

A TARDE

Memória

AZOANY

Caminhada que pede saúde faz 25 anos

Manifestação realizada a cada dia 16 de agosto por comunidades de candomblé, a Caminhada Azoany agregou mais elementos da diversidade cultural à celebração pelo dia de São Roque. A TARDE registra a Caminhada desde a 1ª edição, em 1998. **A7**



Registro de A TARDE da 2ª edição da Caminhada Azoany, em 1999

Fernando Amorim / Cedoc A TARDE / 16.8.1999

RECURSOS Estado é o quinto do País com mais destinação de verbas

Bahia terá R\$ 119,4 bilhões do novo PAC

Com previsão de R\$ 1,7 trilhão em investimentos públicos e privados, o novo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) foi lançado, ontem, no Rio de Janeiro, com a presença do presidente Luiz Inácio Lula da Silva. O governador baiano Jerônimo Rodrigues esteve presente à solenidade. Do total de recursos, a Bahia terá R\$ 119,4 bilhões, o 5º estado que mais receberá investimentos, atrás de Rio de Janeiro (R\$ 342,6 bilhões), São Paulo (R\$ 179,6 bilhões), Minas Gerais (R\$ 171,9 bi-

lhões) e Sergipe (R\$ 136,6 bilhões). Lula destacou a importância do programa: "Hoje começa o meu governo. Até agora, o que fizemos foi reparar o que tinha desandado". **B1 E B2**

"Hoje começa o meu governo"

LULA, presidente da República

HOBBY

Miniaturas de carros fascinam grupo de colecionadores **A5**

SALVADOR

Prefeitura renova contrato na Saúde com empresa alvo de denúncias **B1**

INVESTIGAÇÃO

Bolsonaro se complica em mais revelações sobre joias

Investigação da Polícia Federal (PF) criou mais embaraços para Jair Bolsonaro, após a divulgação de que recursos gerados com a venda de joias dadas de presente ao governo brasileiro seriam repassados em dinheiro para o ex-presidente. **B1**

CAMAÇARI

Ford repassa fábrica para o governo estadual

Em meio ao processo de venda da chinesa BYD para a Bahia, a Ford anunciou acordo de reversão da propriedade da fábrica de Camaçari para o governo da Bahia. A ideia é que uma nova planta ocupe a área. **B4**

SAÚDE

Exames para dengue têm grande procura em farmácias de Salvador

A4

UM JORNAL DE OPINIÃO

LUIZ MOTT

"Fui assistir 'Barbie': uma chatice! Arrastado, repetitivo, superficial" **A2**

LEONARDO GÓES SILVA

"Pagamento com Pix rendeu prêmio internacional para a Embasa" **A3**

OPINIÃO \ LEITOR

"Jorge Amado definia tudo no 1º parágrafo: estrutura, tom, estilo" **A2**

JOÃO MISAEL TAVARES LANTYER

Morada perto do metrô é sonho de consumo

Uma pesquisa revelou que 67% dos soteropolitanos consideram a presença de uma estação do metrô na vizinhança como um fator que influencia positivamente na hora da escolha de um imóvel. O dado é da Datastore, que realiza estudos no setor imobiliário **B5**



Ascom CTB \ Divulgação



COPA FEMININA

Espanha e Suécia carimbam vaga na semifinal

B8

SÉRIE B

Vitória tem retorno de atletas para encarar o Ceará

B7

Espanha fez gol na prorrogação

Grant Down / AFP)

2

CINEMA

Diretor reúne elenco estelar em 'Asteroid City' **C1**

RIO VERMELHO

Mariene e Roberto Mendes fazem shows juntos **C1**



Cena de 'Asteroid City', do diretor Wes Anderson

IMOBILIÁRIO

imobiliario@grupoatarde.com.br

INTERNET Leia mais sobre mercado imobiliário no Portal A TARDE

www.atarde.com.br/economia

MARIANA BAMBERG

Muitos são os fatores que contam na hora de comprar um imóvel em Salvador. Tamanho, bairro e infraestrutura de lazer não são novidades. Mas a proximidade com o metrô também se tornou fundamental nessa decisão. Uma pesquisa realizada pela Datastore revelou que 67% dos soteropolitanos consideram a presença de uma estação do modal na vizinhança como um fator que influencia positivamente na hora da escolha de um imóvel.

O cenário é semelhante em outras cidades com estrutura de transporte mais consolidada. Em São Paulo, por exemplo, uma pesquisa da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), realizada no ano passado, apontou que a valorização de imóveis próximos a estações de metrô da capital paulista pode chegar a 66% quando comparado a empreendimentos em outras regiões. Presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA), Cláudio Cunha relaciona isso a um movimento crescente de valorização da possibilidade de ir andando até o trabalho, comércio e serviços.

“Isso impactou o mercado imobiliário, impulsionando a demanda por áreas bem planejadas, com infraestrutura de pedestres e proximidade de comodidades. Como resultado, áreas com alta andabilidade experimentam uma valorização dos imóveis e mais atratividade para os compradores e investidores”, afirma Cunha.

Na Imob, a maior parte das vendas é concretizada por conta da proximidade do empreendimento a uma estação de metrô. Quem garante isso é a diretora da imobiliária, Nane Brandão. De acordo com ela, a busca geralmente é motivada pela necessidade de facilitar a locomoção para outras partes da cidade e principalmente reduzir o tempo de deslocamento.

“Acessibilidade, incluindo o acesso a vias principais e sistemas de transporte público, historicamente desempenha um papel importante na escolha do imóvel. Locais bem conectados podem facilitar a vida diária e reduzir custos de transporte, isso é bastante valorizado pelos clientes”, afirma.

Pelo menos, 15 opções de empreendimentos da Imob têm como atrativo a proximidade com estações de metrô. Entre elas, as de Campinas, Mussurunga, Bairro da Paz, Pernambuco e Imbuí. Ao todo, são 21 estações na capital. A última delas foi inaugurada em junho deste ano. Agora, a previsão do governo do estado é que, ainda em 2023, comece a operar a estação de Águas Claras. A expectativa do mercado imobiliário é que, com uma capilaridade cada vez maior das linhas do modal, novas áreas passem a ser mais valorizadas pelo consumidor e investidor.

“O sistema de metrô teve um impacto direto no mercado imobiliário de Salvador. Novas áreas ganharam destaque por estarem próximas ao metrô, incentivando o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nessas regiões anteriormente menos exploradas. Além, claro, de áreas já consolidadas, que tiveram valorização expressiva por estarem já alocadas próximas ao metrô”, analisa Nane.

Para o representante comercial, Álvaro Cressenti, que morou grande parte da sua vida em Lauro de Freitas, foi o Imbuí que se destacou. Ele e a esposa já moravam de aluguel no bairro, motivados justamente pela facilidade de acesso e pela rapi-

67% dos soteropolitanos consideram a proximidade do metrô fator decisivo na compra de um imóvel

MERCADO Em cidades com estrutura de transporte já consolidada, como São Paulo, empreendimentos próximos das estações já são mais valorizados



Zenilton pontua que morar perto do metrô minimiza o tempo de deslocamento

Denisse Salazar / Ag. A TARDE



Shirley Stolze / Ag. A TARDE

Álvaro optou por imóvel próximo da estação do Imbuí

dez na ida ao trabalho.

O casal iria se mudar para o bairro de Stella Mares. Estava pagando por um imóvel próprio, ainda na planta, naquela região. Lá eles precisariam ir para o trabalho de carro ou pegar algum outro transporte até a Avenida Paralela, onde teriam acesso a uma estação de metrô. Foi então que conheceram um outro empreendimento, perto de onde moram, a poucos metros da estação de metrô do Imbuí. Juntos, eles tomaram uma decisão ousada: compraram o novo apartamento e estão se organizando para se desfazer do outro.

Economia de tempo

A estimativa de Álvaro é que o tempo gasto por ele no trajeto entre o novo apartamento e seu trabalho, no Caminho das Árvores, seja em torno de 15 minutos usando o metrô. Já se resolver ir de carro, poderá levar até 1h. Ele já faz as contas e imagina que, com ida e volta, deve ganhar 1h30 no dia, uma economia de tempo muito bem-vinda para o casal.

“O pensamento foi muito no nosso dia a dia. O metrô sempre foi meu meio de transporte, porque é rápido, tem estrutura. Como um imóvel no Caminho das Árvores, bairro onde trabalho, é muito caro, foge do nosso orçamento, a melhor saída para minha rotina é o metrô”, conta o representante comercial.

O empreendimento onde Álvaro e a esposa vão morar

é o Biosphere Essence, da Alia Empreendimentos. Ele fica no bairro do Doron, a cerca de 300 metros da passarela que dá acesso à estação Imbuí. A caminhada até lá deve levar aproximadamente três minutos, estima Zenilton Mira, sócio da incorporadora.

Para Mira, a importância do metrô na escolha do imóvel não é novidade. De acordo com ele, em São Paulo, por exemplo, o metro quadrado mais caro é justamente dos imóveis localizados no raio de até 300 metros das estações da cidade.

“A proximidade com o metrô sempre foi importante em cidades com infraestrutura de mobilidade já consolidada. Agora, com o nosso metrô e nosso BRT ganhando mais capilaridade, mais regiões vão ganhando destaque. E as pessoas agora estão fazendo, cada vez mais, escolhas racionais. Ter um carro não é mais um so-

Tenda / Divulgação



“Com novas estações sendo lançadas, conseguimos atuar em áreas até pouco tempo menos atrativas”

RODRIGO HISSA, da Tenda

nho. A escolha agora é pensando na qualidade de vida”, avalia Mira.

Esse comportamento, segundo Miro, não tem sido exclusividade apenas das novas gerações. “Temos atendido tanto solteiros e casais jovens, quanto pessoas mais velhas, família e até idosos, buscando esse tipo de atrativo. Todo mundo quer minimizar o tempo de deslocamento. É um tempo que a gente acorda já sabendo que vai ter que gastar”, conta.

Na Tenda, a proximidade do metrô também é uma vantagem considerada competitiva. Diretor regional da construtora, Rodrigo Hissa revela que, para a maioria dos clientes da empresa, essa localização tem maior relevância do que, por exemplo, vagas de garagem ou equipamentos de lazer.

“Como atuamos para clientes de uma faixa de renda mais baixa, é natural que

muitos não possuam veículos e, portanto, ofertar empreendimentos próximos a estações do metrô passa a ser um diferencial importante comercialmente falando”, explica Hissa.

Dos empreendimentos da Tenda espalhados pela cidade, cinco estão próximos de estações de metrô, tanto do Retiro e do Imbuí quanto de Pirajá. Agora, com a futura inauguração da estação de Águas Claras, aliada à nova rodoviária, a expectativa de Hissa é que regiões como Porto Seco Pirajá, Águas Claras, Dom Avelar, Valéria e Palestina, antes consideradas distantes do Centro da cidade, comecem a ter destaque.

“Com novas estações sendo lançadas, conseguimos atuar em áreas até pouco tempo atrás menos atrativas para nosso cliente. Podemos agora oferecer mais produtos pela cidade”, afirma o diretor regional da Tenda.

ADEMI

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

ADEMI-BA: 48 anos de uma história construída com união



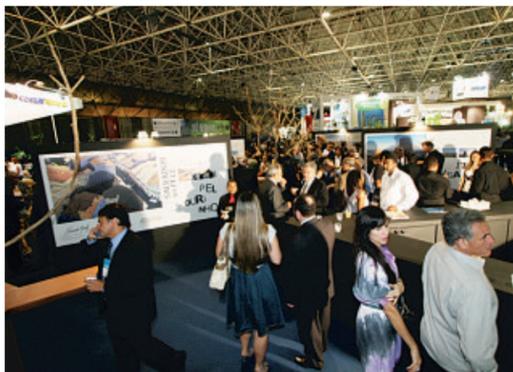
Confraternização ADEMI-BA de 1976

Amanhã a Ademi-BA celebra 48 anos de história. Em 13 de agosto de 1975, nascia a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia. Nessa época, muitos bairros que redefiniram a capital baiana ainda não existiam. Não havia metrô, BRT, as praças que hoje estimulam a andabilidade e mobilidade, tendência mundial dos novos tempos. Em 48 anos, construímos juntos muitas transformações.

Construir é um verbo que traduz a nossa atuação ao longo desses anos. Primeiro, criamos as bases sólidas da nossa Associação, com valores inegociáveis, visão de futuro, propósito bem definido. A partir disso, levantamos, tijolo por tijolo, as estratégias e atuação do mercado imobiliário baiano, um dos segmentos que mais fomenta a economia e gera empregos em nosso estado.

Com nossos associados, que representam cerca de 80% das empresas do segmento imobiliário baiano, consolidamos a nossa força e promovemos importantes ações, através do nosso calendário de eventos, ouvindo e dialogando com a sociedade, entidades de classe, instituições municipais, estaduais e federais, levando informações relevantes e iniciativas de sustentabilidade e responsabilidade social.

A ADEMI-BA nasceu para contribuir com a construção de uma sociedade melhor para todos. Parabéns ADEMI-BA, e a todos que ajudam a construir essa história com união!



4ª edição do Salão Imobiliário



4ª edição do Salão Imobiliário

União que fortalece

ADEMI BAHIA



Cláudio Cunha
PRESIDENTE DA ADEMI-BA

Rua Alceu Amoroso Lima, 470, Sala 901
Empresarial Njemeyer
Caminho das Árvores - Salvador - BA

3273-8130 | ademi@ademi-ba.com.br

RECURSOS Administradores precisam controlar as receitas e despesas, além de fiscalizar gastos regularmente para evitar prejuízos para os empreendimentos

Gestão financeira é principal desafio dos condomínios

Denisse Salazar / Ag. A TARDE



Michele alerta que o descumprimento do orçamento anual é um dos principais erros cometidos pelos síndicos

Denisse Salazar / Ag. A TARDE

LEILANE SUZARTE*

A gestão financeira é o principal desafio dos condomínios, de acordo com a pesquisa realizada pela empresa Panorama dos Condomínios, feita neste ano com mais de 300 moradores e síndicos de todo o Brasil. Logo, para um bom gerenciamento das finanças, os administradores precisam controlar as receitas e despesas dos prédios e informar a todos os moradores como os recursos estão sendo utilizados. Além disso, é importante fazer a fiscalização dos gastos regularmente. Com isso, evita-se prejuízos financeiros na conta bancária do condomínio.

A auditora e CEO do Grupo Lordêlo, doutora em Educação e conselheira do Conselho Regional de Contabilidade do Estado da Bahia (CRC-BA), Michele Lordêlo, que atua desde 2004 com auditorias para condomínios, informa os principais erros que o síndico comete na gestão financeira do condomínio: "O descumprimento do orçamento anual (previsão orçamentária) e os constantes déficits (quando o condomínio gasta mais do que o que arrecada), são os pontos mais recorrentes de inadequações na gestão financeira".

Administrar um edifício exige responsabilidade e controle financeiro. Lordêlo ressalta a necessidade de ter quem confira, quem acompanhe e quem monitore os gastos condominial, que pode ser feita pelos conselheiros fiscais, caso exista no condomínio um Conselho Fiscal, e pela auditoria condominial, que, preferencialmente, não deve ser realizada por moradores ou pela administradora do condomínio.

"É um serviço externo contratado, onde não deve haver ligação com o síndico, conselho e empresa de contabilidade/administração, visto que é obrigado a independência dos trabalhos, para haver o monitoramento das contas, constatando conformidades e não conformidades, efetuando as recomendações de melho-



Diego orienta planejar a provisão trabalhista

rias e a implantação de ações para a gestão do condomínio", relata.

Vigiar inadimplência

Para o síndico profissional Roque Teixeira, contratar uma pessoa jurídica para ser o administrador do condomínio, bem como verificar as despesas com material, que é de limpeza e com os funcionários, e monitorar a questão da inadimplência são maneiras de reduzir os gastos do empreendimento, principalmente na folha de pagamento.

"Estamos cumprindo à risca tudo que está na previsão orçamentária, não mudamos nada"

ROQUE TEIXEIRA, síndico

O profissional conta o que ele faz para manter as contas em ordem ao longo do ano. "Estamos cumprindo à risca tudo que está na previsão orçamentária, não mudamos nada, e fazemos mensalmente uma análise dos gastos, verificando se houve aumento em algum item em relação ao mês anterior, como conta de água, energia, para que a despesa ordinária não aumente".

O síndico Diego Pereira relata as estratégias que ele busca para manter a boa saúde financeira do condomínio. "Eu inicio a arrecadação do fundo de reservas e também começo a planejar a provisão trabalhista, que é aquele fundo para o pagamento de décimo terceiro, férias, rescisões trabalhistas. Tudo isso com cautela e responsabilidade na gestão", conta.

"O gestor deve entender minuciosamente a previsão orçamentária aprovada, para poder trabalhar de maneira que não ultrapasse o orçamento do condomínio. O mais comum é que algum equipamento danifique ou haja uma obra emergencial

a ser realizada, isso acontece normalmente pela falta de manutenções, e como condomínio tudo é planejado, é fundamental que as manutenções sejam realizadas de acordo com o previsto, evitando assim surpresas e despesas extras", frisa Pereira.

Realizar uma boa gestão financeira é manter as contas em dia, mesmo com os problemas que podem surgir pelo caminho, e aumentar os lucros sem deixar a conta no negativo, relatam os especialistas.

"O síndico deve contar com uma equipe interna com experiência, sendo necessário o uso de documentos fiscais, com controles, cotações e procedimentos de contratação. Além disso, recomendo que o condomínio obtenha referências da empresa de contabilidade/administradora, que precisa estar atualizada com as áreas de departamento de pessoal, financeira, fiscal/tributária, e de controles de recebimentos de forma atualizada", diz Michele.

* SOB A SUPERVISÃO DA EDITORA CASSANDRA BARTELO