

# ADEMI

B A H I A

A N O 1 4 N 5 8 2 0 1 5

## *Agora é a hora*

Comprar imóveis é iniciativa viável e rentável

## *Entrevista*

Secretário de Urbanismo de Salvador, Silvio Pinheiro fala sobre Louos e PDDU

## *IPTU Verde*

Por uma Salvador economicamente sustentável



## *HISTÓRIA DE LUTA*

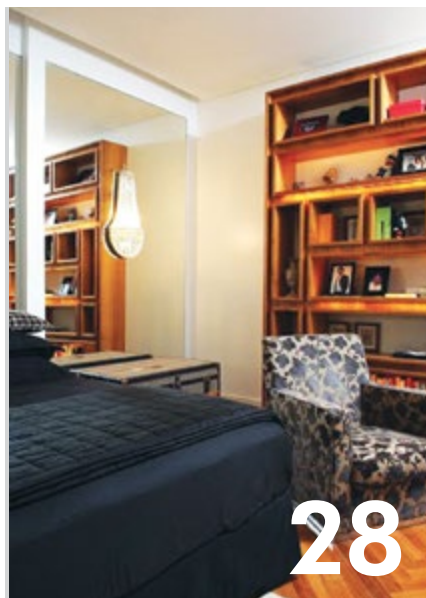
*Associação celebra 40 anos de batalhas e conquistas*



- 06 *40 anos de história*  
Evento reúne membros e parceiros do mercado
- 08 *mercado*  
Dias melhores virão
- 10 *momento*  
As oportunidades do setor imobiliário
- 12 *notícias Ademi*  
Uma entidade em ação

- 14 *entrevista*  
Silvio Pinheiro fala sobre novos PDDU e Louos
- 18 *ENIC*  
Salvador sedia o 87º ENIC
- 20 *notícias de mercado*  
Confira o que foi destaque na temporada
- 22 *morar bem*  
Cozinhas: modernizando o ponto de encontro familiar

- 28 *tudo pronto*  
O espelho como curinga na decoração
- 34 *ecos*  
IPTU Verde: uma Salvador mais sustentável
- 36 *conviver*  
Garagem é calcanhar de Aquiles de condomínios
- 38 *consumo*  
Fúcsia: a cor do ano





*Luciano Muricy Fontes*  
Luciano Muricy Fontes

Contas equilibradas. Este é o saldo de 2014 para o mercado imobiliário baiano. Os números poderiam ser melhores, considerando o potencial construtivo da capital, mas justificam-se pelos entraves que fizeram Salvador perder o 'timing' do desenvolvimento: judicialização da Lous e PDDU, aumento de IPTU... Os bons ventos não sopram do mar, já que a ocupação da orla continua sem solução, mas sim da RMS e interior do estado, onde o setor apresenta bons números.

Amparados por iniciativas do poder público - como a renegociação da outorga onerosa, a criação do IPTU Verde e obras de mobilidade urbana -, em contraponto com a dificuldade de crédito e a economia adversa, lideranças empresariais mantêm planos e metas para que 2015 seja diferente.

Essa lucidez não nasceu do dia para a noite. Foi conquistada em meio a muitas batalhas travadas durante quatro décadas de existência da Ademi-BA. Referências não nos faltam, pois passamos por períodos críticos, alternados com um robusto mercado.

E a busca por alternativas para construir uma cidade sustentável tem se mostrado um caminho sem volta, por isso insistimos na realização de mais uma edição do Fórum de Sustentabilidade, cujo objetivo é agregar valor a iniciativas públicas que caminham na mesma direção.

A regra é clara: se o momento não é dos melhores, a criatividade deve funcionar como base para o resgate de um cenário melhor. E isso nós temos de sobra.

Boa leitura!!

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**  
Sertenge 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 - Luciola Botelho, Caroline de Carvalho

Redação - Ellen Alaver e Lucas Caldas

Revisão - José Egídio

Projeto Gráfico - Fábio Domingues

Finalização - Gabriela Oliveira

Foto de capa - Kin Kin

# UMA HISTÓRIA DE BATALHAS

ADEMI-BA COMEMORA 40 ANOS COM UM CURRÍCULO REPLETO DE LUTAS, MUITO TRABALHO E VITÓRIAS A SEREM CELEBRADAS EM UM FUTURO PROMISSOR

ERA 1975. O cenário pós-milagre econômico trouxe consigo a hiperinflação e, por consequência, o empoderamento das instituições financeiras em detrimento do desenvolvimento de vários setores da economia nacional. A construção civil entre eles. Reféns das mazelas econômicas, os empresários Aristacho Soeiro Braga, Evaldo Solano Martins, ambos da Ciplan, e Luís Pereira de Araújo, da Lupa, enxergaram na união de seus pares uma saída para lutar contra elas. Em 13 de agosto daquele ano nascia a Ademi-BA, com a participação de 13 associadas sob o comando de seu primeiro presidente, Francisco Miguel do Prado Valladares.

À época, era grande o esforço do governo federal para complementar a matriz industrial brasileira, que levou à implantação do Polo Petroquímico de Camaçari e, em consequência, ao crescimento do PIB e da população de Salvador. Essas transformações incidiram diretamente sobre as condições habitacionais de grande parte da população. Ou seja, o fortalecimento do setor ia ao encontro dos anseios do país, do estado e da capital baiana.

Essas mudanças também levaram a transformações radicais no tecido das cidades, agora em um Brasil predominantemente urbano. A década de 70 ainda foi marcada pela realização de grandes obras públicas que acompanharam e anteciparam os vetores de expansão urbana, assim como por outras medidas governamentais que ampliaram e consolidaram o desenvolvimento urbano.

Apesar dos avanços, grandes obstáculos foram enfrentados pela Ademi-BA no final dos anos 70 e início dos 80 e deles nasceram importantes conquistas, como a aprovação do Código de Obras de Salvador, a alteração na cobrança do ISS sobre a atividade de incorporação e a chegada de novos agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação/Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH).

O cenário promissor ganhou ainda mais fôlego com a aproximação da Ademi-BA à Prefeitura de Salvador, que resultou na

elaboração do Anteprojeto da Lei sobre o uso do solo urbano. O mercado imobiliário se mantinha pujante. Prova disso se vê na profusão de anunciantes do segmento nas páginas dos veículos de imprensa à época. É nesse cenário que surge o Prêmio ADEMI-BA de Arquitetura, com o objetivo de premiar os melhores projetos arquitetônicos e urbanísticos realizado pelos profissionais de arquitetura e empresas incorporadoras.

No entanto, os problemas econômicos do país – com uma inflação que chegava a 200% ao ano - atingiram em cheio os financiamentos da casa própria, criando sérias dificuldades para

o setor. O final da década foi marcado como um dos períodos mais difíceis do mercado imobiliário baiano. Esse quadro não impediu que a Ademi-BA se mantivesse na luta pela defesa dos interesses do setor. Pelo contrário, serviu de força motriz para se chegar à aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Salvador que, mesmo com imperfeições, representou uma diretriz e o primeiro planejamento para o crescimento da capital.

A união do empresariado dava mostras de que esse era o caminho para o crescimento. Para promover ainda mais essa coesão, a década de 90 foi aberta com a instituição das Convenções Anuais da Ademi-BA. Para além da convivência entre os pares, esses encontros permitiam – e ainda possibilitam – a troca de informações e a ampliação de conhecimento da dinâmica do país por

meio de palestrantes convidados.

A combinação desses elementos possibilitou o enfrentamento dos carteis do cimento, com a importação de cerca de 148 mil sacos de 50 quilos de cimento, fabricados na Turquia e na Romênia.

Como forma de incrementar ainda mais a profissionalização do segmento, a associação trouxe para Salvador, em parceria com as Faculdades Salvador, o primeiro Curso de Especialização em

O CENÁRIO PROMISSOR GANHOU AINDA MAIS FÔLEGU COM A APROXIMAÇÃO DA ADEMI-BA À PREFEITURA DE SALVADOR, QUE RESULTOU NA ELABORAÇÃO DO ANTEPROJETO DA LEI SOBRE O USO DO SOLO URBANO.

Negócios Imobiliários, com o objetivo de promover uma visão multidisciplinar aos profissionais do mercado imobiliário.

Esse arcabouço de informações trouxe à luz a questão ambiental, não só para empreendimentos afinados com a preservação ecológica, como também em seminário sobre economia e meio ambiente, que culminou na adoção de estudos de impacto ambiental, como se viu na construção da Linha Verde.

A consolidação da Ademi-BA foi coroada com a criação do Prêmio Ademi-BA, em 1994. A premiação traça o panorama da indústria imobiliária baiana, por considerar, em seu regulamento, aspectos como desenvolvimento tecnológico, inovações arquitetônicas, criatividade das campanhas de divulgação e a efetiva contribuição do segmento para a expansão econômica do estado.

A segunda metade da década ficou marcada pelo agravamento dos problemas com os bancos privados e o ataque especulativo contra a moeda brasileira em função da crise russa e no Sudeste Asiático. E o mercado imobiliário baiano enfrentou uma das fases de menores vendas na história. Ainda assim, preocupada com possíveis atitudes agressivas, ataques e práticas condenáveis advindas desse cenário, a Ademi-BA elaborou e aprovou um Código de Ética, demonstrando o compromisso com o desenvolvimento disciplinado das cidades no estado.

A chegada dos anos 2000 trouxe consigo o acirramento da luta pelo fortalecimento do mercado imobiliário baiano, com batalhas junto ao Governo Federal pela disponibilização de alternativas de financiamento para a produção de imóveis, bem como pelo cumprimento da lei que prevê a aplicação de recursos da caderнета de poupança em habitação.

Em paralelo, a associação passa a atuar de maneira mais contundente em questões de cidadania e responsabilidade social.



Da construção de escolas a serviços oferecidos em canteiros de obras, a Ademi-BA visou não apenas aprimorar a qualificação da mão-de-obra como contribuir a estimular a autoestima e a cidadania de seus colaboradores nas mais diversas atividades.

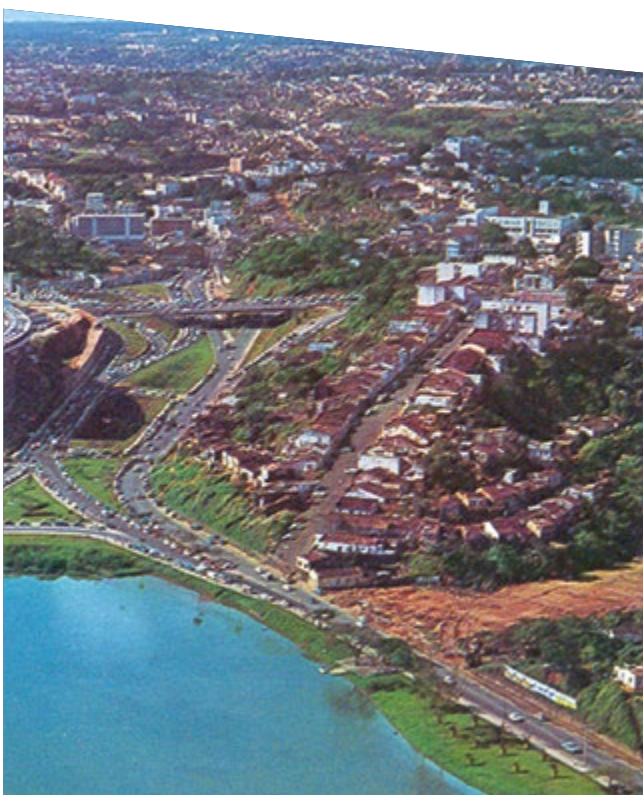
Durante essa década, como forma de expandir os trabalhos desenvolvidos pelo setor, a Ademi-BA apóia a criação da Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste (ADIT-NE), com vistas a atrair investimentos na área turística e de segunda residência para a região, assim como lança o 1º Salão de Negócios Imobiliários da Bahia. O sucesso da segunda edição elevou o evento à condição de maior vendedor no país, com um crescimento de 68%.

Iniciava-se ali um momento de pujança para o mercado imobiliário baiano. A crise internacional não afetou o mercado local, que superou as expectativas e ganhou ainda mais fôlego com o lançamento do programa Minha Casa, Minha Vida pelo governo federal.

Apesar das perspectivas animadoras permitiu a inserção de novas ações de interesse do mercado e da própria sociedade. O I Fórum de Sustentabilidade, em 2010, permitiu a conscientização do setor e a Salvador do futuro passou a ser objeto de análise aprofundada.

Os anos subsequentes confirmaram que a batalha do mercado deve ser uma constante. O fantasma da crise econômica voltou a assustar e ressaltou a necessidade do diálogo permanente com os diversos setores da sociedade e da busca por alternativas para o crescimento sustentável do ambiente urbano.

Aos 40 anos a Ademi-BA reforça o entendimento de que é preciso ter lucidez para enfrentar tempos de vacas magras. A história nos mostra que ela sabe como fazer isso. E bem!



# CRIATIVIDADE É A SAÍDA

ENTRAVES LOCAIS E CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL ADVERSO CRIAM AMBIENTE DESFAVORÁVEL, MAS NÃO IMPEDEM QUE SE MANTENHA A CRENÇA EM DIAS MELHORES

**O**s números não mentem: houve crescimento das vendas no mercado imobiliário em Salvador em 2014, da ordem de 30% em relação a 2013, segundo pesquisa realizada pela Ademi-BA e divulgada em março último. No entanto, é preciso ponderar, pois a maior parte dessas vendas ocorreram num segmento específico, que traz pouco retorno ao setor como um todo. Prova disso pode ser observada na significativa diminuição (20%) dos postos de trabalho na construção civil soteropolitana ocorrida no mesmo período.

José Azevedo Filho, diretor de Marketing da Ademi-BA, compara o período atual com o contexto de 2003. “Naquela época não havia crédito imobiliário, entre outros aspectos favoráveis, para que a gente pudesse ter um número bom. Por isso, 2014 não deveria ter sido assim. A questão do aumento do IPTU, de certa forma, inviabilizou muitos lançamentos”, afirma.

O presidente da entidade, Luciano Muricy, concorda. Para ele, a insegurança jurídica relacionada à Louos e ao PDDU também prejudicou o setor e fez a cidade perder o ‘timing’. “O que deixou de ser feito lá atrás se perdeu e sentimos até agora. A aprovação do novo projeto pode criar uma nova oportunidade, com absoluta certeza, mas não mais como seria há dois anos. Agora vivemos um cenário de dificuldade de crédito e economia adversa, o que dificulta o desenvolvimento”, opina.

Ainda assim, bons ventos sopram do interior baiano. Segundo o presidente da Ademi-BA, Luciano Muricy - baseando-se em resultado de pesquisa realizada pela instituição -, cidades como Feira de Santana, Camaçari e Lauro de Freitas são em boa parte responsáveis por equilibrar as contas do setor.

Isto também é fruto da alteração perfil do tíquete médio das unidades comercializadas na capital. Ao longo do tempo, imóveis de valor econômico mais baixo (até R\$ 250mil) começaram a representar um peso maior na pesquisa. “O segmento econômico em Salvador é complicado pela falta de terrenos com custo acessível. Por isso a migração para Camaçari e Lauro de Freitas. Esse é o cenário da nossa pesquisa”, explica Muricy.

Como alternativa para trazer de volta esse perfil imobiliário ao cenário soteropolitano, o presidente aposta nas obras estrutu-



rantes que estão sendo desenvolvidas na cidade, como metrô, avenidas e outras intervenções. Para ele, ao permitir maior mobilidade urbana, esses sistemas vão desbravar a cidade para outros vetores de crescimento, permitindo que novas áreas sejam disponibilizadas para esse tipo de empreendimento.

**CENÁRIO DIFÍCIL** - Nem por isso 2015 promete ser fácil. “Será um ano bastante complicado para o setor, sem muitas alternativas”, avalia Muricy. Ainda assim, os líderes empresariais mantêm os planos e metas de crescimento e a crença de que este ano será melhor do que aquele que passou.

Uma das circunstâncias que apontam para uma possível melhoria – talvez a responsável pelo avanço de 0,8% do Índice de Confiança da Construção (ICST) da FGV entre março e abril – está no anúncio de novas PPPs como saída para desafogar a estrutura de todo o país e fazer com que o Brasil não pare. No entanto, na opinião de Muricy, se a pesquisa fosse feita apenas sob o mercado de imóveis o índice seria muito menor, principalmente após a Caixa Econômica – responsável por 70% do crédito imobiliário – anunciar que os recursos estão esgotados. “Limitaram bastante a carteira de imóveis usados e sabemos que para os novos também há comprometimento, apesar de não ter sido divulgado”, alerta.

O corte tem explicação: nos quatro primeiros meses do ano, os saques das cadernetas de poupança superaram os depósitos em mais de R\$ 38 bilhões. Algumas alternativas foram sugeridas ao governo pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção

(CBIC) em conjunto com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Uma delas seria ‘destravar’ parte dos depósitos compulsórios da poupança disponíveis no Banco Central. Outra opção viria com o aumento do limite do valor venal nas operações do FGTS. “Ambas as sugestões já foram parcialmente atendidas e espera-se que possam surtir efeitos assim que regulamentadas”, informa o presidente.

O Minha Casa Minha Vida também é visto, ainda que com reservas, como uma alternativa para o mercado. Apesar do atraso no pagamento da segunda etapa, o lançamento da terceira pode ajudar a aquecer o setor nas faixas 2 e 3, que são faixas de mercado. “O fato é que enquanto a Selic estiver neste ritmo, a poupança não será um investimento atrativo e encontraremos dificuldades para financiar imóveis de faixa média. Teremos que ser criativos para encontrar solução para isso”, diz Muricy.

**ORLA** – Para além da superação da crise econômica nacional, algumas soluções locais também podem ajudar a mudar o cenário baiano no setor imobiliário. Se o plano diretor vier com maior permissividade na orla, alguma coisa deve ser destravada. “Quando nos referimos à orla, incluímos a faixa da Baía de Todos-os-Santos. Temos o problema de sombreamento? Sim, então devemos nos debruçar sobre ele. O mundo está aí para dar exemplo, com ocupação na orla. Salvador não pode ser diferente. A sombra daqui não é diferente das outras cidades. A Ademi irá entregar um estudo para o Plano que pode mostrar como o desenvolvimento pode ser feito com responsabilidade”, finaliza Muricy.



# A HORA É AGORA

CENÁRIO SOTEROPOLITANO DEMONSTRA SER VIÁVEL  
– E RENTÁVEL – INVESTIR EM IMÓVEIS

Há quase uma década se especula sobre a ‘bolha’ no setor imobiliário brasileiro. A tese não se confirmou, mas a conjuntura recente – com crise econômica nacional, alta da inflação e diminuição da oferta de crédito imobiliário – tomou as manchetes dos grandes veículos de comunicação e, naturalmente, gerou receio na população que buscava em imóveis uma alternativa segura de investimento.

Para José Azevedo Filho, diretor de marketing da Ademi-BA e da Ello Imóveis, no entanto, é possível ampliar o olhar e enxergar um cenário promissor para a compra de imóveis. “O momento é favorável para quem ainda desfruta de segurança no trabalho e capital disponível para investir”, pondera.

Os argumentos de Azevedo são pertinentes. Ainda que se observe uma alta de preços inferior à inflação, o valor absoluto das unidades continua a subir, demonstrando que os negócios imobiliários ainda são rentáveis.

O mercado soteropolitano apresenta, ainda, outra especificidade animadora para os investidores: o estoque de unidades tem diminuído sistematicamente, em função do baixo número de lançamentos. “Perdemos muito tempo com a judicialização do IPTU e discussões sobre PDDU e Louos, além dos aumentos da outorga onerosa e o ITIV. A saída que as incorporadoras encontraram para driblar esses entraves foi oferecer promoções generosas, o que acelera o processo de ‘queima de estoque’”, avalia o diretor.

“O DÉFICIT DE HABITAÇÃO SE MANTÉM OU CRESCE. OU SEJA, HAVERÁ DIMINUIÇÃO DA OFERTA E AUMENTO DA PROCURA. E JÁ CONHECEMOS O RESULTADO DESSA EQUAÇÃO. O VALOR DO IMÓVEL VAI SUBIR”

Em uma visão otimista, esse cenário deve se manter até o final do ano, quando o setor deve iniciar o lançamento de novos empreendimentos, desta vez com custos atualizados e, portanto, com preços mais altos. “O déficit de habitação se mantém ou cresce. Ou seja, haverá diminuição da oferta e aumento da procura. E já conhecemos o resultado dessa equação. O valor do imóvel vai subir”, analisa Azevedo.

Ou seja, a hora de comprar é agora! Convencida disso, a Ademi-BA tem atuado junto aos veículos de comunicação na tentativa de elucidar tais pontos e demonstrar a viabilidade desse investimento. “Nossa intenção é criar uma agenda positiva junto à imprensa, de forma que o público investidor se convença de que o momento é propício. Também estudamos ações específicas para aquecer o setor. Não podemos é ficar parados”, finaliza o diretor de marketing.





## ADEMI-BA PARTICIPA DE EVENTO PARA DEBATER O FUTURO DAS CIDADES

O presidente da Ademi-BA, Luciano Muricy Fontes, e o conselheiro e presidente da Comissão de Meio Ambiente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Nilson Sarti, participaram no dia 7 de maio, em Brasília, do evento Desenvolvimento Urbano em Debate – Comunidades Planejadas e Propostas em Mobilidade Urbana.

A palavra de ordem do debate foi qualidade de vida. Na busca por promover essa condição à população, o evento discutiu o futuro das cidades, abordando temas como espaços ordenados para habitação, lazer, cultura, trabalho, educação, saúde e, principalmente, acessibilidade de pedestres e ciclistas.

## BRASÍLIA SEDIA ENCONTRO SOBRE REABILITAÇÃO E RENOVAÇÃO URBANA

O presidente da Ademi-BA, Luciano Muricy Fontes, esteve em Brasília participando do encontro promovido pela CBIC que discutiu a Reabilitação e renovação urbana – desafios e oportunidades.

Empresários e representantes do setor se reuniram para discutir as novas técnicas construtivas mais sustentáveis, seguras e rentáveis que podem contribuir para o desenvolvimento industrial, urbano e, principalmente, da sociedade.



Foto: Divulgação



26<sup>ª</sup>  
convenção  
anual da  
ademi-ba

*Comemorar 40 anos  
de parceria e sucesso. Não é todo dia.*



A 26ª Convenção Anual será marcada pela comemoração dos 40 anos da Ademi. Não é todo dia que se celebra uma data tão importante, em um lugar tão especial e, ainda por cima, ao lado de amigos e familiares.

***Antecipe-se e garanta a sua vaga.***

12  
Informações: (71) 3273-8130 | [www.ademi-ba.com.br](http://www.ademi-ba.com.br)



# O DESEJO DA CIDADE

ADVOGADO POR FORMAÇÃO E RESPONSÁVEL POR TOCAR O PLANO DIRETOR DESENVOLVIMENTO URBANO (PDDU) E A LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO (LOUOS), O SECRETÁRIO DE URBANISMO DE SALVADOR, SILVIO PINHEIRO, AFIRMA QUE A PREFEITURA FEZ A LIÇÃO DE CASA E ADOTA TODAS AS MEDIDAS PARA QUE AS LEIS NÃO CORRAM O RISCO DE NOVA JUDICIALIZAÇÃO. E REBATE AS CRÍTICAS DA OPOSIÇÃO QUANTO À OUTORGA ONEROSA. NESSA ENTREVISTA, O EXECUTOR DO PLANO SALVADOR 500 MOSTRA COMO TRABALHA POR UMA SOTERÓPOLIS MELHOR HOJE E NOS PRÓXIMOS 35 ANOS.

**Revista Ademi-BA - Que medidas estão sendo adotadas para evitar nova judicialização da Louos e do PDDU?**

*Silvio Pinheiro* - A Prefeitura tem tomado todos os cuidados, se cercado de toda a atenção no que tange ao processo de construção de nova Louos e do PDDU. No passado, não foram observadas as determinações do Estatuto da Cidade, fases processuais foram atropeladas e, por conta disso, o Ministério Público entendeu por levar o processo a juízo. Agora, adotamos todas as regras contidas no estatuto, seguindo todo o rito processual. Isso inclui a realização de audiências públicas, de forma que a participação da sociedade civil se dê da modo mais ampla possível, e a elaboração de estudos técnicos necessários para dar embasamento ao que será o novo plano diretor. Enfim, trabalhamos para que o que foi alegado no passado não se repita nesse novo processo.

**RA - Dentre esses cuidados figurou a realização de oficinas nos bairros. Frutificou? Em linhas gerais, o que se pôde observar?**

*SP* - Isso faz parte do plano de participação social. O Estatuto da

Cidade estabelece a exigência da participação social no processo. Nesse sentido, definimos vários modelos de atuação. Poderíamos chamar todas essas formas de audiências públicas, mas optamos por dar a denominação correta para cada modelo de atividade.

As oficinas foram mais dirigidas aos bairros da cidade. Fomos à ponta, colher do cidadão de Salvador as oportunidades, defeitos, riscos e perspectivas que ele vê no seu entorno. Essas informações vão servir de insumo básico para a elaboração do plano diretor.

Tanto o PDDU como a Louos são ferramentas legais que afetam diretamente a vida das pessoas, já que definem a organização da cidade. Por isso não há como construir um processo desses sem ouvir a população bem de perto.

Já as audiências públicas são maiores, mais amplas e mais técnicas. Em alguns casos, você leva à discussão assuntos e objetos de maior complexidade, dificuldade de compreensão.

Por meio das oficinas você permite que as pessoas convivam com o tema de forma mais simples. Isso, ao longo do tempo, agrega conhecimento sobre o assunto.

“AS OFICINAS FORAM MAIS DIRIGIDAS AOS BAIROS DA CIDADE. FOMOS À PONTA, COLHER DO CIDADÃO DE SALVADOR AS OPORTUNIDADES, DEFEITOS, RISCOS E PERSPECTIVAS QUE ELE VÊ NO SEU ENTORNO.”



Dessa maneira, implantamos no cidadão o conhecimento do que é o Plano Diretor, como se dá, como é construído e suas consequências na vida das pessoas.

#### **RA – Teria, então, uma função educativa...**

**SP** - Também. Tivemos uma participação expressiva. Mais de mil pessoas participaram. O produto levantado nesse trabalho foi muito rico. As pessoas já têm uma certa compreensão do que é o PDDU e a Louos, como impactam em suas vidas. O conteúdo ali aferido mostra o que o cidadão quer que esteja ao seu redor, que tipo de atividade, o que ele sente falta. A presença de um supermercado, de uma farmácia... essa é a forma como a população enxerga o Plano Diretor. Nessas discussões entram temas que fazem parte do dia a dia da administração pública, como saúde, coleta de lixo, transporte, iluminação pública. Podem até fugir do PDDU enquanto norma, mas não como forma de montagem. Para montar uma nova legislação nesse sentido é preciso saber o que o bairro carece, quais são as demandas, para onde as pessoas de determinada localidade querem se deslocar, por que e como se dá esse deslocamento, além de formas de diminuí-lo e, com isso, melhorar a mobilidade urbana. Na verdade, esses insumos, numa análise preliminar, podem ser muito singelos, mas têm uma riqueza e uma importância muito grande no processo.

Esse conteúdo das oficinas (divididas por zonas da urbe), associado ao coletado no “Ouvindo Nosso Bairro” – produto mais amplo e dirigido às demandas objetivas do cidadão de Salvador (foram mais de 160 audiências por toda a cidade, dirigidas a cada bairro para saber que tipo de intervenção pontual e imediata a Prefeitura pode fazer) – foi incorporado como elemento tanto de participação social como de subsídio para compreender melhor os anseios da cidade.

#### **RA - Como estão as discussões e qual a previsão de envio do projeto para a Câmara?**

**SP** - Trabalhamos com metas audaciosas, pois a cidade clama por esta alteração. Eu não gostaria de falar em data, mas sim em um cronograma de etapas, fases. Temos uma data interna, publicizada em alguns momentos, que seria no início de agosto.



“DE TODAS AS DISCUSSÕES QUE TRAVAMOS COM A SOCIEDADE, EXISTEM ALGUNS PONTOS QUE DEVERÃO SER OBJETOS DE DEBATES MAIS ACALORADOS AO LONGO DO PROCESSO. NOSSA ORLA É UM DELES.”

Mas entre prazo e conteúdo, vamos ficar com conteúdo. Se tivermos que atrasar um pouco para evitar discussões quanto a procedimentos ou ausência de maior participação da sociedade, estamos abertos a isso.

Após envio à Câmara, esta deverá complementar os trabalhos. A casa tem um papel legítimo e indispensável nesse processo, incluindo o aperfeiçoamento da legislação. Isso vem acontecendo desde o início da gestão. Todas as grandes discussões e grandes projetos enviados à Câmara pelo executivo ensinaram o aperfeiçoamento da legislação e não será diferente agora. A lógica é que sejam aprovados ainda no exercício de 2015.

#### **RA - Em que etapa estamos agora?**

**SP** - Tivemos a audiência pública inaugural, passamos pelas oficinas e por fóruns setoriais, os quais contaram com mais de 600 pessoas debatendo temas indispensáveis à cidade, como meio ambiente, cultura, economia, instrumentos de política urbana, geografia, operações consorciadas urbanas. Além disso, trouxemos palestrantes do Brasil inteiro para falar sobre temas que afetam diretamente a vida das pessoas.

Na segunda audiência pública fizemos a devolutiva de todo esse trabalho e aprovamos o regimento interno. Em paralelo, estamos concluindo os estudos básicos, que serão objeto de audiência pública. Esses estudos foram, inclusive, aqueles que no passado não foram feitos.

Internamente, realizamos workshop com os consultores contratados pela Prefeitura, gestores municipais e técnicos para nivelamento de conhecimento sobre tudo que tem sido feito. Contratamos profissionais da melhor qualidade, com vasta experiência em planos diretores e em estudos como os necessários a esse trabalho. Estamos muito satisfeitos com o resultado.

#### **RA - Quais os pontos mais polêmicos em todo o processo?**

**SP** - De todas as discussões que travamos com a sociedade, existem alguns pontos que deverão ser objetos de debates mais acalorados ao longo do processo. Nossa orla é um deles. Enquanto alguns entendem a verticalização como algo prejudicial, outros a defendem com recuos mais generosos, justificando com maior acesso ao mar, à circulação de pessoas. O tema promete um debate apaixonado. A questão dos corredores também

deve gerar muita polêmica por alterar o zoneamento, assim como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). O que a cidade tem passado nos últimos dias com as chuvas prova o quanto essa discussão é indispensável, pois temos de identificar locais onde as pessoas possam morar sem correrem riscos.

Se eu pudesse elencar, esses seriam os temas mais polêmicos, usando como referência o que foi discutido no passado e se tornou objeto de questionamento do MP.

**RA - Um dos temas mais polêmicos enfrentados pela secretaria atualmente diz respeito à outorga onerosa. A oposição defende que a discussão sobre ela deveria estar embutida no projeto do PDDU e da Louos. Por que se descolar dela? Como estão lidando com isso?**

**SP -** O executivo entende que é necessário uma revisão da fórmula de cálculo, sobretudo pelo momento que o país vive, com a crise econômica instalada e a alta taxa de desemprego associada à construção civil. Afora esse processo, a revisão se deve muito por conta da identificação da necessidade clara de que nossa cidade deve um incentivo à indústria da construção civil. O setor está entre os três mais importantes da nossa economia. Se não for o maior, está entre os três principais geradores de emprego e renda. O projeto enviado à Câmara, antes mesmo do PDDU e Louos, é nossa contribuição para o enfrentamento da crise que assola o país.

**RA - Se estamos em crise, existe demanda para acolher esse crescimento?**

**SP -** O mercado é quem pode avaliar melhor, mas as informações que chegam até nós é que o estoque - que no passado era muito maior - foi reduzido e que existe um potencial número de empreendimentos que dependem dessa revisão para se tornar viáveis. Isso deve aquecer o mercado de novos empreendimentos e aquece a busca por imóveis já prontos. Isso eleva a dinâmica da cidade, pois a gama de pessoas envolvidas no mercado imobiliário é muito grande. São arquitetos, decoradores, comércio especializado, corretagem, a própria indústria da construção civil... Por ter uma cadeia tão extensa, a construção civil tem uma importância muito grande no cenário local. É por isso que tudo que estiver ao



“ESTAMOS DELEGANDO À CÂMARA A PRERROGATIVA DE APROVAR A LOA E, QUANDO ISSO ACONTECER, APROVAR QUAL A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OUTORGA ONEROSA.”

alcance da Prefeitura para incentivar esse mercado ela fará.

**RA - Em artigo no jornal “A Tarde” o professor Angelo Serpa questiona a extinção do fundo municipal. Isso realmente vai ocorrer? Para onde será direcionada a contrapartida dos empreendedores?**

**SP -** Na verdade, o que estamos fazendo é desburocratizar o uso da outorga onerosa. Todas as receitas dela ingressam no Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb), que tem destinações específicas. A Prefeitura não pode usar essa verba para tapar buraco, por exemplo. Uma das cláusulas apresenta regras específicas para sua utilização. E as regras estão mantidas. A Prefeitura está apenas extinguindo o fundo, que na prática nunca foi implantado de modo efetivo. Para funcionar efetivamente ele deveria ter regras de governança, quadro gerencial, criando novos custos e burocratização, pois necessitaria ser levado a um conselho, que teria de aprovar esse projeto, abrir licitação etc, o que levaria a muita perda de tempo. Nossa proposta é que esses recursos sejam aprovados juntamente com a Lei Orçamentária Anual (LOA), que é aprovada pela Câmara. Ou seja, estamos delegando à Câmara a prerrogativa de aprovar a LOA e, quando isso acontecer, aprovar qual a destinação dos recursos da outorga onerosa. Com isso, temos uma nova dinâmica sem onerar a Prefeitura, sobrando mais dinheiro para investir na cidade. É apenas um novo procedimento, a destinação é a mesma prevista pelo

Estatuto da Cidade, uma lei federal que estabelece diretrizes e procedimentos para o uso da outorga onerosa.

**RA - Quais os próximos passos do Salvador 500?**

**SP -** Renovar a convocação da sociedade civil a participar de forma efetiva dos debates e das audiências do Salvador 500, pois para que ele aconteça plenamente há de ter a participação de toda a sociedade. Esse debate deve ser pleno. Então, que haja um acompanhamento do dia a dia, por meio do site ([www.plano500.salvador.ba.gov.br](http://www.plano500.salvador.ba.gov.br)), que as organizações da sociedade civil debatam internamente e participem dos encontros promovidos pelo poder público para que, ao final, possamos ter um PDDU e uma Louos que reflitam o desejo da cidade.

# DE OLHO NO FUTURO

SALVADOR SEDIA O 87º ENIC PARA DISCUTIR UM PAÍS MAIS JUSTO E EFICIENTE

Para onde caminha a construção civil e de que forma a modernidade pode ser aplicada? Estas e outras questões, a exemplo da eficiência energética e da otimização de recursos, serão discutidas no 87º Encontro Nacional da Indústria da Construção, que acontece entre os dias 23 e 25 de setembro, em Salvador. Com o tema “Brasil mais eficiente, país mais justo”, o evento vai ao encontro das necessidades do mercado por estruturas que prezem pela sustentabilidade.

Ao longo dos três dias, toda a cadeia produtora da construção estará reunida para discutir temas pertinentes ao setor, como explica Carlos Henrique Passos, presidente do Sinduscon-BA, uma das entidades realizadoras do Encontro. “O futuro da construção no Brasil será debatido em Salvador, no ENIC, que reunirá especialistas e promoverá debates. Certamente, esse encontro trará novos entendimentos para o segmento, cuja marca é a constante evolução. O evento vai contribuir para que sejam pensadas estratégias com vistas ao aumento de produtividade, redução de custos e aperfeiçoamento de políticas públicas com impacto direto na construção”, detalha.

A escolha de Salvador como sede foi vista pelas entidades realizadoras como uma decisão assertiva, segundo José Carlos Martins, presidente da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). “É um prazer estar na Bahia, com certeza o estado será um dos destaques no mercado da construção nos próximos anos”, afirma. Frente ao atual momento econômico do país, em que a oferta de crédito imobiliário e o principal programa habitacional do governo foram reduzidos, Martins defende que o setor é fundamental para a retomada da economia brasileira, sobretudo no mercado de imóveis da Bahia. “O otimismo e a alegria, aliados à competência dos baianos, sem dúvida, podem impulsionar o nosso setor, mola propulsora para o desenvolvimento do Brasil”, disse.

Por ser o maior encontro do segmento, o ENIC também possibilitará que diferentes esferas da construção se reúnam para dialogar sobre o desenvolvimento do setor. Será um espaço para que as empresas públicas e privadas encontrem caminhos para a readaptação do mercado e assim também alcançar a retomada do crescimento.

Destaques na programação, a cerimônia que irá marcar a abertura do ENIC 2015 será no Teatro Castro Alves, com apresentação da premiada orquestra baiana Neojibá. A solenidade será segui-

da por um coquetel de boas-vindas e contará com a presença do Governador do Estado da Bahia, Rui Costa, e do Ministro das Cidades e ex-prefeito de São Paulo, Gilberto Kassab. A estimativa dos organizadores é que o evento atraia um público de 1.800 pessoas.

Nos demais dias do evento os participantes poderão escolher diferentes painéis da programação, temas como “gestão compartilhada” e “relações no trabalho” serão debatidos. A programação completa pode ser consultada no site [www.enic.org.br](http://www.enic.org.br). Além da programação para os congressistas, o ambiente virtual também apresenta a programação extraoficial para acompanhantes, que inclui um city tour panorâmico e histórico em Salvador e um passeio à Praia do Forte.

## FÓRUM NACIONAL

Como parte integrante da programação, a reunião do Fórum Nacional de Empresas Prestadoras de Serviços será realizada no dia 24/09, das 14h às 18h, com tema central “Gestão compartilhada como fator de sucesso na implantação eficiente de projetos”, além de quatro encontros para discutir o ponto de vista do contratante e do contratado sobre o tema; debater em grupo proposições de ações, e discutir e formular um plano de ação.

Para o presidente da Ademi/BA, Luciano Muricy, o encontro é fundamental para estimular a economia do País. “O ENIC é uma oportunidade ímpar de debater sobre os mais relevantes e estratégicos temas relacionados ao futuro do segmento e ao próprio desenvolvimento do país, em especial sobre a indústria imobiliária, obras públicas, privatizações e concessões, meio ambiente, relações de trabalho e novas tecnologias”.

A Comissão de Política e Relações Trabalhistas (CPRT) também já definiu os temas centrais dos dois painéis que coordenará. No dia 24, o debate será sobre “construção civil: inclusão com segurança”, com foco nos assuntos “Cotas de Aprendiziz”, “Cotas de PCD” e “Trabalho Análogo ao Escravo”. No dia 25, a discussão será sobre a “a eficiência e a segurança produtiva nas relações do trabalho”, cujos subtemas serão “Gestão de SST com Responsabilidade Social”, “Lançamento dos Guias e Vídeos Orientativos em SST” e “Qualificação - Alavancadora da Produtividade”. Todas as atividades, exceto a abertura, serão realizadas no Senai/Cimatec, em Piatã.

## OR EM ALTO-PADRÃO NA ORLA DE JAGUARIBE

A Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) apresentou o mais novo residencial de alto padrão de Jaguaribe, na orla de Salvador. O D'Azur terá duas torres, com apartamentos de quatro suítes de 235m<sup>2</sup> e 242m<sup>2</sup> e coberturas de 374m<sup>2</sup> e 382m<sup>2</sup>. O empreendimento será erguido em uma área de 6,5mil m<sup>2</sup>, todas as unidades terão vista para o mar e, pelo menos, quatro vagas de garagem. “Ao projetar o D'Azur buscamos oferecer um espaço que unisse tecnologia e sustentabilidade à beleza do entorno com conforto, qualidade de vida e praticidade. A Odebrecht Realizações nos deu carta branca para que pudéssemos desenvolver um projeto exclusivo e diferenciado em que os moradores pudessem aproveitar ao máximo a proximidade com a praia, num convívio relaxante com a natureza”, afirmou Antonio Caramelo, responsável pelo projeto arquitetônico do residencial que ainda conta com academia com vista panorâmica, brinquedoteca e espaço gourmet, entre outros.

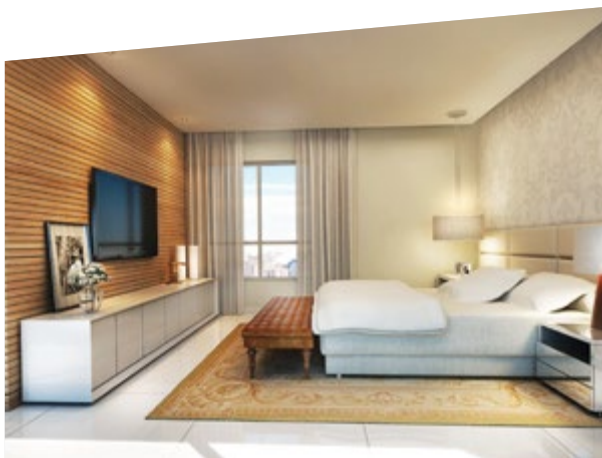


Foto: Divulgação

## HORTO BARCELONA: SUCESSO DE VENDAS DA PRIMA

Com apartamentos a partir de R\$ 1,9 milhão, o Horto Barcelona já está com 90% das unidades vendidas, o que reflete o bom momento vivido pelo mercado de imóveis de luxo na Bahia. A incorporadora Prima Empreendimentos comemora o sucesso de vendas do residencial localizado no ponto mais alto da Avenida Santa Luzia, no Horto Florestal. Assinado pelo renomado arquiteto Sidney Quintela, o projeto possui trilha ecológica, quadra de squash, parque infantil, piscina com deck, fitness, sauna e outras áreas de convivência. A previsão de entrega é para abril de 2018.

Foto: Divulgação



## CONSIL INVESTE EM OUTLET DE FEIRA DE SANTANA

Assim como ocorreu nos Estados Unidos, após a crise de 2008 que favoreceu a popularização de shoppings outlets, o Grupo Consil, por meio da controladora América Malls, diagnosticou que este é o momento adequado para investir no segmento. Atentos ao caminhar da economia brasileira, o grupo baiano irá lançar em setembro o América Outlet, localizado em Feira de Santana, segundo maior entroncamento rodoviário do Brasil e distante apenas 100 km de Salvador. Com investimento de R\$ 70 milhões, o empreendimento contará com mais de 100 lojas e 14 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável. Grandes marcas como Calvin Klein, Lacoste, Levi's, Polo Wear, Offashion, Cori, Carmen Steffens, Emme, Luigi Bertolli, TNG, Tramontina, Polishop, LG, Technos, Chilli Beans, Ótica Brasolin, Cacau Show, Subway, Giraffas, Casa do Pão de Queijo e Freddíssimo compõem o mix do empreendimento.



Foto: Divulgação

## VISTA PRIVILEGIADA E QUALIDADE DE VIDA EM PATAMARES

A Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) entregou, em 30 de junho, o Parque Tropical, condomínio com unidades de três e quatro suítes, que se diferencia pela grande área verde, e equipamentos de lazer e entretenimento temáticos. Com projeto arquitetônico de Carlos Campelo, o empreendimento é um refúgio dentro da cidade e concretiza os anseios de moradia do público classe média-alta, que busca, na hora de escolher onde morar, quesitos como a proximidade com a natureza, a escola dos filhos, facilidade de acesso, segurança e opções de lazer e entretenimento. “O cuidado se estendeu ao entorno com a construção de novas vias, praças e revitalização da lagoa”, celebra o diretor regional da OR na Bahia, Eduardo Pedreira.

O Parque Tropical ocupa uma área de 33 mil m<sup>2</sup> no bairro de Patamares, um dos principais vetores de crescimento da cidade. A localização proporciona a vista para o litoral e para a reserva ecológica do Parque de Pituacu. As torres são divididas em três subcondomínios, que dispõem de infraestrutura privativa de lazer equipada com piscina de adulto e infantil, parque infantil, salão de festas e praça de convivência. A área comum do empreendimento foi pensada para conferir qualidade de vida, privacidade e conforto aos moradores. São 11 mil m<sup>2</sup> de área verde com cinco ambientes temáticos (Vila Saúde, Praça Bem Viver, Espaço Gourmet, Casarão Tropical e Castelinho), uma quadra poliesportiva e uma de tênis, integrados por projeto paisagístico de Neusa Nakata, que valoriza ainda mais a natureza do entorno.



Foto: Divulgação

## HORTO GANHA NOVO RESIDENCIAL

Um coquetel, realizado em 30 de junho, marcou a entrega aos proprietários das 76 unidades do Horto Santa Luzia, empreendimento Moura Dubeux de alto luxo no Horto Florestal. O residencial - com apenas duas unidades de 156m<sup>2</sup> por andar -, cada uma com quatro quartos (duas suítes), varanda gourmet e três ou quatro vagas da garagem - destaca-se pela sofisticação e pela localização privilegiada, em um dos endereços mais cobiçados de Salvador. Além do nobre endereço e das plantas bem distribuídas, o projeto arquitetônico de Antonio Caramelo privilegiou as áreas comuns e de lazer, como piscina, fitness, quadra poliesportiva, sauna, SPA, salão de festas e salão de jogos. Para o diretor regional Fernando Arraes, “o Horto Santa Luiza é mais um produto entregue com a grife e a qualidade Moura Dubeux, assim como o Reserva do Horto, outro empreendimento de alto padrão entregue em 2013”, comentou.



Foto: Divulgação

## ASSOCIAÇÃO BAIANA IRÁ REPRESENTAR O ESTADO EM EVENTO NACIONAL DE DECORAÇÃO

A associação Circuito de Alta Decoração será a representante da Bahia no evento Top 100, da Revista Kaza, a “mais aguardada premiação do mercado brasileiro”, que será realizada entre 24 e 27 de setembro, no Resort Club Med, em Trancoso (BA). No evento, o Circuito de Alta Decoração terá a missão de projetar ao cenário nacional todos os lojistas e profissionais de destaque no mercado imobiliário baiano.

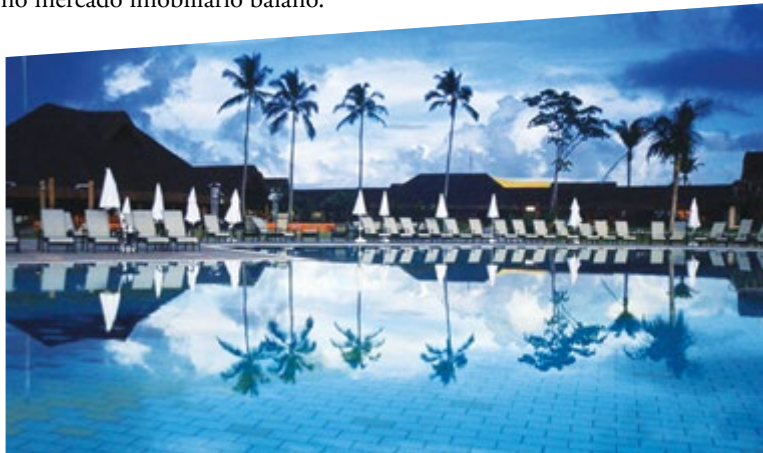


Foto: Divulgação



## GRAUTE ENTREGA O AERO ESPAÇO EMPRESARIAL & HOTEL, EM LAURO DE FREITAS

O Aero Espaço Empresarial & Hotel foi entregue em uma cerimônia para convidados no último dia 30 de abril pela Graute Empreendimentos. Considerado o mais importante imóvel empresarial de Lauro de Freitas, na Região Metropolitana de Salvador, o projeto recebeu o prêmio Ademi de Melhor Lançamento Imobiliário de 2012 em áreas acima de 15 mil m<sup>2</sup>. Mais de 80% das unidades já foram vendidos. “É um espaço para trabalhar, fazer negócios e também para o turismo executivo, mas também foi pensado para ser um espaço agradável”, explica Sócrates Abreu, diretor da Graute.



Foto: Divulgação

## MOURA DUBEUX LANÇA RESIDENCIAL SINGULLARE

Com a promessa de agradar toda a família, o residencial Singullare é o mais novo lançamento da Moura Dubeux em Salvador. A ótima localização - próximo ao Shopping da Bahia - é um dos diferenciais do empreendimento. “Nos dias de hoje não podemos perder tempo, então, pensamos em desenvolver um produto que ofereça conforto e comodidade, ajudando as famílias a otimizarem e aproveitarem melhor o tempo”, comenta o diretor regional da MD Bahia, Fernando Arraes.

O Singullare Iguatemi, uma única torre de 22 andares, será construído em um terreno de 3.580m<sup>2</sup> e entregue com áreas comuns decoradas e equipadas. Os espaços de lazer incluem piscina de adulto e criança com deck molhado, salão de festa, sala de jogos, brinquedoteca, quadra, playground coberto, parque infantil, além de churrasqueira e academia.



Foto: Divulgação

## 11º FEIRÃO CAIXA MOVIMENTA MAIS DE R\$ 210 MILHÕES EM NEGÓCIOS

Terminou no dia 14 de junho o 11º Feirão CAIXA da Casa Própria realizado em Salvador (BA). Durante os três dias do evento, 18.826 pessoas passaram pelo local, onde foram negociados mais de R\$ 210 milhões. Ao todo, foram mais de 1.400 contratos fechados ou em andamento. No evento, que teve como foco o financiamento de habitação popular do Programa Minha Casa, Minha Vida e das demais operações com recursos do FGTS, foram oferecidos mais de 12 mil imóveis, distribuídos por Salvador e Região Metropolitana. Participaram dessa edição, 24 construtoras, 7 imobiliárias e 10 parceiros institucionais que ocuparam uma área de 4 mil m<sup>2</sup>. Mais de 550 empregados da CAIXA trabalharam para atender o público visitante.



Foto: Divulgação



# SABOR E SABER

COZINHAS SÃO ALVO DE PROJETOS QUE AS TORNAM PRÁTICAS E MODERNAS, SEM PERDEREM O CONFORTO DO TRADICIONAL PONTO DE ENCONTRO FAMILIAR



Foto: Divulgação

Há algum tempo que a sala de estar deixou de ser o cômodo mais importante de uma casa. Em algumas construções contemporâneas este espaço já foi descontinuado ou incorporado a outros ambientes, a exemplo da cozinha, que tem conquistado cada vez mais destaque. Com essas mudanças, o lugar que antes era utilizado apenas para preparar os alimentos herdou a tradição de reunir familiares e amigos para socialização. Esta tendência está presente nos novos projetos, que mantêm essa aposta e transformam o espaço em modernos pontos de encontro para quem gosta de colocar a mão na massa.

Autor de projetos arrojados e com representantes em Salvador, São Paulo e Lisboa, o arquiteto Sidney Quintela diz que o elo entre a tradição e a modernidade corresponde ao crescimento econômico do País. “Na Europa e Estados Unidos a cozinha há muito tempo está ligada com a cultura de ser um importante ponto de reunião familiar. O Brasil melhorou muito suas condições econômicas nos últimos 20 anos, mas o hábito de ter uma empregada doméstica que durma em casa está diminuindo e a cozinha ganhou o espaço que seria do quarto da funcionária, além de que as pessoas têm se envolvido cada vez mais com a culinária. Quando se tem imóveis grandes, com cozinhas amplas, é comum que o projeto tenha espaço para ser utilizado com mais conforto. Do contrário a melhor opção são as cozinhas gourmets, popularmente conhecidas como americanas”, avaliou.

A decisão de condensar espaços pode parecer fácil, mas engloba uma série de mecânicas em boa parte da casa. Segundo Quintela, atualmente existem técnicas cada vez mais avançadas de aproveitamento de espaço, mas não se pode abrir mão de investir em uma boa exaustão, pois aqueles equipamentos simples [popularmente conhecidos pela marca saggat], que são colocados sob o fogão, não resolvem. “É necessário que o exaustor jogue o ar para a área externa, com uma coifa que puxe a gordura e não devolva o ar para o ambiente, a depuração é fundamental para que os odores de frituras, por exemplo, não fiquem impregnados no resto da casa”, alerta.

“QUANDO SE TEM IMÓVEIS GRANDES, COM COZINHAS AMPLAS, É COMUM QUE O PROJETO TENHA ESPAÇO PARA SER UTILIZADO COM MAIS CONFORTO.”  
SIDNEY QUINTELA



Foto: Xico Diniz



Foto: Divulgação

Móveis planejados se tornam prerrogativas quando se deseja produzir um layout prático e bem resolvido, com o poder de aproveitar cada metro quadrado, além da integração com outros ambientes. O crescimento horizontal das metrópoles coincide com casas e apartamentos cada vez menores e isto corresponde a uma difícil escolha na hora de decidir entre otimização de espaço e comodidade.

“O desafio hoje é conciliar essa tradição com os espaços disponíveis, bastante reduzidos atualmente, mesmo que em empreendimentos de alto padrão. Já incorporei varandas à cozinha para viabilizar essa tendência de agregar família e amigos e conceituar o espaço integrado ao living, já que faz parte da mudança de hábitos culturais que aos poucos toma conta dos lares”, acrescenta o arquiteto Mário Figueiredo.

Figueiredo defende que medidas simples, quando aliadas à modernidade, tornam o ambiente ainda mais aconchegante. Para ele, o uso de materiais de baixa propagação de som nas bancadas e gaveteiros (portas com amortecimento) colabora com o novo papel da cozinha nas casas mais modernas. Além disso, o arquiteto destaca que a iluminação é um quesito importante, que nem sempre é levado em consideração. “O uso de cores claras ajuda a favorecer a iluminação artificial. Sem isso cozinhas excelentes durante o dia podem se transformar em cavernas à noite”, avisa.

A habitualidade da atividade culinária, aliada ao fato das pessoas se interessarem por dividir experiências da cozinha com as visi-

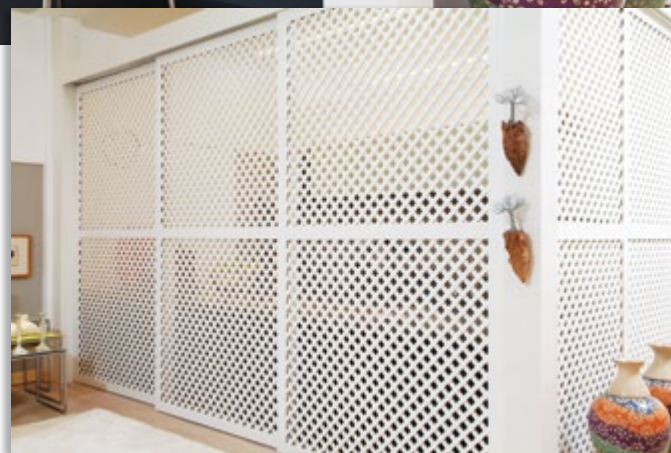


Foto: Divulgação

tas, trouxe um ar de convergência para o ambiente, que passou a ter funções mais amplas e descentralizadas. Como exemplo, refrigeradores e fornos elétricos, além de suas funções básicas, incorporaram plataformas de multimídia, inclusive as mídias sociais, como explica a arquiteta Aline Cangussú. “Os novos projetos buscam manter essa tradição de união familiar, como uma releitura conceitual de espaço multifuncional que alinha as atividades básicas da cozinha com o entretenimento, transformando-o em um espaço convidativo à família e amigos”, descreve.

Tudo isto reforça ainda mais o conceito de que a tecnologia caminha lado a lado com os novos arranjos da decoração, sobretudo da cozinha. Os novos artigos decorativos, assim como eletrônicos e eletrodomésticos, se destacam pela sofisticação e isto ajuda muito

Foto: Xico Diniz



Foto: Tarsos Figueira



na estética do ambiente. “As tendências de mercado são muito importantes por trazerem sempre inovações tanto na tecnologia dos utensílios de cozinha, quanto na variedade estética. O importante é que a escolha seja aliada ao gosto do cliente e as soluções de qualidade”, pontua Aline.

As tendências são inerentes à tecnologia e, por conta disso, a preocupação com a escolha dos tons de uma decoração agora se estendem até o ambiente. Contudo, o uso de cores de temporada em longo prazo podem se transformar em opções de gosto duvidoso, de acordo com Quintela, que costuma sugerir uma linguagem neutra e atemporal a seus clientes. Para ele, as tendências devem ser concentradas em utensílios de baixo investimento, como louças e pequenos objetos. “A construção não pode ser efêmera. Ninguém troca a cozinha a cada ano, os investimentos são altos (bancadas, eletrodomésticos etc..) e tendem a durar ao menos dez anos. Investir em cores de época deixaria a decoração démodé em, no máximo, dois anos”, pontua.

A arquiteta Cristiane Pepe explica que ainda assim há quem prefira manter um tom mais firme aliado ao ar de modernidade na cozinha. Por conta de o cômodo ser o mais dinâmico da casa, a moda vintage perdura já há algum tempo e agrada muito os seus adeptos. Segundo a profissional, existe um bom elo entre a arquitetura moderna e o estilo mais clássico. Ele se dá com produtos inspirados nas décadas de 1950, 1960 e 1970, artigos ilustres que se encaixam com a linha clean e arrojada dos dias atuais. Tudo balizado pelo gosto do cliente. “Vai muito de encontro com a personalidade. Há um tempo eu montei uma cozinha toda verde. Não há uma obrigatoriedade de manter a tendência vintage em toda a casa, o resto do imóvel não precisa seguir este conceito. Apenas é necessário que as escolhas sejam feitas com muita harmonia, até para não se investir alto em algo que deve durar por muito tempo”, finalizou.

# Você vai ajudar a construir o futuro do País. E melhor de tudo: *na Bahia.*



De 23 a 25 de setembro de 2015, Salvador receberá o 87º Encontro Nacional da Indústria da Construção (ENIC), o único evento que reúne toda a cadeia do setor para discutir os caminhos para o futuro da construção. Um espaço para o mercado avaliar o cenário, buscar inovações e criar oportunidades através de debates e trocas de experiências.

« Participe. Faça agora mesmo sua inscrição pelo site: **enic.org.br** »

morya / ddp



////////// tudo pronto

Fotos: Divulgação



# ESPELHO, ESPELHO MEU

O RECURSO É UM CURINGA DA DECORAÇÃO, MAS REQUER CUIDADOS NA SUA APLICAÇÃO

Considerado pelo Feng Shui como um instrumento de cura em decorações, o espelho, quando bem utilizado, pode potencializar cômodos por conta da sensação de amplitude e iluminação que proporciona. De modo geral, o espelho é recomendado em duas situações: para valorizar o espaço ou com o intuito de passar a sensação de amplitude ao ambiente no qual será inserido. Os projetos são variados e podem guardar boas surpresas.

Referência na utilização deste artifício, o arquiteto Marlon Gama enumera as diversas possibilidades para aproveitar o recurso em diversos ambientes. “Espelhos aplicados em paredes que refletem piscina ou o mar passam não apenas a sensação de amplitude, mas também de bem estar, por conta da paisagem que refletem. Em fundos de prateleiras, para parecer que abrigam mais objetos do que os que existem, como garrafas, vasos, objetos em geral. Numa parede, para duplicar um espaço, ou até mesmo em tetos, com a intenção de valorizar o pé direito – a altura do ambiente – e, propositalmente, confundir o observador”, descreve.

Mesmo com todo o requinte que o espelho traduz, uma linha muito delicada divide a moderação do exagero. O uso em áreas privativas, por exemplo, pode revelar intimidades que o dono do imóvel talvez não queira expor. Já na cozinha, o problema é com a manutenção dispendiosa e que requer o uso de produtos abrasivos, que podem, ainda que a longo prazo, afetar o objeto de decoração.

Quanto aos riscos da demasia e o que ela pode resultar, Gama dá dicas do que não fazer. “O excesso de espelhos no mesmo local pode conduzir a pessoa à desorientação no ambiente”, alerta.

Em resumo, o recurso pode ser utilizado em qualquer projeto, desde que aliado ao bom senso. “Decorei um apartamento no Corredor da Vitória, em Salvador, e nele revesti uma parede inteira com espelhos bisotados [bordas chanfradas]. Também costumo colocar espelhos apropriados na área externa, quando a estética convém. É difícil encontrar rejeição na aplicação de espelhos como objeto decorativo, quase sempre são os clientes que sugerem”, conta o arquiteto.



“UM BOM  
PROFISSIONAL  
PODE ORIENTAR  
O CLIENTE DA  
FORMA CORRETA,  
QUANTO À  
ESPESSURA E A  
MODULAÇÃO  
DE UM ESPELHO.  
QUANTO MAIS  
ESPESSO FOR,  
MAIS CARO ELE  
SERÁ”



O que pode barrar o desejo de algumas pessoas em utilizar espelhos como recurso de decoração é o alto custo quando aplicado em grandes proporções. É nessa hora que um bom arquiteto faz a diferença. “Um bom profissional pode orientar o cliente da forma correta, quanto à espessura e a modulação de um espelho. Quanto mais espesso for, mais caro ele será”, detalha Marlon.

A importância da modulação, inclusive, é ressaltada pelo arquiteto. Ele cita duas situações que impactam diretamente no custo da instalação: o tamanho da modulação e os riscos de trinca. “Se o espelho não couber no elevador, terá de içá-lo. Também não dá para descartar que uma parede de banheiro revestida de espelhos trinque no momento da instalação de metais, por exemplo. Tudo isso gera um custo adicional”, detalha Marlon. “A modulação deve ser levada em conta sem perder a harmonia e a proporção que garante a qualidade estética do projeto”, finaliza.



# RENOVAÇÃO URBANA

EM SUA SEXTA EDIÇÃO, O FÓRUM DE SUSTENTABILIDADE DA ADEMI-BA REUNIU ESPECIALISTAS E REPRESENTANTES DO MERCADO PARA DEBATER O FUTURO DAS CIDADES



VI Fórum de  
Sustentabilidade  
ADEMI-BA

O CENÁRIO URBANO PEDE INOVAÇÃO



**A** ADEMI-BA promoveu, no dia 9 de julho, a sexta edição do Fórum de Sustentabilidade. O evento teve como tema “Cidades Criativas – O Cenário Urbano Pede Inovação” e buscou apresentar soluções para boa parte dos problemas ambientais, de infraestrutura e de logística de Salvador por meio da inovação.

A primeira palestra do encontro, ministrada em conjunto pelos arquitetos Benedito Abbud e Antônio Caramelo, apresentou exemplos de cidades criativas pelo mundo como Masdar, em Abu Dhabi; Songdo, na Coreia do Sul, e Havvada, na Turquia.



De acordo com Caramelo, para Salvador se tornar uma cidade criativa através da inovação é necessário um planejamento global, que inclui desde mudanças na infraestrutura até intervenções viárias. “O foco das grandes cidades está mudando. Antes, as metrópoles eram projetadas para carros. Hoje, o foco é o homem e o meio ambiente”, afirmou. Para Benedito Abbud, o planejamento de reestruturação das cidades envolve pequenas intervenções. “Quando colocadas em conjunto, mudanças pontuais irradiam para o espaço todo e funcionam como acupuntura urbana”, destacou.

Em seguida, o público do Fórum pode acompanhar a palestra de Carlos Leite, arquiteto especialista em desenvolvimento urbano, que defendeu o potencial de Salvador para se tornar uma cidade criativa. “Para tornar a capital baiana em uma dessas cidades é preciso ter conexões entre as diversas dimensões. Inovação aparece onde as pessoas estão”. Leite ainda explicou que as cidades criativas e compactas precisam de urbanidade, de concentração

de pessoas e de diversidade cultural. “Salvador tem todos esses elementos”. Para o palestrante, as cidades criativas inovam por possuir ambientes em que é possível andar de bicicleta, fazer compras e ir ao trabalho a pé.

Encerrando o ciclo de palestras, a economista Ana Carla Fonseca analisou que não são necessários grandes investimentos para tornar uma cidade criativa. “Criatividade não é a cidade, é o cidadão e a forma que a pessoa usa as histórias e se apropria do espaço urbano”, argumentou. A palestrante defendeu ainda que para a cidade ser considerada criativa é preciso agregar três fatores: cultura, conexão e inovação. “Não é possível viver em um lugar em que esses fatores não se conectem”.

O VI Fórum de Sustentabilidade foi realizado no UCI Orient do Shopping da Bahia. O evento reuniu cerca de 200 pessoas, entre elas especialistas em meio ambiente e urbanização, representantes do mercado imobiliário, autoridades, arquitetos e estudantes.

# CIDADES MAIS CRIATIVAS. PESSOAS MAIS INFORMADAS. ISSO, SIM, É EVENTO COM SALDO POSITIVO.

VI Fórum de  
Sustentabilidade  
ADEMI-BA



cbau



O VI Fórum de Sustentabilidade da Ademi-BA foi um sucesso. Grandes palestrantes discutiram, junto com os participantes, sobre a importância de se investir em cidades verdes, humanas, sustentáveis e criativas. Com um excelente público, o evento mostrou, mais uma vez, a sua força e o interesse da sociedade em cultivar um lugar cada vez melhor para viver. **Obrigado a todos que participaram.**



O CENÁRIO URBANO PEDE INOVAÇÃO



[WWW.ADEMI-BA.COM.BR/FORUMDESUSTENTABILIDADE](http://WWW.ADEMI-BA.COM.BR/FORUMDESUSTENTABILIDADE)

Apoio

Patrocínio



# IPTU VERDE

PARA ALÉM DOS BENEFÍCIOS AOS NOVOS E ANTIGOS EMPREENDIMENTOS, INICIATIVA BUSCA TORNAR SALVADOR UMA CIDADE ECONOMICAMENTE SUSTENTÁVEL



Ilustrações: Freepick.com

O dia 24 de março trouxe uma novidade para o mercado imobiliário soteropolitano há muito desejada. A data marcou a assinatura do decreto de regulamentação do IPTU Verde. A iniciativa vai ao encontro da agenda de sustentabilidade da Ademi-BA, diretriz adotada pela associação em 2010.

Desde então, o setor batalha para que a ferramenta fosse implantada na capital baiana. Camaçari saiu na frente, mas o projeto para Salvador ganhou contornos mais complexos. “Referenciado por experiências de outras cidades brasileiras e seus escopos, nas quais cada atributo sustentável corresponde a um percentual de desconto, o projeto local é baseado em critérios que levam a uma certificação. Trata-se de um modelo mais completo”, avalia Rafael Valente, diretor de gestão sustentável da Ademi-BA.

Essa complexidade se deve à história do IPTU Verde em Salvador, que se inicia em paralelo com o processo de reforma tributária. Naquele momento, a Secretaria de Cidade Sustentável de Salvador (Secis) elaborou um estudo a partir do conceito da extrafiscalidade, como forma de dar outra característica à parte do tributo e trabalhar com a possibilidade de sustentabilidade nas edificações. A lei aprovada – que em um de seus artigos autorizava o desconto de até 10% para empreendimentos sustentáveis -, no entanto, precisava de regulamentação. “O assunto ficou de stand by durante o processo de judicialização do IPTU, mas assim que a Prefeitura obteve vitória na Justiça, começamos a desenvolver o decreto. Nele, elencamos uma série de atributos e iniciativas, além de criarmos uma certificação municipal que, no final, concede o benefício”, explica André Fraga, secretário de Cidade Sustentável.

Para se chegar ao modelo hoje em vigência - com desconto de 5% (certificação bronze – 50 a 69 pontos), de 7% (prata – 70 a 99 pontos) e de 10% (ouro – maior ou igual a 100 pontos) – foram realizadas diversas consultas à sociedade, especialmente às entidades do setor, como Ademi-BA e Sinduscon-BA, que indicaram a necessidade de reajustes para tornar a legislação viável. O processo de construção do decreto contou ainda com importantes colaborações de especialistas conceituados, caso do professor Roberto Lamberts, da Universidade Federal de Santa Catarina, que analisou o projeto a pedido da Coelba, e do projetista Dr. Thales de Azevedo, reconhecido como profissional que mais entende desse tipo de instalação em Salvador.

De acordo com Fraga, nesse momento está em fase final a elaboração de um manual técnico sobre cada uma das iniciativas e como elas serão avaliadas. “O processo envolveu muito diálogo para que o programa tenha consequências. Não adianta ficar bonito no papel e no cotidiano nenhum edifício se habilitar. Já temos três ou quatro empreendimentos iniciando a certificação. São nossas ‘cobaias’. Sinal de que existe aceitação do setor”, comemora o secretário.

Ainda que o projeto centre foco na elaboração de novos empreendimentos sustentáveis, engana-se quem pensa que só esse tipo de imóvel pode ser beneficiado pela iniciativa, já que prevê também um bônus para prédios antigos que optarem pelo chamado retrofit (reformas). Nesses casos, de acordo com Valente, a adoção de algumas medidas sustentáveis pode gerar em torno de 50 a 70 pontos.

**INVESTIMENTO** - A princípio, as soluções encontradas hoje no mercado podem pesar no bolso do condomínio, mas o setor também se organiza nesse sentido e discute como fazer o funding das práticas de sustentabilidade. Segundo o diretor da Ademi-BA, existem movimentações do BNDES e do BID para conseguir fechar a equação do financiamento de condomínios, mas ainda há entraves decorrentes do fato de não serem ‘empresas produtivas’. “De todo modo, é um excelente nicho para as instituições financeiras trabalharem e pode gerar uma grande cadeia produtiva. Não é uma invenção local. Na Inglaterra, Alemanha e em alguns estados norte-americanos funciona assim.

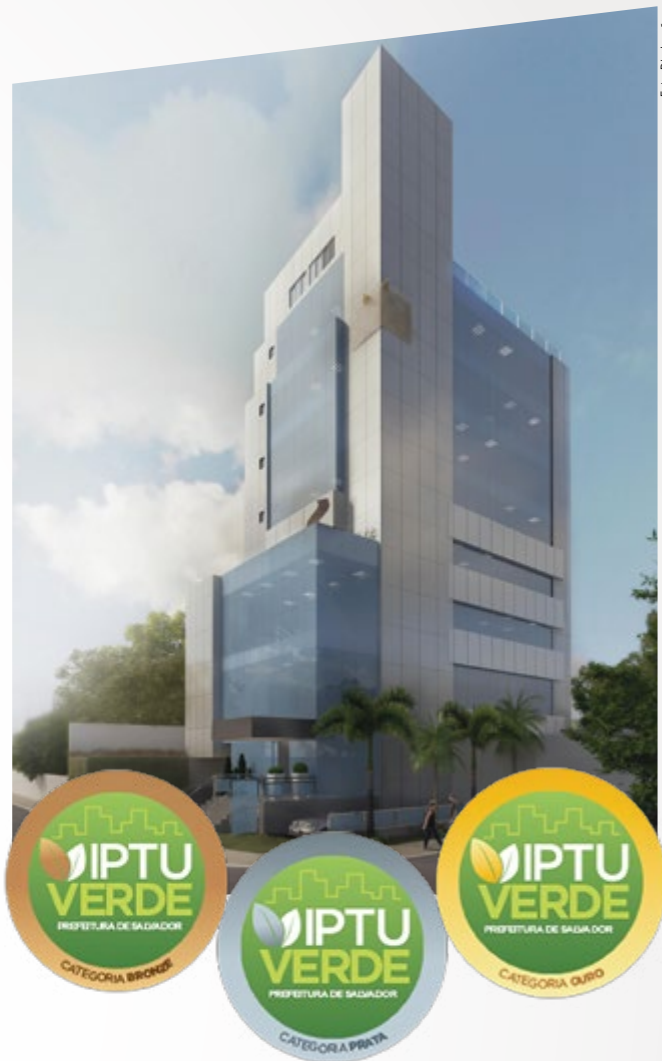


Foto: Divulgação

E Salvador pode ser pioneira no Brasil com o IPTU Verde dando certo”, opina. “Vale lembrar que o investimento se paga não só com o benefício do tributo, mas também com a economia que as práticas trazem, como economia de água e luz”, exemplifica.

Na visão de Fraga e Valente, os resultados positivos vão além: a longo prazo, a adoção das medidas deve criar um mercado econômico da sustentabilidade em Salvador, a partir do momento que mais empreendimentos demandem a oferta desse tipo de serviço. “O grande objetivo não é simplesmente dar o desconto. Na verdade a intenção é gerar negócios. Existem pequenas empresas fazendo teto solar, reutilização da água etc, mas sem muito incentivo. Com este empurrão, acreditamos que será mais fácil para o empreendedor que aposta nesse nicho de mercado”, avalia Fraga. “Acredito que esse é o legado mais importante”, concorda Valente.

#### SERVIÇO:

Para saber mais sobre o IPTU Verde e ter acesso à tabela de pontuação, bem como ao formulário de adesão acesse o site <http://iptuverde.salvador.ba.gov.br/>



Foto: Freepick.com

# GARAGEM

## UMA QUESTÃO MUITO DELICADA

PROBLEMAS NA GARAGEM OCUPAM O 2º LUGAR DO RANKING DE MOTIVOS DE BRIGAS ENTRE VIZINHOS, SEGUNDO PESQUISA DE UM ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA. CONHEÇA AS ALTERNATIVAS PARA LIDAR COM O PROBLEMA

**A**garagem é um dos itens que mais pesam na escolha de uma casa ou apartamento, sobretudo quando se trata de uma família grande ou com filhos crescidos. Diante da realidade ‘mais carros do que vagas’, a consequência nem sempre é agradável. A demarcação no estacionamento gera uma série de desentendimentos entre os condôminos, o que torna “carros mal estacionados e parados em vagas destinadas a outro morador e/ou a visitantes” na segunda posição do ranking de motivos

de brigas entre vizinhos, segundo levantamento do escritório paulista de advocacia Rachkorsky.

Em Salvador não é diferente. Pesquisa do Grupo Solução e Cia, responsável pela administração de empreendimentos incorporados por empresas a exemplo da Odebrecht, Moura Dubeux e Queiroz Galvão, comprova isso. “Estacionar o veículo na vaga de outro condômino ou em lugar inadequado, utilização de vaga

para depósito de bens e até estacionamento de mais de um veículo por vaga são problemas recorrentes que devem ser previstos no regulamento interno do condomínio”, revela o advogado de direito imobiliário, Heitor Barreto, da administradora.

Diante desse embaraço, os condomínios precisam, antes de tudo, estabelecer qual o sistema mais adequado para administrar suas vagas de garagem. Segundo o especialista, existem três formas para administrar garagens em condomínios. “A comum, que se aplica quando todas as unidades [do empreendimento] possuem direito de estacionar veículos, neste caso a área é destinada pelo condomínio para parqueamento, sem a demarcação por unidade habitacional; a segunda opção é a assessoria, na qual um condômino ou um grupo deles possui o direito de estacionar veículo em uma área exclusiva no condomínio, normalmente marcada no solo; e a terceira, a autônoma, pela qual considera-se a vaga como uma unidade independente, sujeitando-se às normas de propriedade exclusiva, esta mais frequente em edifícios garagem”, explica Barreto.

O critério para a distribuição da vaga de garagem é de atribuição da construtora, que normalmente segue a ordem de aquisição dos imóveis ou até mesmo sorteio, atrelando as vagas de garagem ao comprador. O valor de uma vaga em empreendimentos de alto padrão, por exemplo, chega a custar o equivalente a um apartamento de médio padrão. Todo este custo se valida pelo conforto e segurança proporcionados a quem opta por viver em apartamentos.

Apesar disso, ao contrário do senso comum, a segurança dos carros nem sempre é de responsabilidade dos empreendimentos. “A segurança referente à circulação dos moradores e do patrimônio comum é de responsabilidade do condomínio, entretanto, conforme geralmente consta na Convenção Condominial, os condomínios não se responsabilizam pelos bens pessoais ali dispostos, pois o entendimento é que o serviço ofertado aos moradores é de zeladoria e não de vigilância. Esta responsabilidade só é atrelada ao condomínio quando o mesmo oferece serviços de garagista, manobrista ou vigilância”, alerta Barreto.

No caso de avarias em um carro estacionado, em que não se sabe quem foi o culpado, seja qual for o sistema adotado pela garagem, é de praxe que a apuração seja feita através dos sistemas de circuito interno do condomínio. “Via de regra, o empreendimento não tem a responsabilidade de ressarcir o importunado. Uma vez identificado o causador da avaria, este é apresentado pelo síndico ao morador interessado, devendo o condomínio exercer apenas o papel de intermediação”, destaca.

**DIA DE FESTA** - “O que fazer em um dia de festa?” ou “Onde guardar o carro das visitas?” também são questionamentos bastante frequentes. As soluções são diversas e variam de acordo com cada empreendimento, como destaca Barreto. Ele afirma que, em caso de vagas para visitas, apesar do uso livre compartilhado entre os condôminos, a regulamentação do uso deve estar contida no regimento interno. “Hoje em dia não são raros os condomínios que disponibilizam vagas para

“ESTACIONAR O VEÍCULO NA VAGA DE OUTRO CONDÔMINO OU EM LUGAR INADEQUADO, UTILIZAÇÃO DE VAGA PARA DEPÓSITO DE BENS E ATÉ ESTACIONAMENTO DE MAIS DE UM VEÍCULO POR VAGA SÃO PROBLEMAS RECORRENTES QUE DEVEM SER PREVISTOS NO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO”  
HEITOR BARRETO

visitantes. Nessa situação, o uso é livre, deve respeitar a ordem de chegada e o visitante deve seguir as normas condominiais. Caso haja intercorrência, o morador será responsabilizado pelo uso inadequado da sua visita. Em festas, se não houver espaço de estacionamento suficiente, é muito comum a terceirização do serviço, conhecida como valet parking”, sugere o advogado.

Muito comum em condomínios populares, o uso de garagens sem demarcação específica também gera muita confusão. Neste caso, cabe à administração determinar a localização das vagas para evitar discussões entre vizinhos que buscam ocupar determinada área por ter posição privilegiada.

Ainda que todas as regras sejam estabelecidas, não é raro que embates entre vizinhos gerados na garagem se estendam para outras vias. Barreto ressalta que em todos os casos o intermédio do problema deve obedecer a uma ordem administrativa, a fim de evitar o desgaste entre condôminos na Justiça. Em primeira instância o julgamento de causas internas deve ser realizado pelo síndico que, além de um farto diálogo, deve tomar providências caso perceba excessos de alguma das partes. “Geralmente, infrações cometidas por condôminos são levadas ao Conselho Consultivo, que emitirá parecer sobre o caso ao síndico, que se encarrega de comunicar a decisão ao infrator. Se houver persistência no erro, a próxima instância é a assembleia condominial”, detalha o advogado. Barreto ainda afirma que os conflitos que extrapolarem o âmbito administrativo devem ser julgados pelo Poder Judiciário.

**MAIS ESPAÇO** - Adquirir novas vagas após a conclusão da compra às vezes se torna necessário quando a família decide ter mais automóveis. A negociação entre vizinhos é absolutamente legal quando as vagas são autônomas e de propriedade exclusiva dos seus proprietários. “Para que esta transação comercial possa ser totalmente legalizada, a compra/venda deve ser comunicada ao cartório onde o imóvel está registrado para que a decisão seja averbada nas respectivas escrituras”, finaliza Barreto.

Foto: Divulgação



### CADEIRA MARINA

Montada em estrutura de alumínio pintado, com assento e recosto trançados em corda mix, tramada em até três tons diferentes a cadeira é ideal para varandas e jardins. O objeto da Tidelli tem 80cm de altura. Tel: 3341.6626. [www.tidelli.com.br](http://www.tidelli.com.br)



### TIGELA AQUARELA VIOLÁCEA

A peça da Tok & Stok é compacta, de origem chinesa e ideal para o consumo de sopas. Apesar de leve, o material é resistente e tem dois anos de garantia. Tel: 3444-3000. [www.tokstok.com.br](http://www.tokstok.com.br)

### PORTA VELA CUT

Ideal para a decoração de mesa e aparadores, o produto da Etna tem cortes semelhantes aos de vidro chanfrado e design diferenciado em 7 cm de altura, 9 cm de largura e 6 cm de profundidade. Tel: 3204-7750. [www.etna.com.br](http://www.etna.com.br)



Foto: Divulgação

### POLTRONA REGG

Desenvolvida em parceria pelo arquiteto Leonardo Lattavo e pelo design Pedro Moog, ambos do Studio Latoog, o produto disponível na Home Design mantém a proposta de uma experiência inovadora marcada pela pluralidade e o racionalismo. Tel: 3503-5959. [www.homedesign.com.br](http://www.homedesign.com.br)



Foto: Divulgação

# FÚCSIA

Eleita como a cor do ano na decoração pelo Comitê Brasileiro de Cores (CBC), o fúcsia proporciona um décor moderno com um toque de sensualidade e jovialidade, com um leve toque de romantismo. Confira os itens que a Revista Ademi-BA garimpou nesta edição e deixe-se conquistar!