

SOB O SOL DA TOSCANA

No sistema de imóveis fracionados, é possível ser dono de uma casa na Itália por menos de 60 000 euros

FELIPE CARNEIRO

A PESAR DE TER MORADO NO BRASIL durante oito anos entre as décadas de 70 e 80, o arquiteto italiano Fulvio di Rosa nunca assistiu a uma novela brasileira. Mas, se dependesse dele, *Passione* — último folhetim das 9 da noite da Rede Globo, que tinha parte de sua trama situada na Toscana — estaria sendo transmitida até hoje. Seu interesse pela trama tem razões monetárias: Di Rosa vende imóveis na Toscana e o cenário deslumbrante de *Passione* fez com que o número de brasileiros interessados em comprar um pedaço de terra na Itália aumentasse. Ao voltar para a Europa em 1983, Di Rosa se especializou em reformar casas centenárias e vendê-las pelo sistema conhecido pelo termo em inglês *fractional* — ou propriedade compartilhada. Os imóveis são vendidos em frações e um sistema de reservas permite que cada um dos proprietários usufrua das instalações em determinado período do ano ou sempre que estiverem desocupadas.



Diferentemente do *timeshare*, no qual o cliente compra o direito de usufruir de um apartamento por um período de tempo, no sistema fracionado o comprador torna-se proprietário de parte do imóvel, com direito a revendê-lo ou deixá-lo de herança. “O fracionamento é uma opção para quem quer ter uma casa numa região onde os imóveis já estão muito caros”, diz Harry Dick-

son, dono da corretora de imóveis RealPoint, com sede na Inglaterra e especializada em imóveis da Toscana.

O leque de ofertas é variado e os preços também. O Manzano Golf Resort, em Cortona, na província de Arezzo, a 1 hora de carro de Florença, tem campos de golfe e apartamentos divididos em cotas de 12,5%, a partir de 77 000 euros cada uma. A Villa Petrischio, tam-



BORGO DI VAGLI: a vila do século 15, perto de Florença, foi toda reformada. A principal novidade são os banheiros — inexistentes no fim da Idade Média

“Tomo vinhos maravilhosos direto do barril, como a melhor massa do mundo em restaurantes incríveis e ainda tenho a comodidade de ficar na minha própria casa”, diz Ana Maria.

Seu apartamento está localizado no Borgo di Vagli, uma vila do século 15 perto de Florença. Quando Di Rosa a comprou na década de 90, estava em ruínas. Depois de anos de restauração, as primeiras unidades foram vendidas em 2007 — a cota de 10% de uma casa custa 69 000 euros. “As únicas modernidades que trouxe para cá foram eletricidade, internet e banheiros — inexistentes ou instalados do lado de fora das construções naquela época”, diz Di Rosa. “As portas são baixas porque no século 15 as pessoas não passavam de 1,60 metro de altura. Nada além do estritamente necessário foi modificado.”

O resultado é uma aldeia de arquitetura medieval incrustada no meio de um parque nacional de 30 hectares —

o Parco dei Giganti. Hoje, a Borgo di Vagli tem 35 frações à venda. Uma vez realizada a compra, os custos fixos se resumem a despesas com impostos, luz, eletricidade, internet e limpeza. Para apartamentos de um quarto, esses gastos equivalem a 1 890 euros por ano. A escritora americana Frances Mayes comprou uma casa na

SEU PEDAÇO DE PARAÍSO

Conheça os preços e as opções de imóveis com venda fracionada na região da Toscana

69 000

euros

por 10% de um apartamento no condomínio

Borgo di Vagli

55 000

euros

por 10% de um apartamento no condomínio

Villa Petrischio

49 000

euros

por 12,5% de um apartamento no condomínio

Villa Il Palagio

Fonte: empresas

bém em Cortona, conta com apartamentos de dois quartos numa construção do século 18 com todas as facilidades de um hotel. Uma fração de 10% de um apartamento custa 55 000 euros.

UMA VIAGEM NO TEMPO

Profissional do mercado financeiro, a carioca Ana Maria Abreu, de 52 anos, comprou a fração de um imóvel na

Toscana há quatro anos. Desde então, tenta ir duas vezes por ano à Itália. Em novembro, todos os proprietários de sua vila fazem uma reserva de três semanas — seguidas ou não — para o ano seguinte, e um sistema rotativo resolve as reservas coincidentes. Se quiserem manter suas datas, os proprietários podem usar outros apartamentos que estejam vagos no período pretendido.

província de Arezzo, reformou-a e descreveu suas aventuras no best-seller *Sob o Sol da Toscana*. A reforma serviu para ela como uma forma de se reencontrar na vida. Quem optar por uma casa fracionada não terá nenhuma experiência existencial — em compensação, ficará livre para curtir o *dolce far niente* sem ter de enfrentar os pedreiros locais. ■