifício de escritórios parece algo trivial: pegue uma fita métrica, meça o espaço, e pronto. Mas medir espaços comerciais não é de forma alguma tão fácil como parece.

Uma viagem ao redor do mundo revela rapidamente que a maneira pela qual o espaço é classificado e imóveis são medidos difere de um país para outro e até mesmo de um edifício para outro, no mesmo país. Por exemplo, as sacadas são classificadas como parte da área vendável de uma unidade residencial? Áreas comuns como corredores e banheiros estão incluídas na área locável de um edifício de escritórios? O que acontece se um edifício estiver no topo de uma garagem-estacionamento contendo as salas de manutenção que atendem ao edifício?

Considere isto:

- Na Índia, áreas anexas como estacionamentos para automóveis e áreas comuns podem ser incluídas na medição de um edifício.
- Na Espanha, a medição pode abranger instalações externas de lazer.
- Em alguns locais do Oriente Médio, andares hipotéticos – andares que poderiam ser sustentados pela estrutura do edifício – podem ser incluídos.
- Em alguns países, somente os espaços com ar condicionado podem ser contados.

Quando 1 + 1 nem sempre é igual a 2

Dependendo do método de medição usado, a área orçamento em diferentes mercados para um edifício de outra forma idêntico pode variar até 24 por cento, de acordo com algumas estimativas. O resultado é confusão no mercado entre compradores e vendedores e entre locatários e proprietários, dificultando a comparação de uma oferta com outra e a tomada de decisões abalizadas. A confusão



prejudica a transparência e a falta de transparência atrapalha os negócios.

Esse foi o propulsor por trás de cerca de 60 associações profissionais e organizações sem fins lucrativos ao se unirem para formar a Coalisão de Normas Internacionais de Medição Imobiliária (IPMS). A coalisão, da qual o IREM participa, representa o espectro completo de profissões que afetam e são afetadas pelo ambiente da construção: administradores imobiliários e de bens, avaliadores, arquitetos, corretores, incorporadores, consultores e engenheiros civis.

O resultado desse esforço global são as Normas de Medição Imobiliária para Escritórios (IPMS para Edifícios de Escritórios), publicadas em novembro e contendo três componentes:

O **IPMS 1** serve para medir a área de um edifício, incluindo as paredes externas, e aplica-se a todos os tipos de edifícios. Constitui a soma das áreas de cada andar de um edifício medidas até o perímetro externo das construções e informadas andar a andar.

O **IPMS 2 – Escritório** serve para medir a área interna de um edifício de escritórios, definida como a soma das áreas de cada andar de um edifício de escritórios medida até à face dominante interna e informada componente a componente, no estado, para cada andar de um edifício.

O **IPMS 3 - Escritório** serve para medir a ocupação de áreas de andares para uso exclusivo.

Os IPMS foram desenvolvidos por um comitê normatizador independente, compreendendo especialistas imobiliários de todo o mundo, vindos de todos os setores do segmento e utilizando um processo transparente, detalhado e inclusivo coordenado pela coalisão.

Criando normas universais

Com 11 países diferentes representados, o comitê normatizador tornou-se um microcosmo de trabalho em uma plataforma global. Nicholas Stolatis, CPM, membro do comitê, disse que em vista das origens geográficas e comerciais diferentes, o maior desafio foi livrar-se das normas existentes.

“O esforço IPMS”, Stolatis declarou, “consiste essencialmente no desenvolvimento de normas universais internacionais e não em impor uma norma local em detrimento de outra. Abandonar as normas com as quais cada um de nós estava familiarizado e acostumado exigiu esforço e foco”.

“A comunicação por meio de um espectro de idiomas – e vinda de uma diversidade de origens, mercados e normas existentes - significou que estávamos enfrentando desafios antes mesmo de começar”, disse Stolatis. Embora o comitê tenha de fato se reunido presencialmente em três ocasiões – em Bruxelas, Dubai e Orlando – a maior parte do trabalho foi feita por conferências telefônicas.

“Para serem equitativos, os horários de início dessas conferências variavam ao longo do dia, de modo que todos tivessem a chance de um horário normal de reunião”, Stolatis disse. “Posso dizer que manter o foco em detalhes esotéricos às 02h00 é um desafio e tanto, mas a experiência de trabalhar com os meus colegas ao redor do globo para elaborar os IPMS para Escritório fez com que tudo valesse a pena”.

Acertando os ponteiros

Em última análise, normas são essencialmente comunicação. A meta subjacente dos IPMS consiste em proporcionar um mecanismo para a transferência e o uso claros e compreensíveis de informações – em outras palavras, acertar todos os ponteiros. Para esse fim, os IPMS

propiciam regras de alto nível e universais que podem ser aplicadas internacionalmente e implantadas localmente.

“O objetivo dos IPMS consiste em apoiar as transações internacionais oferecendo os IPMS para Escritórios como intérprete/tradutor para normas locais de medição de áreas”, disse Stolatis, que trabalha na TIAA-CREF na cidade de Nova Iorque. “Acredito que observaremos um aumento da confiança dos investidores ao considerar imóveis de fora da sua abrangência territorial usual. O fluxo de entrada de mais investidores internacionais buscando bens de qualidade conduzirá inevitavelmente a atividades operacionais aprimoradas de proprietários e administradores imobiliários, de modo que tais imóveis sejam visto e reconhecidos como os melhores na sua categoria”.

Com a publicação dos IPMS para Escritórios, o IREM dará início ao processo de determinar como adotar a norma do ponto de vista da associação e de como proporcionar orientação aos membros do IREM com relação a como utilizar os IPMS. Enquanto isso, a coalisão IPMS voltará a sua atenção à expansão dos IPMS para imóveis residenciais, varejistas e industriais.

Mais de 100 empresas globais já sinalizaram sua intenção de solicitar ou utilizar as medições IPMS nas suas organizações ao inscrever-se como parceiras da iniciativa. Governos também estão demonstrando interesse: o governo de Dubai anunciou planos para tornar os IPMS obrigatórios, em resposta à chegada de uma base crescente de investidores internacionais ao setor de imóveis comerciais de Dubai.

O IREM vê inestimável valor em fazer parte da coalisão para apoiar profissionais de administração imobiliária, dentro e fora dos Estados Unidos. “A globalização não é uma tendência passageira – está aqui e é um fato da vida”, disse Lori Burger, CPM, presidente do IREM. “Continua a haver um aumento constante nos investimentos além-fronteiras e em fluxos de capital internacionais. No que se tornou um mercado imobiliário global, a necessidade de

transparência, de um idioma comum e de normas internacionais torna-se preponderante”.

“Os IPMS para Escritórios”, disse Burger, “são um imenso passo a frente e beneficiarão a maneira pela qual bens imobiliários são administrados e, em última instância, como as decisões financeiras são tomadas por investidores, ocupantes empresariais, compradores e vendedores”.

Para saber mais sobre o a iniciativa Normas Internacionais de Medição Imobiliária e baixar os IMPS pra Escritórios, vá para www.ipms.org.

Nancye J. Kirk (nkirk@irem.org) é Diretora de Estratégia/Vice-Presidente de Serviços Globais na sede do IREM em Chicago.