

ADEMI

B A H I A

A N O 1 3 N 5 5 2 0 1 4

Prêmio ADEMI-BA

20ª edição premia os melhores do mercado em 2013

Entrevista

Luciano Muricy Fontes, presidente da ADEMI-BA, destaca metas da nova gestão

COPA VERDE

Estádio sustentável é legado do Mundial de 2014 para Salvador

Conviver

Animais de estimação ganham espaços exclusivos nos condomínios



28



06

06 *Posse ADEMI-BA*
Nova diretoria visa fortalecer mercado local

10 *zoom*
Principais registros dos eventos do setor

12 *ecos*
Sustentabilidade é destaque nos estádios da Copa

18 *entrevista*
Presidente da ADEMI-BA fala sobre novo biênio

28 *Prêmio ADEMI-BA*
O que foi e o que há de vir no mercado

32 *finanças em dia*
Portabilidade para crédito imobiliário é novidade

36 *morar bem*
Quarto para criança ganha atenção especial

40 *tudo pronto*
Profissionais dão dicas para montar Home Office

42 *conviver*
Espaços Pet nos condomínios residenciais

44 *notícias mercado*
Destques da temporada

46 *consumo*
Estilo vintage invade com tudo a decoração

Fotos: Andréia Brandão / Secom



12



36



40



42



Luciano Muricy Fontes
Luciano Muricy Fontes

O mercado imobiliário baiano passa por um momento complicado. Após alguns anos de crescimento expressivo, com lançamentos chegando à casa das dezessete mil unidades por ano, vimos este número ser reduzido a pouco mais de três mil unidades no ano passado. Temos um dos custos de construção mais altos do país, devido à baixa produtividade de nossa mão-de-obra e, completando uma perversa equação, os imóveis que produzimos são vendidos por um dos preços mais baixos. O índice Fipe-Zap que monitora preços de imóveis em dezesseis cidades do Brasil, nos coloca apenas na 13ª posição.

Todo este cenário tem desencorajado novos investimentos. Vários empresários estão em compasso de espera, terminando obras sem iniciar outras e isto já tem provocado a redução dos postos de trabalho na categoria.

Nosso setor emprega a base da pirâmide da classe trabalhadora e responde rapidamente ao menor estímulo, com geração de emprego e renda, contaminando positivamente a economia em geral, portanto precisamos de estímulos para contribuir com o crescimento da nação. Ao contrário, assistimos incrédulos a uma profusão de novas regras, taxas, impostos, obrigações. O setor não aguenta mais conviver com esta situação. Isto está asfixiando a nossa atividade.

De nossa parte, como empresários, temos que cuidar do problema da produtividade com ações proativas como a racionalização dos processos construtivos e a capacitação da mão-de-obra, como já acontece em países desenvolvidos.

Temos tido sinais esperançosos da atual administração municipal com relação ao PDDU e esperamos que ele seja um divisor de águas para a nossa querida capital, com ousadia e responsabilidade. Nossa gestão dará especial atenção a este tema, da forma mais democrática e transparente.

Gostaria de dizer que esta diretoria será incansável na defesa dos interesses do setor. Tenho dez anos de atuação na ADEMI e sei perfeitamente a tarefa que me aguarda.

EXPEDIENTE

Diretoria Executiva

Presidente

Luciano Muricy Fontes
Metrus Empreendimentos LTDA

1º Vice-presidente

Marcos Nogueira Vieira Lima
MVL Incorporadora LTDA

2º Vice-presidente

Cristiano Augusto Freitas
Gráfico Empreendimentos LTDA

Diretor Administrativo-Financeiro

Cláudio D'ávila Teixeira
D'ávila Empreendimentos Imobiliários LTDA

Diretor Técnico

Adriano Guerreiro e Segura
Construtora Segura LTDA

Diretor de Habitação

Ricardo Nascimento Barros
Serenge SA

Diretor de Marketing

José Azevedo Filho
JTH Administração e Negócios LTDA (Ello Imóveis)

Diretor de Gestão Sustentável

Rafael Cardoso Valente
Civil Construtora LTDA

Diretor da Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte

Eduardo Pedreira
Odebrecht Realizações Imobiliárias

Diretor de Assuntos Ambientais

André Luiz Duarte Teixeira
Gobi Empreendimentos Imobiliários SA

Diretor de Expansão de Mercados

Ivan de Freitas Leão
Leão Incorporações e Empreendimentos LTDA

Diretor Comercial

Antonio Carlos Hora Medrado
Dona Construções e Incorporações LTDA

Conselho Diretor

Reynaldo Jorge Calmon Loureiro (Aldeiotta Empreendimentos SA), Nelson Trief (NCN Engenharia LTDA), Arthur Prisco Paraíso Rêgo (Novapex Engenharia LTDA), Marcos Dias Lins Melo (Franisa Empreendimentos Imobiliários LTDA), Jorge Goldenstein (Jotagê Engenharia Comércio Incorporações LTDA), Gustavo Gesteira Mattos (Concreta Incorporações e Construções LTDA), Luiz Edmundo Gomes de Souza (E2 Engenharia e Empreendimentos LTDA), Rodrigo Santos Alves (AGRA Empreendimentos Imobiliários LTDA), Eugênio de Souza Mendes (DEC Engenharia LTDA), Rogério Trindade Marques (L. Marquezzo Construções e Empreendimentos LTDA), Luiz Carlos de Azevedo

Pimentel (Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário LTDA), José Augusto Lino de Souza (Souza Netto Engenharia LTDA)

Conselho Consultivo

Eduardo Meirelles Valente, Juvenalito Gusmão de Andrade, Paulo Ernesto Lebram, Mário Seabra Suarez, Antônio Carlos Costa Andrade, Mário Reis Mendonça, Mário de Paula Guimarães Gordilho, Manuel Seabra Suarez, Luiz Augusto Amoedo Amoedo, Marcos de Meirelles Fonseca, Walter Barretto Jr., Nilson Sarti da Silva Filho

Realização - AG Editora
Av. Tancredo Neves nº805 Ed. Espaço Empresarial sala 102
Caminho das Árvores Tel.: (0xx71)

Coordenação Editorial - Ellen Alaver

Publicidade - Lise Botelho, Lucíola Botelho, Caroline de Carvalho

Redação - Cristina Farias, Ellen Alaver e Stephanie Suerdieck

Revisão - José Egídio

Projeto Gráfico - Fábio Domingues

Finalização - Gabriela Oliveira

Foto de capa - BAPRESS

NOVO OLHAR, NOVAS PERSPECTIVAS

NOVA DIRETORIA E CONSELHO DIRETOR DA ADEMI-BA TOMAM POSSE COM FOCO NO FORTALECIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL



A noite do último dia 28 de março foi marcada por um auditório lotado no salão principal da Associação Comercial da Bahia, quando tomou posse a nova diretoria e o conselho diretor da ADEMI-BA para o biênio 2014/2016. Diversas autoridades, entre elas o prefeito de Salvador, ACM Neto, além de formadores de opinião, marcaram presença na solenidade. O novo presidente da entidade, Luciano Muricy Fontes, destacou durante o seu discurso as principais dificuldades que o mercado imobiliário vem enfrentando e salientou suas metas para trabalhar em prol dos interesses do setor na Bahia.

“Meu principal objetivo é fortalecer o mercado local. Após alguns anos de crescimento expressivo, com lançamentos chegando à casa das 17 mil unidades por ano, vimos este número ser reduzido para pouco mais de 3 mil unidades no ano passado. O prejuízo causado pela judicialização da LOUOS e do PDDU, aliado à

situação econômica do país, que outrora emitia sinais esperançosos, nos obriga a ficar em posição de alerta”, enfatizou Luciano Muricy Fontes, sobre um dos principais entraves, atualmente, para o crescimento do setor. Agora, o que há é a promessa, por parte da Prefeitura, de construir um novo PDDU para a capital baiana. Segundo Muricy, é preciso ter mais ousadia nesta questão. “Salvador está travada e precisamos criar novos vetores e usar a criatividade dos arquitetos baianos. A ADEMI-BA está à disposição para contribuir na elaboração do novo Plano Diretor”.

Presente no evento, o prefeito ACM Neto mostrou-se confiante na retomada do mercado em 2014 ao discursar para os presentes. Também marcaram presença no evento de posse o secretário da Indústria, Comércio e Mineração, James Correia; o presidente da Câmara de Vereadores, Paulo Câmara; o vice-presidente da CBIC, José Carlos Martins; o presidente do Sinduscon-BA, Car-

los Henrique Oliveira Passos e o presidente da Associação Comercial da Bahia, Marcos de Meirelles Fonseca.

A nova diretoria aposta na recuperação do setor e acredita que, ao contrário das especulações, não haverá uma queda no valor dos imóveis após a Copa do Mundo. “Devido ao pequeno número de unidades novas lançadas nos últimos dois anos, o número de unidades ofertadas diminuiu consideravelmente, sendo que, em alguns bairros, praticamente já não há unidades à venda e isso vai pressionar os preços para cima. É a lei da oferta e da procura”, aposta o presidente da entidade.



METAS E PERSPECTIVAS

“2014 é um ano fundamental para o mercado imobiliário, pois a Prefeitura está desenvolvendo os estudos para propor o novo PDDU de Salvador, que poderá alavancar o nosso mercado e gerar milhares de novos empregos. Para nós da MVL Incorporadora será um ano de muito trabalho na conclusão e entrega de dois empreendimentos: o 5ª Avenida, no Jardim Armação, e o Mirabeau Sampaio, no Barbalho. Além do estudo para o lançamento de um empreendimento no Litoral Norte, até o final deste ano, e outro em Barreiras, até o meado de 2015”.

1º VICE-PRESIDENTE,
MARCOS VIEIRA LIMA.

“As metas da Diretoria Técnica para este ano são divulgar as soluções, cursos, produtos ou serviços adequados à norma de desempenho, que otimizem os canteiros, sejam mais duráveis ou ecologicamente corretos e que agreguem valor ao produto final, seja imóvel comercial ou residencial.”

DIRETOR TÉCNICO,
ADRIANO SEGURA.

“Me sinto preparado para enfrentar esse novo desafio e estou muito empolgado para essa etapa que se inicia. Sei que é uma grande responsabilidade fazer parte desse grupo que representa o setor imobiliário baiano, principalmente porque estamos passando por uma fase difícil. Vou trabalhar para o fortalecimento da ADEMI-BA, pretendo dar continuidade às ações do ex-diretor Cristiano Freitas, que assumiu a 2ª vice-presidência, além de implementar novas ações visando estreitar ainda mais a relação entre as empresas e os agentes financeiros. Também vou buscar ampliar a atuação das empresas nos programas habitacionais e adotar medidas para o desenvolvimento do ramo imobiliário em geral”.

DIRETOR DE HABITAÇÃO,
RICARDO NASCIMENTO BARROS

“A nossa expectativa é de que este ano seja melhor que os dois últimos. Esperamos que haja uma melhora na economia e, conseqüentemente, que o setor acompanhe este movimento. Como tivemos 2012 e 2013 fracos, nossa estimativa agora é de crescimento. Além disso, a ADEMI-BA já vem trabalhando, desde a gestão passada, com a interiorização da entidade e vamos buscar ampliar as ações, principalmente nas cidades que já apresentam certa expansão do mercado imobiliário, como Feira de Santana, Vitória da Conquista, Ilhéus, entre outras”.

DIRETOR DE EXPANSÃO DE MERCADO,
IVAN LEÃO.

2º VICE-PRESIDENTE,
CRISTIANO FREITAS

“As principais metas da Diretoria de Assuntos Ambientais serão a participação na elaboração do novo Código Ambiental do Município junto à Prefeitura e as alterações no novo PDDU, referentes às questões ambientais”.

DIRETOR DE ASSUNTOS
AMBIENTAIS,
ANDRÉ LUIZ TEIXEIRA.

“A Diretoria de Gestão Sustentável já é bastante organizada e possui ações de sucesso, como o Fórum de Sustentabilidade, reconhecido como um dos melhores fóruns do Brasil nesta área. Porém, temos outros campos que precisam ser evoluídos e, provavelmente, novos campos que serão sugeridos. No primeiro momento vou estudar a fundo a diretoria, seus objetivos, ações, planejamentos e fazer um diagnóstico, para depois atuar de forma incisiva nos pontos que precisam ser melhorados. Pretendo dar continuidade ao bom trabalho que vem sendo feito e já tenho algumas novas ações para serem discutidas internamente”

DIRETOR DE GESTÃO
AMBIENTAL, RAFAEL VALENTE

O nosso mercado imobiliário passa por um momento de reestruturação, vivendo a expectativa de um novo plano diretor para nossa cidade. A diretoria comercial deseja promover ações visando uma maior integração entre os associados. A busca da unidade, conseqüentemente o fortalecimento da Instituição, fará da Ademi peça fundamental na idealização da “Nova Salvador”, a cidade que queremos para o futuro dos nossos filhos.

DIRETOR COMERCIAL,
ANTONIO MEDRADO

“A diretoria Administrativo-financeira é voltada para o BackOffice, relacionamento com os associados e movimentação financeira da ADEMI-BA. As nossas principais metas para este biênio são: modernização e atualização do BackOffice, adquirindo novos computadores e softwares de apoio à produtividade; estudo de cargos e salários; implementação de Programação Orçamentária para os próximos biênios; incentivar a aproximação do Associado com a ADEMI, trazendo a comemoração de aniversários do mês em confraternizações mensais com temas de atuação da ADEMI; preparação e coparticipação com o SINDUSCON na realização do ENIC 2015 (Encontro Nacional da Indústria da Construção); além do apoio à Presidência e demais diretorias”.

DIRETOR
ADMINISTRATIVO
FINANCEIRO,
CLÁUDIO D’ÁVILA.

“Assumo a Diretoria de Marketing visando uma maior aproximação com os meios de comunicação e associações correlatas ao setor, conduzindo notícias de agenda positiva ao mercado. Buscarei também socializar mais a pesquisa da ADEMI-BA, para que sirva de consulta para clientes e incorporadores, e consolidar e aprimorar os diversos produtos que a Associação já tem, como o Fórum de Sustentabilidade, o Prêmio ADEMI, Convenção Anual, o Salão Imobiliário e a Revista ADEMI. Também pretendo criar um novo produto que ajude os incorporadores a ofertar seus produtos durante todo o ano. Espero um 2014 com números parecidos com 2013, que, diante de tudo que se passou, será bastante interessante”.

DIRETOR DE MARKETING,
JOSÉ AZEVEDO FILHO

“A diretoria de Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte da ADEMI-BA tem como principal desafio nesta gestão, contribuir para a construção de um novo marco regulatório do uso e ordenamento de solo (PDDU e LOUOS) que visem o desenvolvimento sustentável de longo prazo e que proporcionem um ambiente seguro para os investimentos imobiliários. O planejamento do Salvador 500 necessariamente tem que levar em conta a RMS, importante região econômica do Estado, com o polo automotivo, polo petroquímico e principalmente o turismo do Litoral Norte, vetor de crescimento que também é imprescindível para o desenvolvimento do Estado”.

DIRETOR DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR
E LITORAL NORTE, EDUARDO PEDREIRA

POSSE DA NOVA DIRETORIA DA ADEMI-BA REUNIU AUTORIDADES NA ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DA BAHIA

Cerca de 200 pessoas estiveram na Associação Comercial da Bahia, no dia 28 de março, para assistir à cerimônia de posse da nova diretoria e do conselho diretor da ADEMI-BA para o biênio 2014/2016. Em seu discurso, o novo presidente da entidade, Luciano Muricy Fontes, destacou que seu principal objetivo será fortalecer o mercado imobiliário local. Além do prefeito de Salvador, ACM Neto, estiveram presentes o secretário da Indústria, Comércio e Mineração, James Correia; o presidente da Câmara de Vereadores, Paulo Câmara; o vice-presidente da CBIC, José Carlos Martins; o presidente do Sinduscon-BA, Carlos Henrique Oliveira Passos e o presidente da Associação Comercial da Bahia, Marcos de Meirelles Fonseca.



1. Cláudio Burgos, Marcus Meirelles, Luciano Muricy Fontes, Josinha Pacheco e Pedro Daltro; 2. José Carlos Martins; 3. Davidson Magalhães, Luciano Muricy Fontes, Walter Pinheiro, Luiz Gavazza; 4. Luciano Muricy Fontes, Luiz Pimentel, Sílvio Pinheiro e José Azevedo; 5. Walter Pinheiro, Nei Bandeira, Gerson Gabrielli, Nilson Sarty e José Azevedo; 6. Carlos Henrique Passos, Luciano Muricy Fontes, Arthur Rêgo e Arthur Moraes Rêgo; 7. José Carlos Paes, Davidson Magalhães e Luiz Gavazza; 8. Walter Pinheiro, José Carlos Aleluia, Gerson Gabrielli e Léo Prates; 9. Cláudia D'Ávila e Natália Visnevski; 10. Luciano e Shirley Fontes.



Fotos: RIN/RIN



11. Luciano Muricy Fontes e o prefeito ACM Neto; 12. Carlos Vieira Lima e Antônio Medrado. 13. Gustavo Gesteira Mattos, Eduardo Pedreira e Luiz Pimentel; 14. Paulo Câmara, o prefeito ACM Neto, Luciano Muricy Fontes e Pedro Galvão; 15. Nilson Sarti e Mário Mendonça

PRIMA INVESTE EM EMPREENDIMENTO DE ALTO LUXO NO HORTO FLORESTAL

A incorporadora Prima Empreendimentos apresentou, no mês de março, o empreendimento Horto Barcelona, no estande localizado na Avenida Santa Luzia, no Horto Florestal. Com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 176 milhões e um terreno de 6.665 m², o projeto arquitetônico é assinado por Sidney Quintela. No total, são duas torres com 28 andares cada, sendo dois apartamentos de 204 m² de área privativa por andar. “Realizamos mais uma vez um produto dos sonhos dos baianos, seja pela localização, pela beleza do projeto e seus atributos de valor, seja pelo conjunto de uma equipe que fica feliz com o sorriso dos clientes”, declarou o diretor geral da Prima, Nilson Nóbrega.

As noites de apresentação do Horto Barcelona tiveram a participação de parceiros da incorporadora, como o diretor da Rede Fasano, Constantino Bittencourt, o prefeito de Esplanada, Rodrigo de Castro Lima, além de representantes do Banco do Brasil e das imobiliárias que comercializam o empreendimento, Brasil Brokers, Lopes e Ponto 4.



Fotos: Humberto Filho

Nilson Nóbrega, Rodrigo de Castro Lima e Luis Alves Pordeus Júnior.



Murilo Rocha, Renato Albuquerque, Constantino Bittencourt, Ruben Escartin, Nilson Nóbrega, Rivadavia, Sidney Quintela, Ivan Suzart e Luiz Alves Pordeus Júnior.



Nilson Nóbrega, Constantino Bittencourt, Ruben Escartin, e Luis Alves Pordeus Júnior.

20ª EDIÇÃO DO PRÊMIO ADEMI-BA CONSAGRA OS MELHORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO BAIANO EM 2013

No último dia 29 de maio, a Associação reuniu autoridades, formadores de opinião e o setor imobiliário para premiar as empresas que mais se destacaram no mercado, em oito categorias.



1. Luciano Muricy Fontes e Luiz Antônio Souza; 2. Luiz Henrique Rimes, Fernando Frank e Raphael Prado; 3. Adriano Segura, Mário Gordilho e Luciano Muricy Fontes; 4. José Azevedo e Eduardo Pedreira; 5. Paulo Câmara, Carlos Amorim, Cláudio Tinoco e Geraldo Júnior; 6. Sílvio Pinheiro, Geraldo Júnior, Guilherme Bellitani, o prefeito ACM Neto, Luciano Muricy Fontes, Paulo Câmara e Cláudio D'Ávila; 7. Ivan Leão, Djean Cruz e Luciano Muricy Fontes; 8. Nelson Trief, Paulo Visco Vasconcelos e Carlos Vieira Lima; 9. Luciano Muricy Fontes, Ademar Salgado e Nilson Sarti; 10. Moema Gramacho e Shirley Fontes; 11. Marcus Vieira Lima e Gustavo Gesteira Mattos; 12. Antônio e Natassia Medrado.

Foto: BAPRESS

GIRO SUSTENTÁVEL

CONHEÇA AS AÇÕES DESENVOLVIDAS NOS ESTÁDIOS CONSTRUÍDOS OU REFORMADOS PARA A COPA DO MUNDO FIFA DE 2014 NO BRASIL



Construção civil seguindo os princípios da sustentabilidade, redução de emissões de gases de efeito estufa, certificação e gestão sustentável das arenas, além de preocupações com resíduos e reciclagem. Estas são apenas algumas das ações desenvolvidas no Brasil para atender às exigências da FIFA, seguindo o conceito do “Green Goal”, que surgiu na Copa da Alemanha de 2006. Sendo assim, a Copa do Mundo de 2014 promete ser “o mundial da sustentabilidade”, começando pelos estádios construídos ou reformados obedecendo as características da construção civil sustentável. No entanto, estas ações partem também de outros segmentos envolvidos, direta ou indiretamente no evento.

O objetivo maior disso tudo é reduzir os impactos ambientais em todo o processo de preparação e realização da Copa do Mundo, principalmente nos estádios. As iniciativas passam por aproveitamento de água da chuva, coleta seletiva de lixo, uso de materiais de baixo consumo e equipamentos movidos a energia eólica. Sem dúvida, os avanços tecnológicos ligados às áreas de arquitetura e construção civil visando esta busca pelos princípios da sustentabi-

lidade são de extrema importância para o desenvolvimento desta política de reciclagem, reutilização, proteção e uso consciente e responsável dos recursos naturais disponíveis.

Para o mundial de 2014, o Brasil trabalhou para realizar uma “Copa Verde” e cada uma das doze cidades-sede desenvolveu suas ações desde o início da construção ou reforma dos estádios até este período de realização dos jogos. Todas as arenas da Copa visam o uso racional da água por meio de iniciativas que pretendem reduzir o seu consumo e estimular a adoção de novas atitudes e comportamentos. Um dos exemplos é que as 12 sedes terão reservatórios de água da chuva para serem reutilizadas na irrigação dos gramados e dos jardins, nas descargas dos sanitários, na limpeza das áreas externas, entre outras utilidades. Além disso, a maioria dos estádios também buscou usar metais e louças de baixo consumo.

ARENA FONTE NOVA

Desde a fase de obras, a Itaipava Arena Fonte Nova realiza iniciativas sustentáveis, visando atingir as metas da “Copa Verde”.

De acordo com o Gerente de Operações do estádio, Gustavo Junqueira, uma delas foi a reutilização de 100% do concreto da antiga Fonte Nova, que foi demolida para dar lugar à nova arena. Foram recicladas e reaproveitadas no próprio canteiro cerca de 80 mil toneladas de concreto, em atividades como pavimentação e acessos, além de ter sido encaminhado para outras obras de Salvador. “Todo o aço proveniente da estrutura derrubada foi encaminhado a indústrias siderúrgicas para reaproveitamento e pequenos pedaços do concreto demolido, por exemplo, também viraram souvenir que foram vendidos, com renda total revertida para as Obras Sociais de Irmã Dulce”, detalha Junqueira.

O Gerente de Operações também contou que foi realizado um programa permanente de reutilização de papel, com a confecção de blocos de anotações aproveitando o que foi descartado pelo setor administrativo. Outra iniciativa foi o reaproveitamento de todo corpo de prova de concreto para pavimentação do canteiro de obra e dos canos de PVC e madeira para confecção de fumódromos, porta-copos usados, entre outros itens. “Uniformes descartados pelos colaboradores da produção foram doados ao Projeto Axé, que reutilizou os fardamentos para a confecção de aventais, bolsas, jogos americanos, ecobags, etc.



Foto: Ulisses Dumes/BAPRESS

Também foi realizada a reciclagem de óleo de cozinha dos refeitórios da produção e do administrativo”, explica.

Por estas e outras iniciativas e por ter seguido à risca todas as orientações do caderno de encargos da FIFA, a Fonte Nova foi a primeira arena do Brasil a conquistar o nível prata da certificação internacional LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) – selo verde que identifica o empreendimento como sustentável e que é utilizado em mais de 140 países – e a primeira arena no mundo

a receber a Certificação Internacional de Qualidade ISO 9001 do Sistema de Gestão de Qualidade para o Escopo de Construção de Arenas Multiuso. Além de todos os itens já citados, relacionados ao período de obras, Gustavo Junqueira cita, ainda, a manutenção das ações sustentáveis, atualmente, na fase de operação do estádio, “mantendo assim a responsabilidade do projeto em todo seu legado”.

Ainda na fase de obras, os resíduos não recicláveis foram transportados para destino final no aterro sanitário da Bahia

UM RAIOS DOS ESTÁDIOS DAS 12 CIDADES-SEDE DA COPA DO MUNDO

ARENA CORINTHIANS SÃO PAULO (SP)

Palco da abertura da Copa do Mundo de 2014, a Arena Itaquera foi uma das últimas a ficar pronta para o mundial. A fachada principal do estádio é toda revestida por vidros, um material importado da Itália, que foi escolhido não apenas garantir um visual moderno, mas também com o objetivo de contribuir para a diminuição do consumo de energia.

MARACANÃ RIO DE JANEIRO (RJ)

O estádio foi totalmente reformado para a Copa do Mundo e também desenvolveu ações sustentáveis desde o período de obras. O concreto demolido foi reaproveitado para dar apoio e elevação aos guinches, os vergalhões de metal foram reciclados e as cadeiras, entulhos e partes do gramado puderam ser reaproveitados em outras obras.

ARENA DA AMAZÔNIA MANAUS (AM)

Construída na forma de um grande cesto de palha, a Arena da Amazônia foi projetada para garantir o máximo de aproveitamento da luz do dia, tem sistema de resfriamento natural e aproveitamento de águas pluviais. Seu projeto é considerado um dos melhores de arena sustentável, mas nem todas as ações planejadas ficaram prontas a tempo do mundial e serão feitas posteriormente.



Transferência e Tratamento de Resíduos (BATRE). Já os reciclados foram selecionados, pesados e transportados pela empresa Cooperativa dos Recicladores da Unidade Canabrava (Cooperbrava), com o apoio logístico da Arena Fonte Nova e cessão de material para comercialização deles. No período de operação é citado o armazenamento de água da chuva como destaque, com uma capacidade total de 698.060 litros. “Anualmente serão captados 37 mil m³ de água pluvial com este sistema, o que representará uma economia de 72% em épocas de chuva e 24% em períodos de

estiagem. A captação é feita pela cobertura, para o reuso em banheiros e na irrigação do gramado”, destaca.

O consumo de energia elétrica também é otimizado no estádio, já que neste novo equipamento foram utilizadas lâmpadas com maior eficiência e durabilidade, do tipo T-5 de 25W, que resulta numa economia de 35% de energia. “Fazendo a utilização de reatores eletrônicos, em vez de reatores eletromagnéticos, se consegue uma economia garantida da ordem de 30%. Podemos então considerar uma redução

total de aproximadamente 32,5”, explica o Gerente de Operações. Vale ressaltar, ainda, que os projetores de iluminação do campo também têm eficiência energética de ponta e foram utilizados elevadores verdes que proporcionam uma economia de 50% de energia elétrica.

Gustavo Junqueira ressaltou que ainda este ano será implantada uma usina solar na Arena Fonte Nova, com capacidade de gerar 750 MWh por ano, o equivalente ao consumo médio de 3 mil brasileiros. A usina terá 500kWp de potência instalada e

CASTELÃO FORTALEZA (CE)

O consórcio responsável pela reforma do Castelão contratou uma consultoria especificamente para cuidar do assunto sustentabilidade. Assim como na Arena Fonte Nova, os materiais foram reutilizados ou levados para reciclagem no período de obras. O Castelão foi o primeiro “estádio verde” da Copa do Mundo e também recebeu a certificação internacional LEED.

MANÉ GARRINCHA BRASÍLIA (DF)

A obra do antigo estádio Mané Garrincha, agora Estádio Nacional de Brasília, priorizou a ventilação natural com cobertura ampla que cria sombra de até 6 graus a menos. Entre os principais recursos sustentáveis aplicados ao projeto estão a implantação de painéis solares para a captação de energia e sistemas de iluminação e ar-condicionado inteligentes.

ARENA DAS DUNAS NATAL (RN)

A pavimentação de toda área externa da Arena das Dunas foi feita com blocos intercalados impedindo a impermeabilização do solo. A fachada e a cobertura são revestidas em aço com placas formatadas dentro do próprio canteiro de obras, através de um maquinário apropriado. Outras ações foram sistema de captação de águas pluviais e reaproveitamento por meio de drenagem.

BEIRA-RIO PORTO ALEGRE (RS)

Além da preocupação em obter a certificação internacional LEED pelas ações sustentáveis desenvolvidas, o Beira-Rio focou também na sustentabilidade social, dando continuidade ao trabalho desenvolvido pelo Sport Club Internacional com duas mil crianças carentes de Porto Alegre. O estádio apostou na cobertura de membrana de politetrafluoretileno (PTFE), material que absorve menos calor e é limpo usando o mínimo de água possível.

investimento de cerca de R\$ 5,5 milhões. “A implantação, prevista para o primeiro semestre, reduzirá o consumo de energia na arena em 10% e trará benefícios ao meio ambiente já que os recursos são renováveis e não poluentes”, adianta ele, explicando que a tecnologia empregada será a de painéis flexíveis, instalados sobre o anel de compressão da cobertura.

Houve ainda uma preocupação especial com a ventilação e iluminação, também visando diminuir o consumo de energia. Para isto, o projeto manteve a característica original do antigo estádio, com a abertura da ferradura, que além de oferecer vista para o Dique do Tororó, um dos principais cartões-postais da cidade, e ser o principal diferencial das outras arenas, esta área promove a circulação do ar pelo equipamento e favorece a iluminação natural. “As brises da fachada, que estão em volta de toda a arena, também possibilitam a ventilação e iluminação natural, protegendo a área interna da radiação solar excessiva”, completa. Neste período da Copa do Mundo, até o dia 12 de julho, a operação da arena é de total responsabilidade da FIFA, que está usufruindo de todas as tecnologias sustentáveis implantadas e operando a parte de reciclagem e resíduos gerados.

////////////////// CONHEÇA AS AÇÕES SUSTENTÁVEIS DA ITAIPAVA ARENA FONTE NOVA:

- Reaproveitamento de água da chuva na irrigação e sanitários, através da cobertura;
- Metais sanitários de baixo consumo de água;
- Equipamentos e lâmpadas de alto rendimento atendendo normas internacionais de eficiência energética;
- Brises nas fachadas permitindo aproveitamento de ventilação e iluminação natural, mas protegendo da radiação solar excessiva;
- Membrana em PTFE da cobertura possui alto índice de refletância solar, que evita o efeito “ilha de calor” no micro clima da cidade e também não bloqueia totalmente a luz solar, permitindo aproveitamento de iluminação natural;
- Sistemas de ar-condicionado utilizam gás refrigerante não clorado que possui impacto praticamente nulo para a destruição da Camada de Ozônio;
- Construção buscando reduzir os impactos causados ao meio ambiente, com ações como o controle de sedimentos carregados pelas águas às redes públicas de drenagem, evitando a contaminação destas, bem como o levantamento de poeira no entorno, além de destinação para reciclagem de aproximadamente 90% dos resíduos gerados;
- Sistema de ar-condicionado possui taxas de renovação do ar superiores às normas brasileiras e internacionais, garantindo que o ar interno não fique poluído.

ARENA DA BAIXADA CURITIBA (PR)

O investimento principal da Arena da Baixada foi na parte externa do edifício, que foi revestido com policarbonato, visando melhorar a climatização das áreas internas. A iniciativa gera uma economia de 30% no sistema de ar-condicionado em relação aos modelos convencionais.

ARENA PANTANAL CUIABÁ (MT)

Como forma de amenizar o calor, a Arena Pantanal adotou várias estruturas especiais, entre elas as paredes pintadas com tintas livres de componentes orgânicos voláteis. Além disso, foram utilizados pisos com material reciclado em sua composição, nenhum detrito da demolição do antigo estádio foi descartado e todo o material de alvenaria foi reciclado e reaproveitado.

MINEIRÃO BELO HORIZONTE (MG)

Os entulhos gerados na construção do Mineirão foram doados para várias instituições. O projeto investiu em medidas para redução de emissão de gases de efeito estufa e para o controle da fumaça do tabaco. Durante a obra, o concreto foi transformado em brita e o metal usado em usinas recicladoras para emprego na indústria.

ARENA PERNAMBUCO RECIFE (PE)

O canteiro de obras da Arena Pernambuco contou com uma estação de tratamento de esgoto própria. O projeto do estádio foi mais um que contemplou a captação de energia solar e de água da chuva, gestão dos resíduos sólidos e ventilação natural.



CONTINUÍSMO X CONTINUIDADE

ENQUANTO O PRIMEIRO CONCEITO CARREGA O ASPECTO NEGATIVO DE ALGO QUE JÁ OCORRIA, O SEGUNDO DENOTA A QUALIDADE DA PERSISTÊNCIA DE UMA ESTRUTURA QUE, AO LONGO DO TEMPO, MOSTRA-SE RESISTENTE E PROFÍCUA.

Baseado na diferença entre esses dois conceitos, Luciano Muricy Fontes, atual presidente da Ademi-BA, destaca a importância de alguns temas tratados pela gestão anterior permanecerem na pauta da associação. A construção de um novo PDDU para a cidade de Salvador, sustentabilidade, interiorização e racionalização de processos são listados como os principais focos de atuação da nova diretoria. Nessa entrevista, Muricy fala sobre estas questões, além de metas, expectativas e ações programadas para o biênio 2014-2016 na associação que reúne as empresas do mercado imobiliário na Bahia.

ADEMI-BA – O que há de novo no mercado?

Luciano Muricy Fontes - A construção do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Salvador. O prefeito ACM Neto está com essa tarefa e já externou que vai escutar a Ademi-BA. Nada mais natural, já que a associação congrega os agentes do mercado e esses agentes detém um conhecimento muito grande sobre as necessidades da cidade e parâmetros urbanísticos. Temos ciência de que é algo que não se constrói rapidamente, apesar de existir a expectativa de o projeto ser submetido à Câmara de Vereadores até o final deste ano. É preciso considerar que existe um rito a ser cumprido. A sociedade tem de ser ouvida por meio de audiências públicas e isso demanda tempo.

ADEMI-BA – Isso deve manter o mercado como está?

LMF - O processo de judicialização do PDDU deixou muita gente em compasso de espera. Durante dois anos aguardamos uma decisão judicial sobre o Plano Diretor e a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (Louos) de 2012, produzidos ainda na gestão do ex-prefeito João Henrique. O Ministério Público Estadual (MP-BA) entrou na Justiça pedindo a inconstitucionalidade. A Justiça, por sua vez, só emitiu parecer no início deste ano e sequer emitiu o acórdão sobre o assunto. Mas a decisão já é conhecida: a maior parte de seu conteúdo foi declarado inconstitucional e o que foi preservado não está diretamente ligado ao mercado imobiliário. Tratam-se de obras de mobilidade

que precisavam desses instrumentos para acontecer e ter legitimidade, como a Linha Viva e obras do sistema viário do Governo do Estado. Ou seja, as regras, mal ou bem, existem e são o PDDU de 2008 e a Louos de 1984. Quem deseja construir já sabe como deve ser.

ADEMI-BA – Essas obras de infraestrutura, embora muito aquém das reais necessidades e da expectativa que se criou em torno da Copa do Mundo, devem aquecer o mercado?

LMF - Com toda certeza. A questão da mobilidade urbana está diretamente relacionada ao desenvolvimento da cidade e o mercado imobiliário está inserido nesse contexto, especialmente em Salvador. Uma cidade que tem o formato de uma península, na qual a região central tem ocupação praticamente plena, o que se vê hoje é a derrubada de residências unifamiliares para a construção de prédios. Hoje não existem terrenos vazios. Nesse sentido, as obras de mobilidade, ainda que muito incipientes, devem contribuir para a criação de novos vetores e, por sua vez, a expansão imobiliária. É o caso dos Corredores Transversais 1 e 2, recentemente anunciados pelo Governo do Estado, que vão ligar a orla ao Subúrbio Ferroviário.

Ainda há pouco vimos a região da Paralela sendo explorada maciçamente, justamente pela presença da infraestrutura. O resultado é que o mercado se estendeu até Lauro de Freitas. Depois disso, a cidade travou. Ficamos praticamente 40 anos sem obras que interferem na mobilidade urbana. Por outro lado, experimentamos o crescimento da classe C, a estabilização da economia, a volta dos financiamentos, o aumento do mercado consumidor, com a comercialização de veículos. E a mobilidade não cresceu na mesma proporção. Só agora despertamos para isso e temos de correr atrás de um enorme tempo perdido com a implantação do metrô, obras viárias, BRT, etc.

ADEMI-BA – Você acredita no surgimento de novos polos de crescimento na cidade?

LMF - Sem dúvida nenhuma. Especialmente em direção à BR-324, ao Subúrbio Ferroviário. Salvador precisa crescer naquela direção.

ADEMI-BA – Mas que tipo de imóvel deve ocupar essas áreas? Qual o perfil?

LMF - Bastante diversificado. A área hoje ocupada está saturada para tudo. Ou seja, existe demanda para todo tipo de pessoas e finalidades. Primeiro, para o imóvel econômico. Como as áreas existentes

“... HÁ POLÍTICAS QUE PODERIAM ACELERAR O CRESCIMENTO DA PRODUTIVIDADE. MENOR REGULAÇÃO, MAIOR ABERTURA COMERCIAL, INVESTIMENTO MAIS ELEVADO, PRINCIPALMENTE EM INFRAESTRUTURA...”

são exíguas, ficou caro viabilizar novos empreendimentos econômicos nelas. Os terrenos, em função da pequena oferta, subiram de preço. Com valores mais altos só é possível tornar viável um imóvel de nível mais alto. Mas até esse perfil não encontra mais espaço no ‘centro’ da cidade.

Há dez anos era impensável construir unidades de luxo como o Le Parc na Paralela ou o Green Ville na região da Avenida Pinto de Aguiar. Quando esse vetor se voltar para a BR-324 e o Subúrbio, naturalmente uma parcela de ocupação de imóveis desse segmento se voltará para lá, assim como no econômico. A busca pela qualidade de vida é outro fator que influencia. A população adota outros parâmetros de viver bem.

ADEMI-BA – Viver melhor, hoje, inclui a questão da sustentabilidade. O tema continua na agenda da Ademi-BA?

LMF - Continua e como um dos principais focos. Já trabalhamos na montagem do 5º Fórum de Sustentabilidade. O trabalho de Nilson Sarti foi muito bem feito na última gestão e não podemos deixar a peteca cair. Essa questão é irreversível, tem de estar no radar de todo empresário. Não se admite pensar em um empreendimento que não leve em consideração a sustentabilidade, desde a sua construção até a pós-ocupação. Quando iniciamos o trabalho sobre o tema na Ademi-BA, há cerca de cinco anos, produzimos guias que hoje estão completamente defasados. Em conversa com Rafael Valente, nosso diretor de Gestão Sustentável, já sinalizei que devemos atualizar esse material, que parece ter sido feito para o jardim de infância! (risos). Nesse tempo, evoluímos demais, com uma rapidez enorme. Lembrando do 1º Fórum, parece coisa de primário.

ADEMI-BA – Além da sustentabilidade, quais os outros focos dessa gestão?

LMF - A interiorização da entidade. Já temos associados em alguns polos do interior, como Feira de Santana e Vitória da Conquista, que apresentam mercados imobiliários bem pujantes. A Ademi-BA precisa chegar até eles. A associação quer contribuir para que o segmento se desenvolva de forma saudável. Em Luís Eduardo Magalhães e Barreiras também identificamos uma forte atuação de construtoras, assim como em Ilhéus e Itabuna. Nesse sentido, vamos investir na diretoria de interiorização para atuar fortemente nessa área.

ADEMI-BA – Quais as ações previstas no interior?

LMF - Na verdade, a gestão de Nilson iniciou ações de relacionamento. Ele foi a Feira, Conquista e Luís Eduardo, esteve com prefeitos, empresários, bancos, cartórios, e o resultado dessas visitas foi bastante positivo. Hoje temos conselheiros de Conquista e de Feira que demandam ações

que desenvolvemos na capital e querem ver replicadas no interior, especialmente no que diz respeito à sustentabilidade. Em Feira, o embate com o aumento do IPTU também mereceu atenção do empresariado local e em Conquista eles batalham pela formalização do mercado. Agora é que vamos aprofundar essas relações e ampliá-las. Queremos estar mais próximos, incentivar e apoiar o mercado local.

ADEMI-BA – Podemos falar em um boom imobiliário no interior, se comparado à situação de 2008 na capital?

LMF - Proporcionalmente sim. O mercado imobiliário está bem alavancado em alguns municípios. Feira de Santana, por exemplo, mantém uma movimentação bem expressiva de imóveis dos mais variados. De unidades econômicas até shoppings, passando por empreendimentos de alto luxo, com foco em sustentabilidade, que chegam a R\$ 2 milhões. O Minha Casa Minha Vida também colabora para o crescimento do setor em todo o interior da Bahia.

ADEMI-BA – Esse movimento é encabeçado por empresas locais?

LMF - Sim. Até em Salvador isso está acontecendo. Em 2008, as empresas que chegaram do sul/sudeste vieram com a motivação do capital. Os bons ventos sopraram na Bovespa, elas se capitalizaram e precisavam de novos mercados, já que o local de atuação delas tornou-se pequeno para o tamanho que elas adquiriram. Mas essa expansão se deu de uma forma não planejada, sem conhecimento desses novos mercados. Em Salvador, chegaram atrás de áreas. Compraram muito e as áreas acabaram. Com isso, foi inevitável o recuo e a saída do mercado baiano. É, naturalmente, um momento de avaliação do real tamanho do mercado em todo o país.

ADEMI-BA – A questão do IPTU influencia nesse processo?

LMF - Não diretamente. Hoje o comprador faz conta na hora de adquirir um imóvel. Ele quer saber quanto vai pagar de

condomínio, IPTU, água, luz... As compras financiadas continuam acontecendo, até porque o crédito imobiliário continua aberto, com taxas bem agressivas e, mais recentemente, ampliado pela resolução sobre a portabilidade. Especialistas analisam comparativamente a questão do crédito imobiliário versus PIB. No início do movimento essa relação era de 3%, enquanto no Chile, por exemplo, gira em torno de 20%. Nos países onde existia a bolha imobiliária, então, nem se fala: chegava a 150%. No Brasil, temos hoje a taxa de 6%. Ou seja, ainda temos muito que crescer. A captação da caderneta de poupança, que é fonte do crédito imobiliário, além do FGTS, ainda é positiva. Mesmo com esse volume imenso de crédito, os bancos bateram recorde de poupança. Em 2013, com toda a dificuldade do mercado, o cenário se manteve. Isso significa que ainda podemos avançar.

ADEMI-BA – Então, podemos falar de boas expectativas para 2014?

LMF - Eu acredito que sim. Devemos voltar a ter uma curva ascendente, especialmente no segundo semestre, com uma recuperação no número de lançamentos. Já observamos uma movimentação. Na verdade, não tivemos uma redução muito brusca no número de unidades vendidas. Tivemos um boom irreal, pois havia uma demanda reprimida muito grande em função da falta de financiamento. Em 2005 e 2006, os bancos diziam que tinham capital disponível, mas na prática ele não existia. O banco capta recursos do poupador e tem por obrigação, por determinação do Banco Central, de ofertar o crédito. Ele, então, mantinha a carteira aberta, mas o provável cliente passava por infundáveis 'peneiras' e não conseguia a aprovação. Com a estabilidade econômica, a instituição financeira enxergou o 'tomar de crédito' como sinônimo de fidelidade. Ao assinar um contrato de financiamento imobiliário, o credor fica vinculado ao banco por muito tempo. Ao perceberem isso, aliado à estabilidade econômica, os

“... O MERCADO AINDA ANDARÁ “DE LADO” POR ALGUM TEMPO, DIGERINDO O AUMENTO DA OFERTA HABITACIONAL. POR OUTRO LADO AS INCORPORADORAS AINDA PRECISARÃO DE TEMPO PARA SE RECUPERAR FINANCEIRAMENTE...”



Fotos: Lucas Silva

bancos abriram suas carteiras e, em 2008, tivemos 17 mil unidades lançadas e 15 mil vendidas. Sabíamos que aquele não era o tamanho natural do mercado. Com o problema da judicialização do PDDU e da Louos, a venda continuou em um patamar razoável. O que caiu muito foi o número de lançamentos, o que fatalmente afeta o mercado de vendas. O momento do lançamento é aquele em que há investimento em publicidade e isso chama o público. Ainda assim, as vendas não caíram na mesma proporção. Para se ter uma ideia, Salvador só teve 2.400 unidades lançadas em 2013, mas as vendas chegaram a 7 mil. Com a recuperação dos lançamentos, as vendas também devem ser alavancadas.

ADEMI-BA – Ou seja, ainda é tempo de comprar...

LMF - Muita gente tem falado de uma possível bolha e conseqüentemente queda de preço. Descarto isso, pois nosso estoque não é alto. A cena real é que temos a oferta de 8 mil unidades, que corresponde à venda de um ano. Desse total, cerca de mil são unidades prontas. O restante está em construção ou sequer começou a obra. Por isso não se pode falar em redução de preço. Não há estoque alto. Ao contrário, se a gente continuar com nível baixo de lançamentos e a venda continuar nos mesmos patamares, a tendência é ter uma pressão contrária: a de subir o preço por conta da pouca oferta. Já existem áreas da cidade, com exceção da Paralela, nas quais não há muita oferta. Um lançamento recente vendeu, em menos de um mês, 60% do empreendimento. E tem mais: por força da economia soteropolitana, que patina, temos um preço de metro quadrado muito baixo.

Segundo o site Fipe-Zap, que monitora 16 cidades brasileiras, temos o 13º preço do metro quadrado de venda de imóveis, cerca de R\$ 4 mil. Nossa mão de obra tem baixíssima produtividade. A turma que veio de fora para o estado esperava uma produtividade 'x', sem conhecer a realidade do nosso mercado. E se deu mal. Vieram para cá, iniciaram a obra e começaram a ter atrasos, aumento de custo, tudo relacionado à mão de obra.



Fotos: Lucas Silva

ADEMI-BA – Existe atuação da Ademi-BA nesse sentido?

LMF - Não temos uma ligação formal, já que o canal natural para mudar isso é o sistema S (Senai, Senac e Sesi). A Ademi-BA é uma associação, não é um sindicato, como o Sinduscon, filiado à Fieb, que abraça o sistema S. Mas temos um ótimo relacionamento, o que nos aproxima, de alguma forma, desse aspecto. É treinamento, capacitação. Mas o que temos incentivado muito é a racionalização nos processos.

Como nos países desenvolvidos, temos que, cada vez mais, depender menos da mão de obra. Não podemos fechar os olhos para um movimento natural de valorização e conquistas da categoria. De 2008 a 2013, o aumento real dos salários na construção civil ocorreu, em média, 20% acima da inflação. E sem qualquer viés de avaliação de produtividade. De onde saiu isso? Do resultado, do lucro. Não há possibilidade de repasse para a venda, pois o mercado não aceita. Para diminuir essas perdas, o caminho é industrializar o processo que hoje é artesanal: o trabalhador ainda pega o tijolo, faz a argamassa...

ADEMI-BA – Não existe um robô que faça isso...

LMF - Mas temos de direcionar o radar para esse robzinho. Nos países desenvolvidos, a construção é muito mecanizada. Vemos guindastes em tudo quanto é obra, seja de pequeno ou grande porte. O número de operários é bastante reduzido. Em algum momento da história eles tiveram esse insight. Outra justificativa para esse movimento que deve ser considerada é a futura escassez de profissionais. Com o aumento real de salários, esse empregado adquiriu bens, ascendeu socialmente e não quer ver o filho seguindo a mesma profissão. Com isso, não formamos futuros quadros. Ou seja, teremos problemas com a renovação dessa 'massa'. Alguns profissionais já estão faltando no mercado, caso do mestre de obras, uma função quase extinta. Existem mestres ganhando R\$ 10 mil. O filho deles será engenheiro!

ADEMI-BA – E como a Ademi-BA pretende trabalhar o tema?

LMF - Vamos promover palestras. A Diretoria Técnica deve trabalhar bastante nesse sentido. Temos muito que avançar nessa área. Observar com cuidado o que está sendo feito e como implantar por aqui.

ADEMI-BA – E o Salão Imobiliário da Bahia, sai este ano?

LMF - Estamos avaliando. Nosso desejo é que sim, mas não nos mesmos moldes. Com outro formato, outra estrutura. Estamos em processo de consulta às empresas, verificando o ânimo delas. Estamos em fase de prospecção.

ADEMI-BA – Você parece otimista...

LMF - Temos que ser. Se nós, que fazemos o negócio, não acreditarmos, fica difícil. Temos de fomentar o mercado, despertar o interesse. A despeito da economia patinar e a Selic subir, o juro do crédito imobiliário continua o mesmo e a portabilidade deve contribuir. Temos de fazer o mercado reagir, somos responsáveis por isso. Não é tempo de choramingar. É tempo de correr atrás e movimentar o mercado.

PRÊMIO ADEMI 2014 CONSAGRA OS MELHORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O EVENTO COMPLETA 20 ANOS E SE CONSOLIDA COMO A MAIOR E MAIS
CONCEITUADA PREMIAÇÃO DO SETOR NA BAHIA



No último dia 29 de maio, a ADEMI-BA reuniu autoridades, formadores de opinião e o setor imobiliário, em uma cerimônia especial no Cerimonial Solar Cunha Guedes, para a realização da 20ª edição do Prêmio ADEMI. Um dos mais importantes eventos do mercado imobiliário baiano premiou as empresas que mais se destacaram no setor em 2013, em oito categorias: Empresa do Ano; Gestão Sustentável; Arquiteto do Ano; Lançamento do Ano Acima de 15.000 m²; Empreendimento do Ano Até 15.000 m²; Empreendimento do Ano Acima de 15.000 m²; Imobiliária do Ano e Agência de Publicidade do Ano.

Para o presidente da ADEMI-BA, Luciano Muricy Fontes, a edição 2014 do Prêmio tem uma valorização ainda maior, em virtude do momento complicado que o mercado imobiliário enfrentou em 2013, com os prejuízos da judicialização da Louos

e do PDDU, o que impossibilitou muitas empresas de lançarem novos empreendimentos. “As grandes vencedoras de hoje servem como estímulo para todo o mercado”, ressalta Muricy. O presidente declarou também que o Prêmio ADEMI é a busca pelo reconhecimento social para a atividade dos empreendedores que contribuem e enriquecem o mercado com a construção e renovação do tecido urbano do nosso estado.

A ADEMI-BA aproveitou a ocasião para homenagear o ex-presidente e conselheiro da entidade, Mário Gordilho, criador da premiação; e também o engenheiro civil Manuel Segura, falecido no último dia 14 de maio.

Estiveram presentes no evento o prefeito de Salvador, ACM Neto; o Secretário de Indústria e Mineração, James Correia; o presidente da Câmara de Vereadores, Paulo Câmara; o Superintendente do

IPHAN, Carlos Amorim; o diretor presidente da BahiaGás, Luiz Gavazza; o Secretário de Relações Institucionais, Cícero de Carvalho Monteiro; o Superintendente da CAIXA Salvador, Luiz Antônio Souza; o Secretário de Infraestrutura, Marcus Vinicius Cavalcante e o Superintendente da SUCOM, Sílvio Pinheiro.

20 ANOS DO PRÊMIO ADEMI

Criado em 1994, pelo então presidente da ADEMI-BA, Mário Gordilho, o Prêmio começou com apenas duas categorias: Empresa do Ano e Empreendimento Destaque do Ano. Ao longo dos anos, novas categorias foram criadas, como Empresa Revelação; Imobiliária do Ano; Fornecedor do Ano; Arquiteto do Ano e Agência de Publicidade do Ano. Em 2002, o Prêmio ADEMI passou por uma reformulação e a categoria Campanha Publicitária do Ano foi extinta. Em 2008, foi incluída a de Responsabilidade Social, que em 2011 ganhou o nome de Gestão Sustentável. Em 2012, o evento passou por novas mudanças e os premiados passaram a ser conhecidos na hora do evento.

Para o ex-presidente da associação, um Prêmio que permanece durante 20 anos em uma entidade, que se fortalece a cada nova gestão, funciona como estímulo ao trabalho e à escolha seletiva das empresas que mais se destacaram no setor. “Fico muito satisfeito que o Prêmio ADEMI a cada ano se torne mais forte, mais concorrido, ganhando mais destaque e premiando de forma democrática os seus vencedores. É um momento muito especial para a entidade, de unir os associados e celebrar o desenvolvimento do mercado”, avalia Mário Gordilho.

Atual presidente da ADEMI-BA, Luciano Muricy Fontes destaca que o Prêmio funciona como um indutor para o mercado e associados para que sejam desenvolvidos empreendimentos, projetos diferenciados que atendem às novas necessidades socioambientais e para que os profissionais busquem se aprimorar. “A cada ano focamos determinados aspectos que achamos fundamentais para o desenvolvimento do setor”, afirma Luciano.



CONHEÇAS AS EMPRESAS PREMIADAS

EMPRESA DO ANO – ODEBRECHT



“A conquista de Empresa do Ano e as demais categorias têm um sabor ainda mais especial no ano em que a empresa celebra 70 anos de atuação. O Prêmio ADEMI-BA representa o reconhecimento, pelos agentes de mercado, de nossa atuação que tem em vista a qualificação da cidade e a consolidação de vetores de crescimento, contribuindo para que Salvador seja um melhor lugar para fazer negócios e morar”, Djean Cruz, Diretor Superintendente da Odebrecht Realizações Imobiliárias para a Bahia e Pernambuco.

EMPREENDIMENTO DO ANO ACIMA DE 15 MIL M² E GESTÃO SUSTENTÁVEL – ODEBRECHT

“A conquista de cada uma das categorias representa o reconhecimento pelos principais agentes do mercado, de nosso comprometimento com o setor e os locais onde atuamos. O Prêmio ADEMI funciona como um indutor de boas práticas. É com satisfação que tivemos o HANGAR Business Park, primeiro Campus Corporativo da Bahia, como Empreendimento do Ano. O Oficina de Mosaicos, projeto desenvolvido no entorno do empreendimento, nos fez conquistar a categoria Gestão Sustentável, que faz parte do DNA da Organização Odebrecht”, Eduardo Pedreira, Diretor de Incorporação e Construção da Odebrecht Realizações Imobiliárias na Bahia.



EMPREENDIMENTO DO ANO ATÉ 15.000 M² – DA VINCI REZIDENCIALI (FATOR REALTY)

“Ter ganhado pelo terceiro ano consecutivo o Prêmio ADEMI, além de uma importante conquista, reconhecimento do mercado e dos demais associados, é um enorme estímulo ao nosso trabalho. Estamos muito honrados, especialmente este ano, com a comemoração dos 20 anos de realização do Prêmio.”, Marco Chompanidis, Diretor da Fator Realty.

IMOBILIÁRIA DO ANO – ELLO IMÓVEIS

“O Prêmio ADEMI mostra ao mercado consumidor e imobiliário quem fez a diferença. É o reconhecimento do trabalho desempenhado. Termos vencido este ano mostra que acertamos na reinvenção da empresa, pautada em descobrir novos mercados, além de buscar novas tipologias de produtos para vender. Levar para a estante esse troféu nos motiva a ir mais longe, prestando um serviço de qualidade e resultado. Só tenho a agradecer a todos os colaboradores, corretores e gerentes da empresa, e também aos clientes, compradores e incorporadores, que confiaram seus empreendimentos à Ello”, José Azevedo Filho, Sócio-diretor da Ello Imóveis.



LANÇAMENTO DO ANO ACIMA DE 15.000 M² - MANSÃO WILDEBERG (JOÃO FORTES ENGENHARIA E MRM CONSTRUTORA)

“Criado para valorizar empresas e profissionais do setor imobiliário e de construção civil na Bahia, o Prêmio ADEMI é um símbolo de reconhecimento da qualidade dos produtos e serviços no segmento e atua como uma importante referência de credibilidade para o consumidor”, Cristiana Mathias Mendonça, Diretora de Incorporação da MRM.

ARQUITETO DO ANO – FERNANDO FRANK

“Ganhar o Prêmio ADEMI serve como mais um estímulo compensatório a uma vida de dedicação à arquitetura e também um estímulo a continuar dedicando nosso trabalho a esse ofício, mais notadamente quando emana de uma instituição briosas como a ADEMI-BA”, Fernando Frank, arquiteto.



AGÊNCIA DE PUBLICIDADE DO ANO - MORYA

“A ADEMI-BA aponta o caminho para fortalecer e reconhecer as empresas que estão contribuindo para a melhoria do desenvolvimento imobiliário no Estado, e a Morya está inserida nessa caminhada, como uma das agências mais atuantes do setor. Nos sentimos honrados com esse Prêmio e isso nos motiva a continuar investindo em pessoas, pesquisas e tecnologia para contribuir, da melhor forma, com o mercado imobiliário e com toda a sociedade”, Gustavo Queiroz, Sócio-diretor.



VERSATILIDADE e SOFISTICAÇÃO

A ARQUITETA CRISTIANE PEPE CONSEGUIU UNIR SOLUÇÕES VERSÁTEIS E ARROJADAS EM UM APARTAMENTO NO HORTO FLORESTAL DESENVOLVIDO PARA UM JOVEM CASAL COM UM FILHO. O PROJETO CONTOU COM UM OLHAR ESPECIAL PARA O QUARTO DA CRIANÇA, QUE GANHOU UMA BRINQUEDOTECA INTEGRADA AO ESPAÇO DE DORMIR

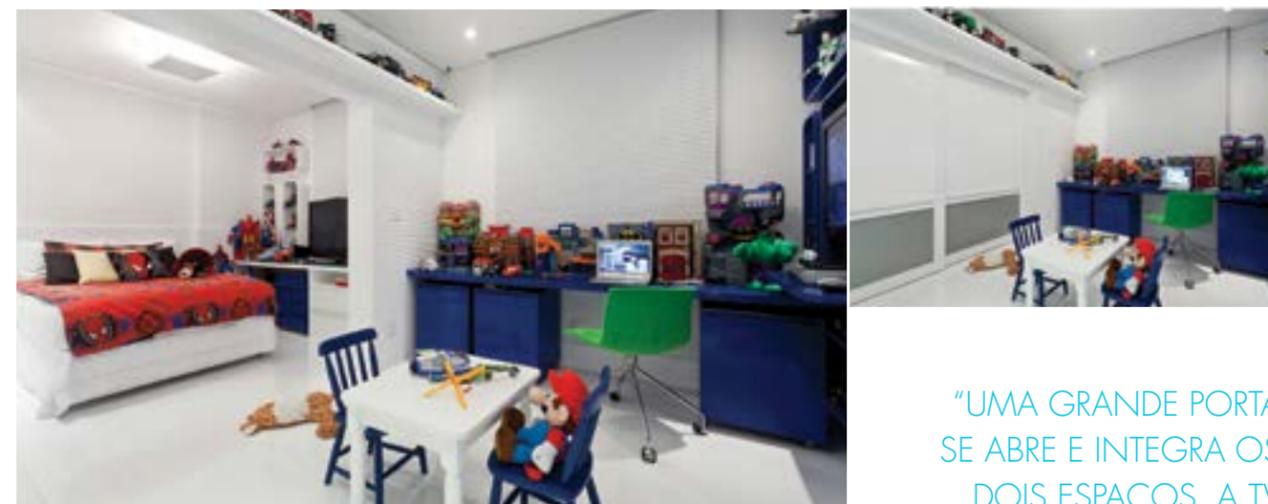
Suavidade e sofisticação foram as principais solicitações feitas pelo casal de empresários, que gosta de receber os amigos em casa e de viajar com a família. Além disso, houve um pedido de atenção especial ao quarto do filho de seis anos. “Eles queriam um ambiente com brinquedoteca, que fosse colorido e que tivesse uma porta de separação dividindo o espaço para dormir e relaxar”, explica a arquiteta. O tema escolhido foi “O Pequeno Príncipe”, possibilitando o uso de cores alegres, com destaque para o azul, que aparece nos móveis e detalhes do banheiro.

Cristiane Pepe conta que um pilar foi revestido com um listrado de madeira laqueada de branco, imitando o formato Lego, dando ainda mais identidade ao ambiente. “Uma grande porta se abre e integra os dois espaços. A TV chama a atenção pelo tamanho e foi escolhida para dar mais conforto ao garoto, que costuma receber os amigos para jogar vídeo game”, destaca. Segundo a arquiteta, foi solicitado um material resistente no piso, por isso, todo o apartamento recebeu placas grandes de Perfect White, que apesar de branco cristalizado, não mancha. Já as bancadas, todas em Corian e também em Perfect White, foram feitas pensando na durabilidade.

O projeto contou ainda com integração de duas varandas. “A maior foi integrada à sala e resolvemos fazer um espaço gourmet mais sofisticado. Já a varanda menor passou a ter função de copa, ampliando a área da cozinha, onde todas as paredes foram revestidas em painéis de MDF com desenho amadeirado suave”, aponta Cristiane Pepe, que optou por um grande painel de espelho bronze fazendo o fechamento entre a sala e a cozinha, onde a porta fica camuflada. No espaço gourmet, uma grande mesa redonda de apoio serve para aproximar as pessoas no bate-papo enquanto petiscam, além de servir como espaço para jogar carteadado.

Os móveis da sala foram escolhidos para dar conforto ao Home Theater, em cores leves e material durável. “A ideia era apresentar um apartamento clássico, limpo e sofisticado. Para isso, utilizamos móveis de design contemporâneos e alguns com aparência clássica, mas com material de acabamento moderno em laca Off White, tecidos brocados e seda rústica, como as cadeiras de cabeceira e poltronas da sala”.

Já o quarto de casal originalmente era completamente diferente. De acordo com a arquiteta, o local onde a princípio a construtora havia projetado um sanitário virou um closet masculino. Além



“UMA GRANDE PORTA SE ABRE E INTEGRA OS DOIS ESPAÇOS. A TV CHAMA A ATENÇÃO PELO TAMANHO E FOI ESCOLHIDA PARA DAR MAIS CONFORTO AO GAROTO, QUE COSTUMA RECEBER OS AMIGOS PARA JOGAR VÍDEO GAME”

disso, um dos quartos da antiga planta passou a dar lugar a um closet feminino e um sanitário, onde o box tem a concepção de um aquário, com iluminação diferenciada que muda de cor em sistema de RGB. O quarto também ganhou um moderníssimo sistema de embutir a TV no painel de vidro.

Outro ponto que vale ser destacado é a iluminação do apartamento em geral, que tem um papel fundamental na decoração. “Foram planejados rasgos no forro de gesso formando a letra “L”, com iluminação embutida e sistema de dimer para aumentar a luminosidade. Esses rasgos aparecem no espaço gourmet”, salienta Cristiane Pepe. Sem contar que em vários locais a preocupação com a iluminação se faz presente, como no lavabo abaixo da bancada e no conforto do espelho. Na circulação foram colocadas seteiras iluminadas embutidas, o quarto do casal recebeu um lustre de cristal no teto e o ponto alto da sala de jantar são os dois pendentés tipo tenda em cristal. Para a arquiteta, outro destaque importante do projeto é o revestimento do pilar entre a sala e o espaço gourmet em cimentício branco ondulado, chamado de Castelatto.



Ficha Técnica

- Cinex: painel da TV do quarto do casal. Tel: (71) 3019-5522, www.cinex.com.br.
- Pavimenti: pisos e revestimentos. Tel: (71) 3273-1200, www.pavimenti.com.br.
- Toque da Casa: móveis. Tel: (71) 3503-7474, www.toquedacasa.com.br.
- Ventana Iluminação: iluminação e lustres. Tel: (71) 3335-0120, www.ventana.etc.br.
- Bagdá Tapetes: tapetes. Tel: (71) 3342-4006, www.bagdatapetes.com.br.
- Única: Persianas e papel de parede. Tel: (71) 3354-3232.
- Quatro Estações: xales de tecido das cortinas, colchas e almofadas. Tel: (71) 3351-0408, www.quatroestacoesdecoracoes.com.br.
- Artefacto: cama, mesa lateral e almofadas do sofá. Tel: (71) 3034-5555, www.lbhome.com.br.
- Florense: armários e painéis. Tel: (71) 3272-0092, www.florense.com.br.

PRATICIDADE E CONFORTO para trabalhar

PLANEJAR E MONTAR UM HOME OFFICE É UMA TAREFA SIMPLES, DESDE QUE SEJAM LEVADOS EM CONSIDERAÇÃO ALGUNS CUIDADOS ESSENCIAIS PARA QUE A ATIVIDADE PROFISSIONAL EM CASA PERMITA CONFORTO, FUNCIONALIDADE E CONCENTRAÇÃO

Trabalhar sem precisar sair de casa é o sonho de muita gente, principalmente de quem mora nas grandes cidades e enfrenta longos congestionamentos diariamente. Seja por opção ou por necessidade, montar um home office é uma decisão que envolve algumas mudanças e adaptações e, na maioria dos casos, a ajuda de um arquiteto ou decorador é fundamental para que este processo ocorra de forma mais organizada e tranquila. Espaço, iluminação e ventilação são alguns dos itens que precisam ser avaliados antes que seja escolhido o local da casa que será montado o ambiente. É neste momento que a opinião e as ideias de um profissional ajudam muito. Para a arquiteta Cristina Chaves, que já elaborou vários home offices, o espaço, acima de tudo, deve ser funcional. “O ambiente pode ir do descontraído ao luxo, do masculino ao feminino, do racional ou acústico, mas sempre atendendo às necessidades do cliente”, indica.

Essa funcionalidade começa pela necessidade de separar o ambiente de trabalho da rotina da casa, o que é indicado não apenas para quem precisa de uma maior concentração, mas para qualquer tipo de atividade, além de exigir também disciplina familiar. No entanto, há quem prefira montar seu home office em total integração com o restante da casa, seja no living ou até na sala principal. Para a arquiteta, o ambiente pode ser aberto, integrado a outros cômodos, porém, até neste caso, um pouco de privacidade é essencial. “Esta questão pode ser resolvida, por exemplo, com uma porta de correr”, aponta Cristina Chaves, alertando que as

Foto: Divulgarão



“COMO ELES USARIAM O ESPAÇO PARA TRABALHAR ESPORADICAMENTE, FOI POSSÍVEL PERMITIR UMA LEVE INTERAÇÃO COM OUTROS AMBIENTES. ENTÃO RESOLVEMOS TIRAR A PAREDE QUE SEPARAVA O QUARTO DA SALA E FIZEMOS UMA DIVISÓRIA COM UMA ESTANTE DE DOIS LADOS”



Monika Daniela

peças que exercem atividades de maior concentração devem optar por um espaço reservado, com certo isolamento.

Conseguir projetar um ambiente que seja independente e ao mesmo tempo faça parte da decoração é o pedido mais comum de quem trabalha em casa ocasionalmente. A arquiteta Monicka Daniela Loureiro passou por esta experiência quando precisou criar um home office que também fosse parte da sala principal de um apartamento. “O projeto foi feito para uso do casal e, por isso, montamos duas estações de trabalho. Como eles usariam o espaço para trabalhar esporadicamente, foi possível permitir uma leve interação com outros ambientes. Então resolvemos tirar a parede que separava o quarto da sala e fizemos uma divisória com uma estante de dois lados”, explica a arquiteta. Dessa forma, a parte do móvel que fica para o office serviu como estante para arquivos, e o lado que fica para a sala foi aproveitado na decoração.

Desafio semelhante também foi proposto a Cristina Chaves. Ela precisou projetar um espaço para um profissional liberal apreciador das artes e com gosto refinado por objetos de decoração, que necessitava de um ambiente em que pudesse atender seus clientes em casa, mas sem perder o charme do local. “Usamos a cor preta no painel, que conferiu um tom masculino e sóbrio ao espaço. As peças de designers renomados como Philippe Starck e Charles Eames, em conjunto com obras de arte de Mário Cravo, trouxeram ousadia, sofisticação e modernidade”, conta a arquiteta.

Não podemos esquecer que uma das vantagens de trabalhar em casa é poder estar perto de objetos e hábitos de sua preferência, que não podem ser levados para o escritório, por exemplo. E essa característica é especialmente importante para algumas pessoas na hora do planejamento. A arquiteta Cristina Chaves destaca um projeto feito para um cliente que necessitava de um home office que fosse também área de estudo e um local onde pudesse conciliar com seu gosto por música, leitura e viagem. “Encontramos a solução com a estante em “L” e bancada integrada, que deu ao espaço a possibilidade de armazenar os CDs, DVDs, livros e objetos de viagens de forma organizada e harmoniosa. Os tons claros e a iluminação deixaram o ambiente funcional e elegante”, ressalta Cristina Chaves.



Cristina Chaves

“ENCONTRAMOS A SOLUÇÃO COM A ESTANTE EM “L” E BANCADA INTEGRADA, QUE DEU AO ESPAÇO A POSSIBILIDADE DE ARMAZENAR OS CDS, DVDS, LIVROS E OBJETOS DE VIAGENS DE FORMA ORGANIZADA E HARMONIOSA.”



DICAS DAS ARQUITETAS CRISTINA CHAVES E MONICKA DANIELA LOUREIRO PARA QUEM DESEJA MONTAR UM HOME OFFICE:

- A atividade profissional é determinante para o projeto, uma vez que certas funções exigem mais detalhes do que outras, como por exemplo a advocacia. Este profissional precisa ter muitos livros à mão e, por isso, deve-se pensar em uma solução para guardá-los e ao mesmo tempo consultá-los facilmente;
- Uma dica é optar pelos “espaços marginais”, como sobrecanto, tampo lateral ou até mesmo um carrinho. São soluções bastante usadas e indicadas, inclusive para quem gosta de trabalhar “espalhado”, como arquitetos e engenheiros;
- Ambientes intimistas, alegres, descontraídos ou estimulantes podem ser criados usando combinação de cores e iluminação, que, aliás, também podem aumentar ou diminuir a concentração profissional. É importante ter atenção com esses detalhes para tornar o espaço um local em que se possa trabalhar sem estresse;
- Independentemente da atividade profissional, manter o home office com certo isolamento é essencial para que se possa trabalhar com tranquilidade e definir a disciplina doméstica com relação ao ambiente.

PORTABILIDADE PARA O CRÉDITO IMOBILIÁRIO

PORTABILIDADE CHEGA AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO
COM O USO DO FGTS

Velha conhecida da telefonia celular, a portabilidade chegou ao crédito imobiliário com o uso do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) no último dia 5 de maio e deve movimentar o mercado. A novidade foi lançada após aprovação do Conselho Curador do fundo e é baseada nas regras padronizadas pelo Conselho Monetário Nacional no ano passado.

Até então, a maior parte dos financiamentos com esses recursos era feita pela Caixa Econômica Federal (CEF). Com a portabilidade abre-se a possibilidade para que outras instituições avancem nesse mercado e dá a chance ao mutuário de buscar taxas de juros mais atraentes. No entanto, a iniciativa só é válida para imóveis prontos. Para Orli Machado, CEO da C&M Software, criadora do Portaki

– portal central para portabilidade de crédito [leia mais no box] –, o cenário anterior não era motivador, pois carecia de regulamentação. Com as novas regras estabelecidas, a vida do consumidor será facilitada. “Trata-se de uma maneira barata de conquistar um cliente que irá manter um longo relacionamento com a instituição”, opinou. Apesar da facilidade, de acordo com especialistas, em um primeiro momento os bancos não devem abrir uma ‘guerra de taxas’ em busca de novos clientes. Procurados, grandes bancos do país dizem estar prontos para adotar as normas da resolução, mas foram reticentes quanto às estratégias a serem adotadas para angariar clientes. HSBC e Banco do Brasil não se pronunciaram.

A CEF, que detém 69% do crédito imobiliário no país e mais de 90% do mercado de Habitação de Interesse Social, ressaltou que “manterá o foco prioritário na origem de novos créditos e a estratégia de oferecer sempre as melhores condições de financiamento”. Gilberto Abreu, diretor executivo de Negócios Imobiliários do Santander, afirmou que a mudança beneficia o consumidor e deve movimentar o mercado. “Ela incentiva clientes com contratos mais antigos, cujas taxas de juros são mais altas, a buscar melhores condições em outras instituições financeiras”, avalia.

Já o Itaú manifestou que sempre busca colocar as melhores opções de crédito à disposição de seus clientes, por vezes ainda mais interessantes do que a portabilidade. “Um exemplo é o crédito consignado, uma linha que costuma ter taxas e parcelas menores e prazos maiores”, declarou em pronunciamento enviado por sua assessoria de imprensa.

Ainda que os concorrentes mantenham seus trunfos em segredo, os benefícios ao mutuário são inegáveis. O mercado imobiliário, no entanto, observa a medida com cautela. “A concorrência é ótima, gera atratividade. Mas a portabilidade, que já existia com a poupança, não trouxe novidades sensíveis para o mercado”, revela o presidente da Ademi-BA, Luciano Muricy Fontes. “Mesmo assim, torço para que dê certo”, finalizou.



“ELA INCENTIVA CLIENTES COM CONTRATOS MAIS ANTIGOS, CUJAS TAXAS DE JUROS SÃO MAIS ALTAS, A BUSCAR MELHORES CONDIÇÕES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS”
GILBERTO ABREU, DIRETOR EXECUTIVO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO SANTANDER

BUSCA FACILITADA

Uma nova ferramenta está à disposição do consumidor na hora de buscar alternativas mais interessantes na hora de negociar seu crédito imobiliário. A C&M Software criou o Portaki (www.portaki.com.br), um portal central para portabilidade de crédito, com a finalidade de aproximar consumidores e instituições financeiras.

Sem qualquer custo para o consumidor, o Portaki se encarrega de apresentar sua ficha cadastral para todas as instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil e, sem seguida, entregar um relatório com informações que poderão balizar sua escolha.



CANTINHO PET

CRIAR ESPAÇOS VOLTADOS PARA OS ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO VEM SE TORNANDO UMA PRÁTICA CADA VEZ MAIS COMUM NOS CONDOMÍNIOS, MAS É ESSENCIAL QUE JUNTO A ISSO TAMBÉM SEJAM INSTITUÍDAS REGRAS PARA QUE HAJA UMA CONSCIENTIZAÇÃO SOBRE O USO DESTES LOCAIS

De uns anos para cá uma novidade vem ganhando destaque no mercado imobiliário das capitais e grandes cidades brasileiras, a exemplo do que já acontece em outros países: a implantação de espaços reservados para as necessidades e o “lazer” dos pets nos condomínios residenciais. Em Salvador, a média de famílias que moram em apartamentos e possuem um animal de estimação varia de 10% a 15% do total de apartamentos, e os novos empreendimentos já se preocupam em oferecer uma área destinada exclusivamente aos cuidados e entretenimento dos “bichinhos”.

É o caso do Máximo Club Residence, da MVL Incorporadora, que possui o Play Dog, uma área de 40 m2 que foi especialmente planejada, ainda na planta. Com três torres e 456 unidades,

que permitem a moradia de 1.800 pessoas, pensar no espaço pet para esse empreendimento era fundamental. “A legislação permite que o morador possua animal de estimação e o crie em seu apartamento, mas autoriza o condomínio a disciplinar as regras para esse convívio, para que os animais não fiquem circulando pelas áreas comuns aos outros moradores. Por isso, construir um espaço exclusivo para eles era essencial”, explica Marcos Vieira Lima, sócio diretor da MVL. No Máximo Club, cerca de 40 famílias usam o Play Dog diariamente. O espaço funciona 24 horas e possui atrativos para os cães, como minhoca e rampa de acesso.

O mesmo cuidado também teve a incorporadora Via Célere ao planejar o Pet Play, no Première Jaguaribe, empreendimento

com lançamento previsto para breve. A área ficará localizada ao lado do parque infantil e terá 17 m2, com equipamentos para treinamento e diversão dos cães. “Esperamos que os futuros moradores do Première gostem do espaço que foi planejado. Resolvemos construí-lo não apenas por questões de segurança e conforto dos condôminos, mas para promover uma boa convivência social com as crianças, que poderão brincar e ao mesmo tempo levar seu animal para passear sem precisar sair do condomínio”, informa Sabrina Motta, gerente comercial da Incorporadora.

A preocupação constante com a segurança e o conforto dos moradores e de seus animais de estimação levou alguns condomínios a construírem esse espaço posteriormente, já que originalmente não foi planejado na planta. É o que ocorreu no Elegance Garibaldi, da Rossi, um empreendimento com 372 apartamentos, dos quais 15% possuem cachorro. “Decidimos construir o Pipi Dog numa área de 70 m2 e ele funciona 24 horas, para que o morador não precise ir para a rua fazer o passeio diário com seu cão. Inclusive, construímos alguns bancos nesse espaço para que ele possa ficar confortável enquanto estiver acompanhando seu animal”, esclarece Elane Santos, supervisora administrativa do Elegance Garibaldi.

TODO CUIDADO É POUCO

Mas ter um espaço pet requer cuidados e precauções por parte dos condôminos e da administração do condomínio. A manutenção física e sanitária desses espaços deve ser constante, para preservar a saúde dos animais e o bem-estar dos moradores. Simone Santos Pinto, de 26 anos, moradora do Máximo Club Residence, costuma levar seu cão ao Play Dog duas vezes ao dia e, em alguns casos, até três vezes. Ela utiliza muito o espaço e isso foi essencial quando sua família optou por esse empreendimento, pois, como já possuíam o cachorro, saber que teria um local para ele no condomínio foi importante. No entanto, Simone aponta que, apesar da administração deixar bem claras as regras para o uso do local, ainda há dificuldade por parte de alguns moradores em usarem o espaço de forma saudável e organizada. “Algumas pessoas não entendem que, apesar das várias limpezas diárias que o condomínio realiza, recolher as fezes do



seu animal é obrigação do proprietário, assim como não misturar cães adultos com filhotes, ou vários machos juntos”, recomenda ela.

Para o veterinário Marcus Froes, professor e coordenador do Hospital Veterinário da Unime, em Lauro de Freitas, ao se planejar um espaço pet é importante levar em consideração que cães e gatos realizam a micção e a defecação de maneira despreziosa e, muitas vezes, de forma a marcar seu território. Essa característica interfere no tipo de material a ser utilizado na construção, assim como no tamanho do local em função da perspectiva de utilização da área, no sistema de limpeza, na direção do vento, e na distância da área para os outros espaços comuns do condomínio. “A administração desses espaços precisa ser firme e com regras, pois é muito importante instituir horário com rodízio para a utilização, com animais adultos separados de filhotes, exigir

atestado de saúde e vacinação atualizado dos animais e, caso existam problemas de comportamento entre eles, é necessário uma avaliação por parte de um veterinário que trabalhe com comportamento animal”, orienta o professor.

A administração do Elegance Garibaldi promove campanhas de conscientização para o uso e a manutenção da limpeza do Pipi Dog do condomínio, inclusive utilizando com bastante frequência medicamentos para combater parasitas e outras doenças para os cães. “Os moradores costumam seguir as regras e a maioria é consciente em relação a isso. Mas como tem animas que utilizam o Pipi Dog acompanhados por crianças, nem sempre as fezes são recolhidas na hora e normalmente precisa da intervenção de um funcionário. Por isso é necessário acompanhamento e conscientização constantes”, alerta Elane.

CONSTRUTORA SERTENGE VAI EXECUTAR OBRAS DE REVITALIZAÇÃO NO IMBUÍ

A construtora e incorporadora Sertenge e a Prefeitura de Salvador assinaram, recentemente, um Termo de Acordo e Compromisso (TAC) para requalificação completa da Rua Jayme Sapolnik, no Imbuí. O bairro receberá novos equipamentos e um espaço de convivência revitalizado. Com base nos estudos feitos pelo arquiteto e urbanista Carlos Campelo, a Fundação Mário Leal Ferreira (FMLF) fará o projeto urbanístico que contemplará reestruturação da Praça Guilherme Marback, reordenamento do fluxo viário da região e reordenamento do posto de coleta de resíduos da Limpurb, além da implantação de um novo parque infantil e paisagismo. A execução das obras ficará a cargo da Sertenge e o município fará o recapeamento asfáltico de toda a Rua Jayme Sapolnik.



Foto: Divulgação

VIA CÉLERE IMPLANTA DEPARTAMENTO DE INOVAÇÃO

Em parceria com a Fundação Via Célere, com sede em Madri, na Espanha, a incorporadora Via Célere Brasil está implantando o Departamento de Inovação. O objetivo é envolver funcionários e parceiros para fomentar a pesquisa, o desenvolvimento e a inovação no setor da construção civil. As novidades desenvolvidas pela Fundação, como o uso do BIM (Building Information Model) – um programa que projeta edifícios em três dimensões – e de banheiros pré-fabricados, são alguns dos exemplos práticos da preocupação da empresa com o desenvolvimento para o setor e que podem ser implantadas no Brasil.

A incorporadora também vem estudando sistemas de segurança, além dos obrigatórios pelas leis brasileiras, para evitar e minimizar os riscos de acidentes. Já foi possível, inclusive, implantar algumas ações em Salvador, nas obras do Essencial Flex House, na Pituba, e do Meu Apê Salvador Norte, em São Cristovão, como a rede de proteção perimetral que protege o operário em caso de queda em altura. “O Departamento de Inovação no Brasil é um investimento de longo prazo, mas temos certeza que podemos melhorar muito nosso processo construtivo, padronizando processos, criando linhas de produção e montagem, além de capacitar a mão-de-obra”, destaca Rodrigo Dratovsky, diretor da Via Célere Brasil.



Fotos: Divulgação

FEIRÃO CAIXA DE SALVADOR MOVIMENTOU MAIS DE R\$ 480 MILHÕES

O 10º Feirão Caixa da Casa Própria, realizado em Salvador no mês de maio, gerou mais de R\$ 480 milhões em negócios, entre os cerca de 3.600 contratos assinados e encaminhados. Durante os três dias do evento, mais de 35 mil pessoas passaram pelo local. O coordenador do Feirão Caixa na capital baiana, Adelson Prata, avalia que a edição foi um sucesso. “Nossos parceiros foram praticamente unânimes ao afirmar que a geração e efetivação dos negócios, este ano, foram bastante positivas. Quem veio ao Centro de Convenções esteve decidido a viabilizar o sonho da casa própria”, concluiu. No evento, que teve a participação de 40 construtoras, 10 imobiliárias e 20 correspondentes imobiliários, foram oferecidos mais de 18 mil imóveis, distribuídos entre Salvador e Região Metropolitana.



Foto: CAIXA/Divulgação

