

ADEMI

B A H I A

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

Exclusivo

Entrevista com Alexandre Schwartsman sobre macroeconomia

Balanco 2013

Um ano de organização do setor

Especial

Casa Cor chega à sua 19ª edição

Planejando a cidade para o
FUTURO



06 *especial 24ª convenção*
Ambiente de negócios e entretenimento

16 *ecos*
Alternativas sustentáveis para o lar

20 *entrevista*
Alexandre Schwartzman e a macroeconomia

24 *finanças*
Revisão do uso de FGTS para imóveis

28 *balanço 2013*
O que foi e o que há de vir no mercado

32 *morar bem*
O olhar da 19ª Casa Cor Bahia

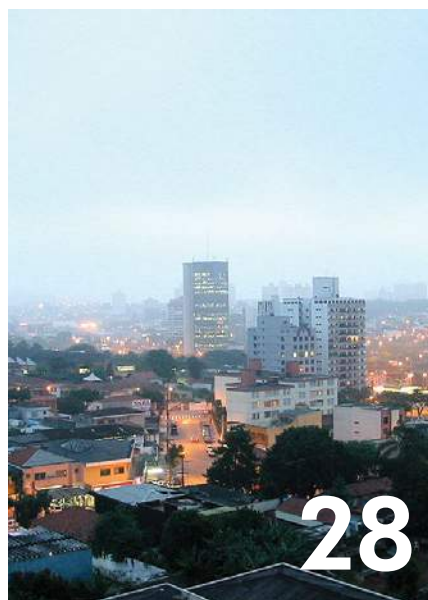
35 *notícias Ademi*
As principais novidades da associação

36 *tudo pronto*
A organização de CDs, DVDs, livros e revistas

38 *conviver*
A piscina dos sonhos

40 *notícias mercado*
Os fatos que marcaram o mercado imobiliário

42 *consumo*
O verão dentro de casa





Nilson Sarti
Nilson Sarti

Prezados associados, parceiros e amigos da ADEMI-BA,

O ano de 2013 terminou com a confiança de que a reorganização do mercado imobiliário ao longo de 12 meses irá se refletir em 2014. Cientes da origem que impede a expansão do setor - a judicialização do PDDU e da Louos -, atuamos de forma incisiva junto aos poderes públicos e vemos com otimismo a possibilidade de criação de regras claras em um novo PDDU que está para nascer. Uma legislação que, se bem construída, fugirá do imediatismo e definirá o futuro de nossas cidades.

Esse novo horizonte se forma também a partir de uma de nossas maiores vitórias nos últimos anos: o veto à cobrança do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) para incorporadoras. Agradecemos a sensibilidade do prefeito ACM Neto e o apoio da Câmara de Vereadores ao veto à proposta. A medida corrige uma distorção fiscal e abre caminho não só para aquecer a atividade do setor como também para o desenvolvimento da capital baiana.

O cenário macroeconômico também corrobora para pensarmos no ambiente urbano de forma diferenciada, como discutido nas palestras realizadas durante a 24ª Convenção Anual da ADEMI-BA. O encontro consolidou o trabalho efetivo da associação, que tem mantido o foco sobre questões de sustentabilidade como forma de garantir a sobrevivência dos negócios e da urbe.

Nesta primeira edição do ano da revista ADEMI-BA, abordamos todos esses assuntos, além de reservar espaço para uma entrevista exclusiva com o economista Alexandre Schwartzman e uma matéria especial sobre a 19ª Casa Cor Bahia. As tradicionais seções da publicação sobre organização e decoração da casa e as novidades do mercado também estão nessas páginas, prontas para serem apreciadas.

Desejo a todos uma boa leitura!

EXPEDIENTE

Diretoria Executiva

Presidente

Nilson Sarti da Silva Filho
Akasa Incorporadora Ltda.

1º Vice-presidente

Luciano Muricy Fontes
Metrus Empreendimentos Ltda.

2º Vice-presidente

Nelson Trief
NCN Engenharia Ltda.

Diretor Administrativo-Financeiro

Gustavo Gesteira Mattos
Concreta Incorporação e Construção Ltda.

Diretor Técnico

Adriano Guerreiro e Segura
Construtora Segura Ltda.

Diretor de Habitação

Cristiano Augusto da Silva Freitas
Gráfico Empreendimentos Ltda.

Diretor de Marketing

Cláudio d'Ávila Teixeira
D'Ávila Empreendimentos Imobiliários

Diretor de Gestão Sustentável

Ivan de Freitas Leão
Leão Engenharia Ltda.

Diretor da Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte

Franklin Oliveira Mira
Odebrecht Realizações Imobiliárias S/A

Diretor de Assuntos Ambientais

André Luiz Duarte Teixeira
GOBI Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Diretor de Expansão de Mercados

Marcos Nogueira Vieira Lima
MVL Empreendimentos Ltda.

Diretor Comercial

José Azevedo Filho
JTH Administração e Negócios Ltda.

Conselho Diretor

Nilson Sarti da Silva Filho (Akasa Incorporadora Ltda), Luciano Muricy Fontes (Metrus Empreendimentos Ltda), Nelson Trief (NCN Engenharia Ltda), Gustavo Gesteira Mattos (Concreta Incorporação e Construção Ltda), Adriano Guerreiro e Segura (Construtora Segura Ltda), José Azevedo Filho (JTH Administração e Negócios Ltda), Marcos Nogueira Vieira Lima (MVL Incorporadora Ltda), Ivan de Freitas Leão (Leão Engenharia Ltda), Cristiano Augusto da Silva Freitas (Gráfico Empreendimentos Ltda), André Luiz Duarte Teixeira (GOBI Empreendimentos Imobiliários S/A), Franklin Oliveira Mira (Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A), Cláudio d'Ávila Teixeira (D'Ávila Empreendimentos Imobiliários Ltda), Luiz Vianna Neto (Construtora Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda), Luiz Fernando Luz Pessoa de Souza (Sertenge S/A), Reynaldo Jorge Calmon Loureiro (Aldeiotá Empreendimentos S/A), Marcos Dias Lins Melo (Franisa Empreendimentos

Imobiliários Ltda), Roberto Carlos Monteiro Lopes (Incopar Incorporações e Participações Ltda), Virginia Bittencourt Passos Tanajura (ARC Engenharia Ltda), Arthur Prisco Paraíso Régo (Novapex Engenharia Ltda), Leonardo Fingergut (Jaime Fingergut Engenharia Comércio e Indústria Ltda.), Jorge Goldenstein (Jotagê Eng. Com. Incorp. Ltda), André Dias Python (Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda), Ricardo Trindade Marques (L. Marquezzo Construções e Empreendimentos Ltda), Luiz Edmundo Souza (E2 Engenharia Ltda.)

Conselho Consultivo

Eduardo Meirelles Valente; Juvenalito Gusmão de Andrade; Paulo Ernesto Lebram; Mário Seabra Suarez; Antonio Carlos Costa Andrade; Mário Reis Mendonça; Mário de Paula Guimarães Gordilho; Manuel Seabra Suarez; Luiz Augusto Amoedo; Marcos de Meirelles Fonseca; Walter Duarte Barreto Júnior

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 - Manu Dias/Secom



NEGÓCIOS

&

ENTRETENIMENTO





CONVENÇÃO ANUAL INTEGRA EMPRESÁRIOS, CRIA OPORTUNIDADE DE NEGÓCIOS E DIVERTE PARTICIPANTES



Em sua 24ª edição, a Convenção Anual da ADEMI-BA, realizada no Tivoli Ecoresort Praia do Forte entre os dias 28 e 30 de novembro, cumpriu seus objetivos e proporcionou aos participantes uma excelente oportunidade de negócios, entretenimento e confraternização. De acordo com Nilson Sarti, a convenção já consagrou o modelo de reunir representantes de toda a cadeia do setor imobiliário, autoridades e eventos. “Essa configuração só existe na Bahia. Este ano, tivemos representantes da Ademi do Paraná, Espírito Santo e Rio de Janeiro”, frisou. “A convenção proporciona a integração entre os empresários do setor”, concordou o superintendente da ADEMI-RJ, Murilo Allevato.

Dando início ao ciclo de palestras do evento, empresários, conveniados e familiares participaram de um bate-papo sobre mobilidade e desenvolvimento urbano, temas tratados com afinco pela ADEMI-BA nos últimos anos, com Natália Garcia e Lincoln Paiva.

Em sua palestra, Natália falou sobre sua experiência de viajar o mundo com sua bicicleta dobrável em busca de ideias que melhorem as cidades para as pessoas. A iniciativa integra o projeto “Cidade para Pessoas”, idealizado pela jornalista e que busca fazer conexões entre os setores que moldam a urbe, como iniciativa privada, academia, poder público e sociedade civil, para que deixem um bom legado urbano em sua atuação. Para ela, as grandes metrópoles ainda precisam avançar nas questões relacionadas aos desafios vinculados com a mobilidade urbana sustentável, com foco no incentivo ao uso e rendimento misto, que diferencia as áreas centrais dos bairros funcionais em seu entorno, e participação popular.

Natália ainda criticou o modelo urbanístico adotado atualmente nas cidades, pelo qual dá-se privilégio aos veículos, em detrimento do pedestre. “Tudo ocorre dentro dessa lógica. Até as pessoas que andam a pé, por exemplo, atravessam a rua correndo para não ‘atrapalhar os carros’. Isso é loucura”, enfatizou.

Para ela, a lógica da estrutura das urbes está invertida e, ao contrário do que acontece hoje, deveria alçar as pessoas ao topo da hierarquia do sistema e não mantê-las no



Ademar Delgado, Nilson Sarti, Paulo Câmara, Natália Garcia e Isaac Edington

status de 'motorista'. "Se a cidade fosse formada por vários de você, ela seria melhor ou pior? É nisso que devemos todos pensar. Se todos fossem como o cara que me 'fecha' todos os dias a caminho do trabalho, a cidade seria inabitável", avaliou.

A jornalista finalizou sua palestra dizendo que as pessoas perderam a habilidade de sonhar o futuro das cidades. "É preciso reinventar as cidades para que se tornem melhores para as nossas vidas".

Na mesma linha de raciocínio, Lincoln Paiva, presidente do Instituto Mobilidade Verde, falou sobre mobilidade urbana, desenvolvimento e inclusão social. O ambientalista acredita que os meios de transportes eficazes são fundamentais para o funcionamento das cidades e pré-requisito para a prosperidade econômica e bem-estar de seus habitantes. No entanto, segundo

ele, os benefícios gerados pelo setor de transportes hoje estão frequentemente acompanhados por efeitos secundários negativos, como congestionamentos, exclusão social, acidentes, poluição atmosférica e desperdício de energia.

Paiva chamou a atenção para a necessidade de se desenvolver programas que minimizem o impacto de tempo e distância que a população emprega diariamente para se deslocar de casa para o trabalho e vice-versa. Para comprovar essa tese, o especialista destacou o resultado de pesquisas recentes que revelam o quanto a produtividade dos trabalhadores relaciona-se com os índices de congestionamentos nas cidades, gerando prejuízo real para empresas e para a economia como um todo. Já em 2008, pesquisa realizada pelo Citigroup levou em consideração o tempo que se gasta em viagens urbanas e concluiu que o trânsito

gerava uma perda de 5% na produtividade do Brasil. "Existe a necessidade de um novo pensamento e de uma nova cultura de mobilidade urbana mais sustentável. Isso vai gerar cidades mais eficazes, limpas, saudáveis, integradas e coesas", concluiu.

A capital baiana deu um passo nesse sentido ao abraçar o "Salvador Vai de Bike". O projeto desenvolvido por meio de uma parceria entre a Prefeitura soteropolitana, banco Itaú e empresa Sertell foi apresentado por Isaac Edington, secretário para Assuntos da Copa do Mundo de 2014 da Prefeitura de Salvador, durante o fechamento do ciclo de palestras no primeiro dia do evento. O executivo mostrou que as perspectivas são boas. Lançada em setembro do ano passado, a iniciativa proveu a cidade com 20 estações de compartilhamento de bicicletas, com previsão de implementar outras 20 no decorrer deste ano.



André Blumberg, Nilson Sarti, Geddel Vieira Lima e Edmilson Vaz



Luis Antonio, Nilson Sarti e Lincoln Paiva



Walter Pinheiro



Thales de Azevedo, Nilson Sarti, Luciano Muricy Fontes e Nelson Trieff



COMUNICAÇÃO DIGITAL E ECONOMIA

É impossível nos dias atuais imaginar o mundo sem a internet. Foi pensando nisso que a ADEMI-BA destinou o segundo dia de palestras da convenção para abordar o tema. Apesar de recente, a rede é cada vez mais presente e importante na vida das pessoas. A cada dia, novas ferramentas são criadas e mostram-se fundamentais para o empreendedor que deseja dar visibilidade ao seu negócio. Para falar sobre essa nova tendência, a ADEMI-BA convidou a *head* de marcas da Fbiz, Camila Costa, responsável por novos negócios e pelo relacionamento e gestão de mais de 40 marcas globalmente. A publicitária preferiu a palestra “Comunicação Digital. A tecnologia a serviço do negócio”.

No Brasil, mais de 105 milhões de pessoas têm acesso à internet e 31 milhões delas estão conectadas ao mesmo tempo em três telas. Com o avanço das novas mídias digitais, as empresas do mercado

imobiliário devem estar atentas a essas novas ferramentas de comunicação. Segundo Camila, 40% das buscas feitas no Google são sobre o mercado imobiliário e 12 milhões de brasileiros visitaram sites de imobiliárias somente no mês de junho de 2013. Desse número, 60% do processo de decisão para compra do imóvel, desde a busca até a compra efetiva, acontecem online.

A comunicação atual é rápida, flexível, imprevisível e interativa. “Na era digital, a concorrência não é entre as empresas, e sim entre os modelos de negócios escolhidos”, destacou. Camila finalizou sua palestra com uma provocação aos participantes: “Será que estamos preparados para esse novo momento de fazer negócio?”.

A apresentação de Alexandre Schwartzman fechou o ciclo de palestras com chave de ouro. O economista, ácido crítico da política fiscal do governo federal, falou sobre “Perspectivas Econômicas, Desafios e Oportunidades”, mostrando um panorama do momento recente da

economia brasileira, além de traçar uma perspectiva do futuro do país para os próximos 12 e 18 meses.

A previsão do especialista para o Brasil é de crescimento baixo, inflação alta e déficit interno. Para ele, a desaceleração recente, ao contrário da observada nos anos de 2008 e 2009, não parece cíclica. “Temos um cenário de crescimento baixo e inflação perto do topo da meta, mas com probabilidade baixa de crise fiscal ou de balanço de pagamentos”, profetizou.

Schwartzman disse ainda que o Banco Central perdeu o controle das expectativas que não mais permanecem ao redor da meta (4,5%), e sim acima. Mas destacou que o Brasil não corre o risco de sofrer uma bolha imobiliária.

O último dia do ciclo de palestras foi acompanhado pelo presidente da Caixa, Jorge Hereda, o senador Walter Pinheiro, o deputado Nelson Pelegrino; os vereadores Thiago Corrêa e Léo Prates, o presidente da Câmara dos Vereadores, Paulo Câmara e o superintendente da Sucom Silvio Pinheiro.



////////////////// DIVERSIDADE CULTURAL

Para entreter os participantes da 24ª Convenção Anual, a programação elaborada pela ADEMI-BA levou em conta a diversidade cultural baiana. A primeira noite foi animada pela banda Rock Forever. No repertório, grandes clássicos dos Beatles. Na noite do dia 29 foi promovido o tradicional Jantar com o Presidente, que este ano teve show exclusivo de Saulo Fernandes, oferecido pela Rede Bahia. No dia 30, os participantes da Convenção tiveram a oportunidade de assistir à comédia "7 Conto", com o ator Luis Miranda. Festa para ninguém botar defeito.



CONVENÇÃO ADEMI-BA

O sucesso da 24ª Convenção da ADEMI-BA pode ser comprovado pelo grande número de encontros entre amigos e parceiros. Uma prova de que é possível realizar negócios dentro de um clima festivo, de confraternização. E deixou um gostinho de quero mais.

Fotos: KIN KIN



1. Humberto Santos, Cristiano Freitas e José Azevedo Filho; 2. Vasco Rodrigues e Edmilson Vaz; 3. Mônica, Nilson Sarti, Leonardo Segura, Felipe, Luciana e Paulo Mariotti; 4. Leonardo César, Renata Fernandes e Camila Costa; 5. Marcos Chompanidis e esposa; 6. Thais, Mariluce e João Gomes; 7. Shirley e Luciano Muricy; 8. Meire, Marcos Vieira Lima e Maria Eduarda; 9. Jorge e Eleonora Hereda; 10. Reynaldo e Licia Loureiro; 11. Isaac Edington e Franklin Mira; 12. Carlos Alberto Vieira Lima e Nilson Sarti.



13. Carlos Henrique Medeiros e Renato Tourinho 14. Djalma Machado, Nilson Sarti e Reynaldo Loureiro; 15. Sumaia e Ivan Leão e Nilson Sarti; 16. Claudio Santos e Pedro Dourado; 17. Monica Sarti e Monique Melo; 18. Cláudio d'Ávila, Natalia Visnevski, Dr. Cândido Sá e Daniele Magalhães

HANGAR BUSINESS PARK

No último dia 21 de novembro a Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) entregou o HANGAR Business Park, primeiro campus corporativo da Bahia. Bem recebido pelo mercado imobiliário baiano, o evento reuniu em torno de três mil pessoas, entre clientes, parceiros e autoridades. Com capacidade para abrigar 800 empresas instaladas em sete torres empresariais e duas hoteleiras, o HANGAR é considerado um projeto visionário e levará nova dinâmica para o cenário corporativo da Região Metropolitana de Salvador. O conceito está atrelado ao princípio do desenvolvimento sustentável, baseado no tripé econômico, social e ambiental. As torres são integradas por um projeto paisagístico arrojado e um greenmall com infraestrutura de serviços e mais de 50 pontos comerciais com mix selecionado para suprir as necessidades dos futuros frequentadores. O projeto do arquiteto Antonio Caramelo valoriza espaços que proporcionam a convivência entre os usuários e a sinergia entre empresas de segmentos diversos que formarão o campus corporativo (escritórios, meios de hospedagem, consultórios, espaços de compras e serviços variados). O evento foi prestigiado pelo presidente da OR, Paul Altit, que brindou com Djean Cruz, diretor superintendente da empresa para a Bahia e Pernambuco, a realização de um sonho. “Estamos contribuindo para alavancar a economia de Salvador, cidade que tem o legado da proximidade com a natureza e grande potencial de investimento”, destacou Djean.



Eduardo Pedreira, Fábio Wanderley e Franklin Mira



Fernando Passos, Djean Cruz e Nilson Sarti



ADAPTAR É PRECISO

TRANSFORME SUA CASA EM UM LAR SUSTENTÁVEL

Depois do *boom* e modismo inicial com relação à sustentabilidade, a preservação dos recursos renováveis e não renováveis está cada vez mais no dia a dia das pessoas. Especialistas já defendem que, aos poucos, elas podem ir transformando suas casas em um lar sustentável com o uso de alguns materiais, recursos tecnológicos e até simples ações incorporadas nos hábitos residenciais.

Antônio Caramelo é um desses defensores. “Existem diversas ações que podem atrelar as residências ao contexto da sustentabilidade. Atitudes simples como a coleta seletiva de lixo e a implantação de uma cultura de pouco desperdício são muito válidas como pontapé inicial”, sugere.

Já para quem deseja avançar no conceito, a saída pode estar no projeto da residência. É possível apostar na inserção dos vidros de alto desempenho, revestimentos reciclados ou recicláveis e grandes painéis em vidro temperado e/ou laminado, como amplas janelas para penetração da iluminação natural.

Se o imóvel já está pronto, o arquiteto indica apostar nos sistemas inteligentes de consumo por meio da automação residencial para reduzir o consumo de energia elétrica. A alternativa oferece a opção de dimerização da iluminação – preferencialmente em LED –, controle dos pontos de energia dos equipamentos, além dos aparelhos de climatização e sensores de presença. Estas são algumas das possibilidades para garantir uma diminuição média de 30% no consumo de energia elétrica, podendo chegar a até 60%.

Outra opção é utilizar uma fonte de energia renovável, como a solar. Na Bahia, ainda não é comum a instalação de placas de captação deste tipo de energia em residências, mas acredita-se que a prática pode começar a se tornar habitual nos próximos anos, já que o estado oferece condições climáticas favoráveis para isto.

O diretor da Prodenge e conselheiro do Sinduscon-BA, Thales Azevedo Filho, também indica as placas fotovoltaicas e os geradores eólicos, movidos pelo vento. Os últimos, no entanto, requerem tecnologia mais apurada, porém nada muito complexo. “O exce-

dente de energia elétrica gerado pode ser transferido para a rede da concessionária local, por empréstimo, para a utilização em horários que não dispomos de sol ou vento. Para isso será necessária uma prévia aprovação pela empresa”, diz.

Thales fala ainda de soluções como a substituição das lâmpadas incandescentes ou eletrônicas por LEDs e optar, sempre que possível, pela compra de equipamentos elétricos etiquetados com o selo do Inmetro com classificação “A” e regulação do termostato do aparelho de ar-condicionado para uma temperatura mínima de 24°C também são alternativas interessantes. “A colocação em temperatura menor não garante rapidez no resfriamento, apenas irá manter o equipamento funcionando ininterruptamente. Se a residência tem aquecedor do tipo boiler também é indicado diminuir a temperatura no termostato. Nos chuveiros elétricos, dê preferência aos de resistência blindada com potência máxima de 3.200 W”, exemplifica.

Quanto à economia da água, a troca das torneiras para aquelas com fechamento automático e terminações do tipo spray, uso de restritores de vazão nos flexíveis de ligação e também nos chuveiros, torneiras de cozinha e outros locais da casa são apontadas por Thales como soluções mais simples.

Caramelo concorda e destaca que há torneiras que misturam ar com água, gerando a sensação de um volume maior, mas mantendo a eficiência da lavagem e possibilitando economia de até 70%. “Outra solução são as descargas inteligentes. A economia também pode se dar pelo reaproveitamento da água pluvial para sistemas de irrigação das plantas ou lavagem de garagens”.

A conta de água também pode diminuir se o usuário implantar um sistema de reuso de águas. Segundo Thales, as águas cinza oriundas dos boxes, pias e dos lavatórios, juntamente com a água de condensação dos aparelhos de ar-condicionados, após tratamento, também podem ser utilizadas como “águas de reuso” para as descargas dos vasos sanitários e irrigação, por exemplo.

Todos estes recursos e possibilidades, sem dúvida, podem trazer uma boa relação de

“O EXCEDENTE DE ENERGIA ELÉTRICA GERADO PODE SER TRANSFERIDO PARA A REDE DA CONCESSIONÁRIA LOCAL, POR EMPRÉSTIMO, PARA A UTILIZAÇÃO EM HORÁRIOS QUE NÃO DISPOMOS DE SOL OU VENTO. PARA ISSO, SERÁ NECESSÁRIA UMA PRÉVIA APROVAÇÃO PELA EMPRESA”

THALES AZEVEDO FILHO



//// //// //// //// //// VERDE QUE TE QUERO VERDE

O telhado ou teto verde também é uma alternativa que vem sendo apontada por muitos especialistas como alternativa para redução do gasto energético de uma residência. Além de melhorar o conforto termo-acústico da edificação, com uma redução de até 3°C na temperatura, é uma solução que aumenta a umidade relativa do ar de seu entorno e contribui com o processamento dos gases poluentes. “Sua aplicação é viável em qualquer tipologia e porte de empreendimento. Porém, seu uso é mais recomendado em cidades com elevado grau de urbanização”, aponta Antônio Caramelo.

Thales sugere utilizar o telhado verde como jardim. Quando bem projetado, ele terá sua irrigação automática feita por capilaridade, com reposição de água para os períodos de estiagem, sem nenhum trabalho adicional. “Todos estes atributos necessitam do comprometimento dos projetos de arquitetura e demais disciplinas. A grande maioria destes equipamentos estão disponíveis no mercado de Salvador ou através de representantes dos fabricantes”, avisa.

custo x benefício a médio e longo prazos. “Acredito que cada vez mais esse tempo de retorno será reduzido. A sociedade se mobiliza para isso. Alguns estados já adotaram o IPTU Verde e um novo modelo de cobrança de energia elétrica, que prevê a “tarifa branca”, concedendo descontos para quem economizar luz nos horários de pico”, ressalta. Para o conselheiro do Sinduscon-BA, a adoção destes critérios certamente trará uma economia de 20% a 25% dos insumos básicos e o retorno do investimento aplicado se dará em quatro ou cinco anos.

EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS

Recentemente, o escritório de Antônio Caramelo lançou, através da Syene Empreendimentos, o primeiro edifício comercial de Salvador com o chamado telhado vivo, entre outras soluções sustentáveis. “Sua face frontal é dotada do sistema de fachada ventilada em alumínio composto modulável (ACM) com pele de vidro de alto desempenho. Isso possibilita uma proteção contra a incidência direta do sol sobre as camadas (isolamento e cerramento) restantes da edificação. O resultado aparece no prolongamento de sua vida útil, pois amortece as mudanças bruscas de temperatura, o que vai refletir na economia do gasto de energia para o usuário”, explica. Ainda no revestimento externo, na face posterior foram utilizados painéis fotovoltaicos, que serão responsáveis por gerar parte da energia a ser consumida pelo empreendimento.

Outras ferramentas sustentáveis adotadas no projeto do edifício foram sistema de tratamento e reaproveitamento de águas pluviais e cinza; áreas comuns e de circulação dotadas de iluminação natural; utilização de sensores de presença; e uso de barramento blindado do tipo bus-way, que evita perdas de energia no sistema e redução nas quedas de tensão. Na extensa lista ainda foram incluídos um sistema de piso elevado, com instalação fácil e econômica, forros modulados 100% reciclados e recicláveis, e unidades coletoras para descarte de recicláveis em todos os andares da torre. O arquiteto destaca ainda que foram implantados rígidos

Ao lado o teto verde do novo prédio da Sinduscon e, abaixo, o novo empreendimento da Odebrecht, Hangar Business Park



Fotos: Divulgação

controles de desperdício de materiais na execução da obra.

O escritório já tem outros projetos seguindo as premissas sustentáveis em desenvolvimento. O Hangar Business Park da Odebrecht, entregue recentemente, inaugura o conceito de Campus Corporativo na capital baiana. “Um lugar onde a arquitetura e o paisagismo foram planejados para favorecer a interação entre empresas e clientes e oferecer mais qualidade de vida ao ambiente de trabalho. É o primeiro projeto da região Nordeste, em sua categoria, a receber o selo de eficiência energética Procel Edifica/Inmetro”, conta o arquiteto.

Outro projeto destacado pelo arquiteto é o edifício-sede do seu escritório, que se tornou um verdadeiro laboratório e show room de soluções sustentáveis. Lá é possível encontrar vidros autolimpantes e de controle solar, iluminação natural complementada por LEDs dimerizáveis, placas solares e fotovoltaicas, piso elevado com

placas de polipropileno reciclado, além de uma estação para captação, tratamento e reaproveitamento de águas pluviais e cinza.

A nova sede do Sinduscon-BA também será uma vitrine de conceitos e soluções com foco na sustentabilidade. “Desde a construção buscamos demonstrar na prática a viabilidade econômica e técnica de incorporar aos projetos novas tecnologias, sistemas, materiais, processos construtivos e boas práticas na concepção, construção e uso do edifício”, conta o conselheiro do sindicato. Segundo ele, alguns edifícios em Salvador têm adotado um ou outro atributo de sustentabilidade. “Na capital baiana, este processo ainda ocorre de modo muito incipiente, nada comparável ao que foi incorporado no projeto da nova sede do Sinduscon-BA, que, sem dúvida, será um modelo a ser seguido pela Bahia e também pelo Brasil. Tanto pelo aspecto ecologicamente correto, como por sua viabilidade econômica, por ser socialmente justo e culturalmente aceito”, finaliza.

ARRUMANDO A CASA

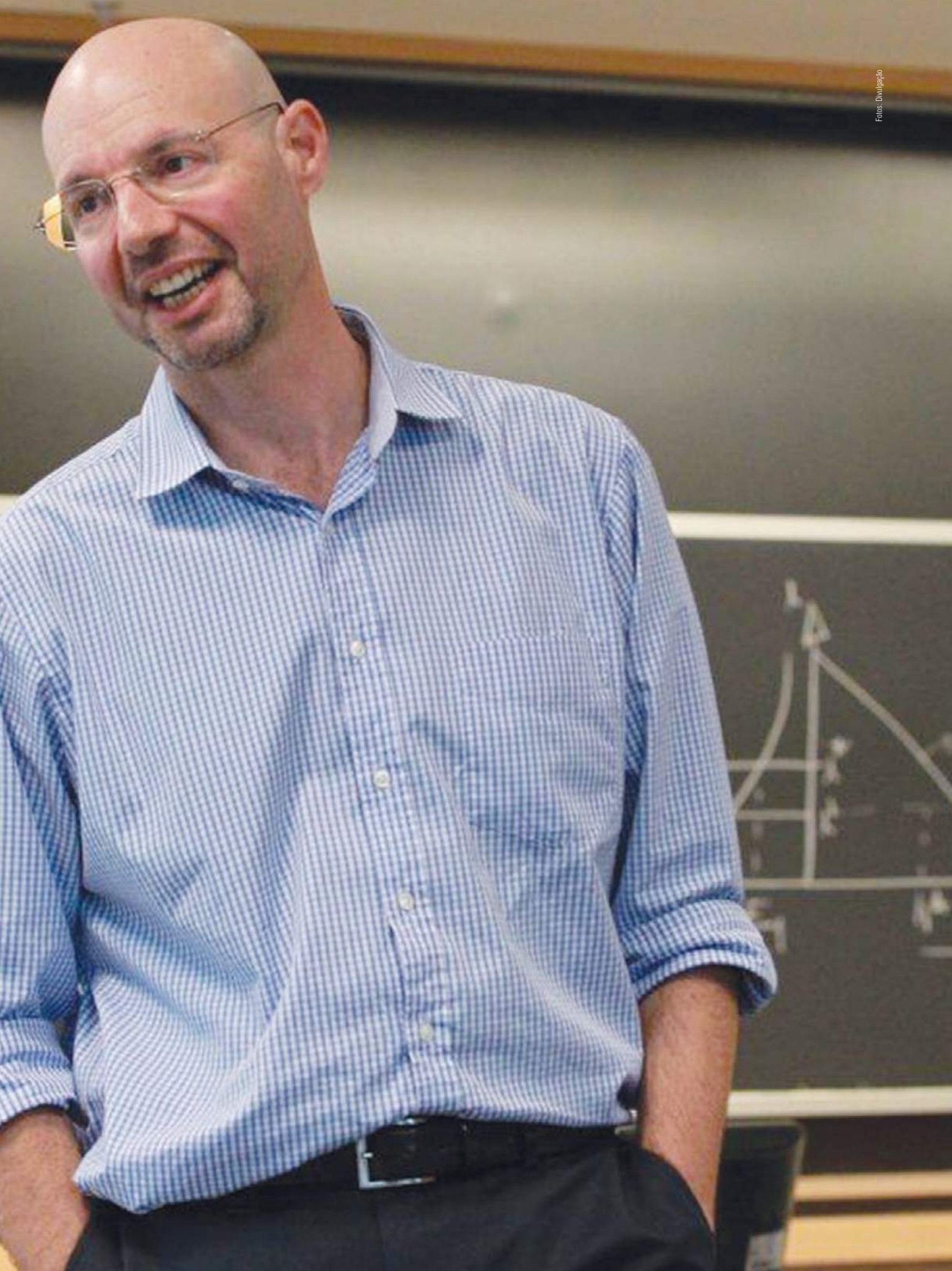
ALEXANDRE SCHWARTSMAN, CONVIDADO DA 24ª CONVENÇÃO ANUAL DA ADEMI, FALA SOBRE O ATUAL CENÁRIO MACROECONÔMICO DO PAÍS

Alexandre Schwartzman não é de meias palavras. O economista é conhecido por suas críticas ácidas à política econômica do governo federal. E fala com conhecimento de causa, pois já ocupou o cargo de diretor de Assuntos Internacionais do Banco Central do Brasil entre novembro de 2003 e abril de 2006, além de atuar como economista-chefe dos bancos Santander e ABV Amro Real. Graduado em administração pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP) e em economia pela Universidade de São Paulo (USP), Schwartzman é doutor em economia pela Universidade da Califórnia, em Berkeley. De aluno, passou à docência na Universidade de São Paulo (USP), na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), e no Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC-SP), tornando-se mais recentemente professor do Insper (Instituto de Pesquisa e Ensino).

Colunista dos jornais “Folha de S. Paulo” e “Valor Econômico”, esse paulistano defende a redução dos gastos públicos e investimento, especialmente em infraestrutura, para tirar o país da estagnação em que se encontra. Sem apelar para a astrologia, como o ministro Guido Mantega que atribuiu o atual momento brasileiro de ‘inferno astral’, Schwartzman prevê aumento de inflação e baixo crescimento. Acompanhe a entrevista.

ADEMI-BA – Após uma onda de crescimento, por que o Brasil praticamente estagnou? Ainda sofremos tanto com os resquícios da crise mundial?

Alexandre Schwartzman - Não. A redução do crescimento resulta essencialmente de fatores domésticos. Nos últimos 10 anos o crescimento do PIB no Brasil veio do crescimento do emprego, da ordem de 2,3% ao ano, enquanto a produtividade contribuiu com cerca de 1,4% ao ano. Ocorre que o ritmo de crescimento de emprego não é sustentável, visto que a população em idade ativa, que crescia algo como 1,5%-2,0% ao ano em meados da década passada



desacelerou para cerca de 1% ao ano no período mais recente. Agora que a taxa de desemprego está nas mínimas históricas, será difícil fazer o emprego crescer mais que a população.

Por outro lado, o crescimento da produtividade, que chegou perto de 2% ao ano na segunda metade da década passada impulsionado pelas reformas de anos anteriores, se reduziu a menos de 1% ao ano nos últimos anos.

Neste sentido, uma expansão da ordem de 2-2,5% ao ano não chega a ser surpresa, nem resquício da crise mundial. É resultado direto da baixa expansão da produtividade.

ADEMI-BA – Mesmo com o baixo crescimento, o Brasil dá passos dentro do que é possível andar ou poderia dar passos mais largos?

Alexandre Schwartzman - Hoje é dentro do possível, tanto que não se observa grande “folga” na economia, certamente não no mercado de trabalho e não no que tange à infraestrutura. Isto dito, embora não se possa mudar a demografia (pelo menos não muito rapidamente), há políticas que poderiam acelerar o crescimento da produtividade. Menor regulação, maior abertura comercial, investimento mais elevado, principalmente em infraestrutura, poderiam acelerar esta variável crucial, se não em prazo muito curto (1 ano ou 2), ao menos num prazo um pouco mais elástico (3 a 5 anos).

ADEMI-BA – As manobras fiscais do governo vão mesmo contribuir efetivamente para que o país saia do “inferno astral” apontado pelo ministro da Fazenda? Haveria outra saída?

Alexandre Schwartzman - Em primeiro lugar, não há “inferno astral”. A piora fiscal resultou de políticas intencionais de redução do superávit primário, principalmente pela elevação dos gastos correntes. E, não, manobras fiscais não são a solução do problema; pelo contrário, só o agravam. A saída, improvável por razões políticas,



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

envolveria austeridade, isto é, redução dos gastos correntes como proporção do PIB, a mesma política que – proposta em 2005 pelo então ministro da Fazenda, Antonio Palocci – foi classificada como “rudimentar” pela então ministra da Casa Civil, que, por destas ironias da vida, é agora a presidente que tem que conviver com esta política fiscal lamentável. Seria bom que ela tivesse aprendido a partir da experiência, mas, francamente, eu não contaria com isto.

ADEMI-BA – Quais as perspectivas reais de crescimento para este ano e para 2014?

Alexandre Schwartzman - Em 2013 o PIB deve crescer ao redor de 2,5%. Este ano, entre 2-2,5%. Em ambos os casos, nada muito distante do máximo que podemos no momento.

ADEMI-BA – Como a recuperação da economia de alguns países da Comunidade Europeia e dos EUA deverá refletir diretamente no nosso crescimento este ano e em 2014? Esta retomada será lenta?

Alexandre Schwartzman - Não deverá. No caso, tanto a UE como os EUA deverão se recuperar de forma modesta, embora os EUA bem à frente. Isto pode dar algum impulso às exportações, mas a verdade é que as restrições ao crescimento brasileiro

se encontram principalmente do lado da oferta, e não da demanda. Mais demanda ajuda muito pouco.

ADEMI-BA – Qual é sua análise sobre a política de aumento de juros para conter a inflação?

Alexandre Schwartzman - Tardia e tímida. O BC ignorou sinais muito claros de aceleração inflacionária ao longo de 2012 e começou muito tardiamente a subir a taxa de juros (sem contar que começou de forma desastrada, com aumento de apenas 0,25% quando o mercado já antecipava 0,5%, perdendo tempo precioso e comprometendo ainda mais o resto da sua parca credibilidade). Além do mais, mesmo em face de visível deterioração das contas públicas, deverá parar com a Selic ainda longe dos níveis requeridos para trazer a inflação de volta à meta.

ADEMI-BA – O ano de 2014 será marcado pela Copa e por eleições. De que forma isso deverá impactar na economia do país?

Alexandre Schwartzman - O aumento do gasto público e privado numa economia operando quase a pleno-emprego deverá acelerar a inflação, assim como aumentar o déficit das contas externas do país.

ADEMI-BA – Ainda que o consumo não seja mais visto como motor da economia brasileira, a demanda interna continua a render frutos para o Nordeste. Esse crescente mercado deverá continuar contribuindo para o crescimento do país?

Alexandre Schwartzman - Mais demanda não ajuda o crescimento sob as atuais circunstâncias. O problema está do lado da oferta.

ADEMI-BA – Em 2008, o mercado imobiliário brasileiro viveu um boom, ocasionado pela ampliação da oferta de crédito e criação de programas como o Minha Casa Minha Vida. A partir

de 2011, o setor estabilizou. Quais as perspectivas daqui pra frente?

Alexandre Schwartzman - Acredito que o mercado ainda andarรก “de lado” por algum, digerindo o aumento da oferta habitacional. Por outro lado as incorporadoras ainda precisarรก de algum tempo para se recuperar financeiramente.

ADEMI-BA – O governo sempre diz que o Brasil é hoje um dos países com maior número de obras no mundo. Mas muito se fala que os investimentos ainda são muito baixos. Como seria possível investir mais?

Alexandre Schwartzman - Reduzindo o gasto corrente do governo. O Brasil investe apenas 18-19% do PIB, mas poupa em torno de 14-15% deste produto. A baixa poupança não decorre do excesso de consumo privado que se mantém ao redor de 62-64% do PIB, levemente abaixo da média latino-americana, mas sim do consumo do governo que, correspondente a 20-21% do PIB, destoa fortemente de nossos vizinhos (cujos governos consomem 14-15% do PIB). É necessário aumentar a poupança doméstica, sem a qual o aumento do investimento só será viável à custa de elevados desequilíbrios externos e pressões inflacionárias.

“ ... 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: Divulgação



PARA UM NOVO TETO

REVISÃO DOS VALORES DE IMÓVEIS QUE PODEM SER ADQUIRIDOS COM FGTS DEVE TER IMPACTO POSITIVO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Recentemente, o Conselho Monetário Nacional (CMN) aprovou o aumento do limite do valor do imóvel que pode ser adquirido com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). O antigo teto, de R\$ 500 mil, subiu para R\$ 750 mil em São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal, e R\$ 650 mil para Bahia e demais estados. O gerente regional de negócios da Caixa Econômica Federal em Salvador, Adelson de Araújo Prata, explica que o valor antigo não contemplava mais os imóveis destinados a boa parte da classe média. “O limite dos imóveis enquadrados no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foi readequado para atender os clientes dos grandes centros urbanos e à antiga demanda dos setores da construção civil e das instituições financeiras”, esclarece.



O aumento vai beneficiar a chamada classe média alta, que busca alternativa de financiamento para unidades na faixa de R\$ 850 mil. A mudança gera expectativa positiva entre incorporadores e construtoras. “A nova regra vai estimular o mercado imobiliário em uma faixa de preço que antes não era acessível à classe média”, avalia o economista Armando Avena. Para ele, a medida não vai interferir no valor do imóvel. “Ao contrário. Vai ampliar a capacidade de compra do cliente”.

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia (Sinduscon), Carlos Alberto Vieira Lima, concorda. Segundo o representante do setor, a oferta de crédito não impacta na elevação de preço das unidades. “De forma alguma esse aumento pode gerar elevação de preços. A ampliação de acesso ao crédito imobiliário é sempre positiva para o mercado e aumenta a possibilidade de financiamento”, diz.



/////// CONDIÇÕES EXIGIDAS

É possível usar o dinheiro do saldo do FGTS tanto para a compra de imóvel à vista, como para financiamento. A decisão beneficia o consumidor que se enquadre em algumas exigências:

- possuir 36 meses de contribuição ao FGTS, consecutivos ou não;
- não possuir financiamento ativo nas condições estabelecidas para o SFH, em qualquer parte do país;
- não estar em processo de compra de outro imóvel, ou ter imóvel residencial concluído, ou em construção, em financiamento pelo SFH, em qualquer parte do território nacional;
- o imóvel precisa estar localizado na cidade onde o comprador exerce sua ocupação principal (salvo quando se tratar de município limítrofe ou integrante da região metropolitana) e onde o comprador comprove morar há pelo menos um ano.
- o imóvel pretendido não pode ter sido objeto de utilização do FGTS em aquisição anterior, há menos de 36 meses;



Para o diretor regional da PDG, Rodrigo Alves, o novo teto é benéfico tanto para compradores, que poderão usar seus recursos do FGTS para abater da entrada ou do valor do financiamento, quanto para os incorporadores, que terão mais clientes para enquadrar no valor do imóvel. “Não acreditamos em aumento de preços, pois é o equilíbrio entre oferta e demanda do mercado que prevalece”, pondera. A empresa tem unidades vendidas nos empreendimentos em obra do bairro planejado Greenville que se encaixam no novo valor, assim como empreendimentos em Piatã e Lauro de Feitas, cujos interessados agora poderão utilizar o recurso do fundo para financiá-los.

Com unidades remanescentes de empreendimentos entregues em 2012 e que se enquadram no novo teto, Franklin Mira, diretor comercial e de marketing da Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) na Bahia, comemora o reajuste que, segundo ele, precisava ser adequado diante da situação econômica do país e do crescimento da classe média. “Veio em boa hora. A valorização dos imóveis e a inflação ocorrem desde 2009. Os setores envolvidos sentiam a necessidade de acompanhar a evolução dos preços”, ressalta.

“NÃO ACREDITAMOS EM AUMENTO DE PREÇOS, POIS É O EQUILÍBRIO ENTRE OFERTA E DEMANDA DO MERCADO QUE PREVALECE”

RODRIGO ALVES

//// O FGTS NÃO PODERÁ SER UTILIZADO PARA:

- comprar imóvel comercial;
- comprar uma segunda moradia se a primeira ainda estiver sendo paga pelo SFH, em qualquer parte do país;
- reforma ou aumento de imóvel;
- compra de terreno, exceto se houver construção imediata;
- compra de material de construção

Se você possui financiamento de imóvel residencial no SFH, pode utilizar o seu FGTS para pagar parte do valor das prestações mensais. Para isso, você deve ter cumprido todas as normas do SFH e do FGTS que eram válidas na época da assinatura do contrato. Antes de aceitar o pedido de utilização do FGTS para esse caso, a CEF vai colocar a sua operação nos termos da Lei 8.036/90.

UM PLANO PARA O FUTURO

EMPRESÁRIOS FAZEM UM BALANÇO DE 2013 E TRAÇAM PERSPECTIVAS PARA CHEGAR A UM BOM MOMENTO NO ANO QUE SE INICIA



De janeiro a dezembro de 2013 foram lançadas em Salvador e Região Metropolitana 3.327 unidades imobiliárias, enquanto as vendas atingiram a marca e 7.466 imóveis. Os números indicam uma redução de 30% e 10%, respectivamente, se comparados ao mesmo período do ano passado. Mas não chegam a ser uma surpresa. “Apesar do desempenho abaixo do esperado, conhecemos a origem do problema”, afirma Nilson Sarti, presidente da ADEMI-BA, referindo-se à judicialização das discussões em torno do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (Louos), que vêm interferindo no mercado desde 2012.

Comparada a Frankenstein, criatura narrada pelo romance gótico da escritora britânica Mary Shelley, a legislação para o setor incorpora regras de 1984, 2008 e 2012, o que acaba por lhe conferir um aspecto irregular, bem distante da realidade atual. Mas se tais leis não atendem os anseios do setor, a insegurança jurídica de sua ausência gera um cenário mais preocupante. “O mercado precisa de regras claras, transparentes, pois lidamos com uma atividade em que o ciclo de negócio não é nunca inferior a cinco anos. É necessário investir com segurança. Não há como mudar as regras no meio do jogo”, critica Sarti.

O presidente da associação avalia que tentar remendar o que existia se constituiu um erro estratégico e aposta na elaboração e aprovação de um novo

PDDU no segundo semestre de 2014. “Outros mercados, como São Paulo, já estão desenvolvendo os novos planos diretores. Perdemos tempo e temos de correr”, diz confiante.

Para Marcos Vieira Lima, sócio-diretor da MVL Incorporadora, 2013 foi um ano de organização do mercado. “As empresas lançaram entre 2009 e 2012 e o foco deste ano ficou por conta da comercialização”, analisa. O empresário ainda chama a atenção para um cenário bem destino no interior baiano. Em uma espécie de delay, cidades como Vitória da Conquista e Juazeiro, por exemplo, apresentam um comportamento semelhante ao encontrado na capital em 2008, quando 18 mil imóveis foram lançados. “Em Guanambi, por exemplo, em um único dia foram vendidas todas as unidades de um empreendimento comercial para médicos”, conta.

José Azevedo filho, sócio da Ello Imóveis, concorda. “O déficit habitacional se mantém. Existe um crescimento orgânico, que insere 100 mil pessoas por ano em Salvador e 300 mil na Bahia. O número de lançamentos foi bastante reduzido, mas as vendas não caíram na mesma proporção”, comenta.

Se de um lado a indefinição do PDDU e Louos impactou negativamente no desenvolvimento do setor, de outro o veto do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) para incorporadoras significou uma grande vitória para o mercado imobiliário. Resultado de uma intensa mobilização da ADEMI-BA em conjunto com o Fórum Empresarial da Bahia, a medida corrigiu uma distorção pernicioso não só para a atividade como também para a cidade.

Segundo Sarti, o risco da fuga de capital de um município para outro é real. Isso pode ser confirmado pelos índices apresentados pela RMS e pela capital. “Hoje, a região metropolitana representa 55% do mercado imobiliário, contra 45% de Salvador. A realidade anterior era inversa”, exemplifica.

Outro aspecto que influiu positivamente no mercado das incorporações foi a oferta



“O DÉFICIT HABITACIONAL SE MANTÉM. EXISTE UM CRESCIMENTO ORGÂNICO, QUE INSERE 100 MIL PESSOAS POR ANO EM SALVADOR E 300 MIL NA BAHIA. O NÚMERO DE LANÇAMENTOS FOI BASTANTE REDUZIDO, MAS AS VENDAS NÃO CAÍRAM NA MESMA PROPORÇÃO”
JOSÉ AZEVEDO FILHO

de crédito, que continua forte. E, ao contrário do previsto pelo Prêmio Nobel de Economia, Robert Shiller, Sarti descarta o risco de uma bolha imobiliária no país. “O sistema é firme. Podem existir pontos de mais ou menos oferta, mas não criam um risco sistêmico”. A convergência de opiniões dos empresários do setor sobre 2013 se repete na hora de traçar as perspectivas para o mercado no próximo ano.

Equilíbrio parece ser a palavra-chave de 2014. “Teremos um ano mais curto, com Carnaval em março, Copa e eleições. Por outro lado, haverá diminuição de ‘estoque’, pois os lançamentos serão em menor número. Com isso, não devem ocorrer

grandes variações de preços”, pondera Azevedo Filho.

Vieira Lima vai mais longe e detalha o perfil de empreendimentos que devem ganhar destaque ao longo do ano. “Até junho podemos esperar lançamentos voltados para as classes A e B. Já no segundo semestre, o cenário estará mais favorável aos empreendimentos maiores, com volume maior de unidades a serem comercializadas”, sugere. O presidente da ADEMI-BA concorda, mas alerta para um item que deve impactar significativamente nessa ‘acomodação’ do mercado: o novo Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). “O



gatilho de 35% é forte frente ao aumento da renda.

No meu entender deveria acompanhar, em média, o aumento da renda, de forma progressiva e ao longo do tempo. Não dá pra recuperar a defasagem de uma única vez como está previsto para terrenos acima de 2 mil m² e áreas comerciais acima de 100 m². “A falta de travas irá acarretar um grande questionamento na justiça, o que não é bom para a Prefeitura, para a cidade e para o ambiente de negócios, fazendo com que Salvador deixe de atrair novos investimentos e perdendo competitividade frente a outras cidades”, completa.

Estimular o investimento, para habitação de interesse social e criar ambientes ‘mixados’ são apontadas por Sarti como medidas para reinventar a capital baiana. Ele cita Paris - uma das cidades mais densas do mundo, com 22 mil habitantes por metro quadrado -, como exemplo. Os distúrbios na periferia, gerados pela falta de infraestrutura nos bairros, serviram de alerta ao poder público, que adotou um modelo diferenciado para trabalhar a urbe francesa. Nele, estão previstos espa-

ços que reúnem comércio, habitação de baixa, média e alta renda, e lazer público. “Isso gera um sentimento diferenciado em relação à cidade. Temos de criar um plano diretor para os próximos 30 anos, que promova a integração dos cidadãos”.

No entendimento do setor, é a partir dessa definição que o desenvolvimento vai fluir de forma adequada, abrindo uma grande oportunidade para desbravar caminhos que incluem até uma nova cultura sobre o jeito de morar do baiano. “Enquanto ficarmos nesse jogo de perde perde, abrimos mão da oportunidade de investir em uma nova forma de viver, olhando para o mar, caminhando, adotando alternativas mais saudáveis e sustentáveis de se apropriar da cidade”, acredita Sarti.

Essa linha de raciocínio vem norteando os trabalhos da ADEMI-BA nos últimos anos. Foco das atividades da associação, a adoção de práticas sustentáveis nas cidades se configura, cada vez mais, como uma questão de sobrevivência. Estudos recentes sobre trânsito, cruzados com estatísticas do IBGE, mostram um aumento de 30% no número de domicílios em Salvador, enquanto a frota de veículos sofreu

acréscimo de 127%. “Quem provoca o caos no trânsito não são as unidades habitacionais. É preciso melhorar a qualidade do transporte público, criar alternativas de mobilidade”, desafia o presidente.

O mercado tem feito sua parte. Se antes era difícil discutir a entrada algum item sustentável em um empreendimento, hoje é raro encontrar um lançamento sem eles. “Há um crescimento muito forte. Lançamos o Guia de Sustentabilidade e o de Consumo Consciente. Propomos o IPTU Verde, que Camaçari já aprovou e Salvador aderiu. É um parâmetro importante para estimular o mercado”, comemora Sarti.

A ADEMI-BA não se furtou ao debate em 2013 e se manterá firme na defesa do mercado imobiliário. “A entidade defende a preservação do meio ambiente com desenvolvimento. O ano de 2014 vai ser melhor que 2013. Precisamos nos mobilizar, para participar efetivamente na criação do novo PDDU e Louos. Precisamos de um ambiente propício a investimentos!”, conclui.

OLHO VIVO

A 19ª EDIÇÃO DA CASA COR BAHIA, QUE ESTE ANO TEVE O TEMA "UM OLHAR MUDA TUDO", MOSTROU AS NOVIDADES DO MERCADO DE DECORAÇÃO E AS ÚLTIMAS INOVAÇÕES NA ÁREA DE PROJETOS, SEMPRE COM MUITA SOFISTICAÇÃO, CONFORTO E ELEGÂNCIA



Living por Aline Cangussú

Salvador recebeu, entre os meses de setembro e novembro, no estacionamento do Shopping Iguatemi, a 19ª Casa Cor Bahia. Os 4.700 m² de área, com masterplan assinado pelo arquiteto Ruy Espinheira, foram ocupados por 36 ambientes de puro aconchego e comodidade. As inovações da decoração se estenderam até Feira de Santana, onde, em outubro, no estacionamento do Boulevard Shopping, uma área de 1.600m² com masterplan assinado pelo arquiteto Luiz Humberto Carvalho, foram montados 24 ambientes. No total, o público pode conferir 60 espaços muito bem divididos e organizados, assinados por 88 profissionais.

Os visitantes viram de perto as últimas novidades e tendências do mercado de projetos de interiores, sempre com foco no conforto e na elegância. Os ambientes da Casa Cor fizeram o público vivenciar o que há de melhor em arte, arquitetura, design, tecnologia e gastronomia. Arquitetos e decoradores idealizaram espaços como galeria de arte, loja, lofts, livings, home theater, adegas, salas de jantar, cozinhas, estar íntimo, suítes, lavabos, estúdios, praça de encontro, café, bar, beco da gastronomia, banheiros e restaurantes. O evento mostrou ser uma excelente oportunidade para quem almeja decorar ou reformar, captar ideias ou conhecer o trabalho dos profissionais.

Em Salvador, a mostra foi dividida em duas etapas: Casa de João e Casa de José. Como já vem ocorrendo há alguns anos, a Casa Cor Bahia premiou os melhores de 2013. A arquiteta Aline Cangussú, que assinou o living da Casa de João, ganhou o prêmio de melhor projeto e de melhor ambiente da etapa. “O meu ambiente foi um equilíbrio entre a sofisticação e o aconchego. Tons suaves, texturas harmoniosas e a presença de elementos naturais compuseram a minha proposta”, explica.



Home Theater da Casa de José por Daniela e Claudia Lopes



Área externa por Alex



Restaurante por Edilson Campelo e Ieda Wiechorek

Entre as inovações do seu projeto, a arquiteta destaca a utilização de madeira entre vidros, espelhos, lacas, tecidos e vegetação natural, o que garantiu a sensação de bem estar e a amplitude de um espaço aberto, em contato com a natureza. Aline também optou pelo uso do acrílico, presente na mesa e no aparador, e por sofás claros para contrastar com o tom da madeira. “O acrílico é uma tendência forte. Os objetos também acompanham o mote do projeto, pois prefiro ambientes limpos, claros e que valorizem o espaço como um todo”, indica.

A iluminação do living, pensada para dar destaque às principais peças, foi toda automatizada, assim como os sistemas de som e ar-condicionado, acionados também via iPad ou iPhone, um recurso proporcionado pela tecnologia que traz mais comodidade aos usuários. Detalhes que fazem toda a diferença para quem busca conforto e comodidade em casa. O resultado do trabalho foi aprovado por quem passou pelo ambiente. “Sinto-me feliz e satisfeita com o reconhecimento do público e dos profissionais que avaliaram os projetos. É muito gratificante ser reconhecida pelo meu trabalho”, completa.

Já a dupla Daniela e Cláudia Lopes, que projetou e montou o home theater da Casa de José, foi contemplada com duas premiações: a de ambiente escolhido pelo público e a de melhor espaço da etapa. Seguindo o padrão de seus projetos, as arquitetas utilizaram uma base clássica, mesclada com móveis contemporâneos, para que o espaço fosse casual, despojado e acolhedor ao mesmo tempo. “Pensamos em um ambiente ideal para receber os amigos e confortável para o convívio da família. Nossa inspiração veio das viagens em família para a Itália”.



Loft por Ana Paula Guimarães e Thiago Manarelli



Estar íntimo da Casa de José por Fabiane Lessa



Loft do Robinsom por Ruy Espinheira



Paisagismo por Fernando Rocha e Marcos Malamut

Ambientes premiados na Casa Cor 2013:

- Melhor ambiente da Casa de João: Living (Aline Cangussú)
- Melhor ambiente da Casa de José: Living (Flávio Moura) e Home Theater (Daniela Lopes e Claudia Lopes)
- Melhor Loft: Ana Paula Guimarães e Thiago Manarelli
- Melhor ambiente de uso público: Paisagismo da alameda (Fernando Rocha e Marcos Malamut)
- Melhor ambiente comercial: Restaurante (Edilson Campelo e Ieda Wiechorek)
- Ambiente mais original: Loft do Robinsom (Ruy Espinheira)
- Ambiente mais criativo: Loft do Bob (Márcia Amaral e Regi Amaral)
- Melhor ambiente entre os estereótipos: Estar íntimo da Casa de José (Fabiane Lessa) e Sala de jantar da Casa de João (Carlos Guimarães, Maria Baleeiro e Rodrigo Cassieri)
- Ambiente escolhido pelo público: Home Theater da Casa de José (Daniela Lopes e Claudia Lopes)
- Melhor Projeto: Living da Casa de João (Aline Cangussú)

As designer de interiores apostaram na monocromia com tons de fendi e off White. As cores ficaram por conta das obras de arte e das fotos. A produção foi finalizada com pratas e cristais para dar leveza e sofisticação. “Fizemos também um office integrado com uma televisão de 84 polegadas, praticamente de cinema, lançada pela LG em nosso espaço na Casa Cor. O móvel do home foi projetado com um painel movie, formado por um vidro pintado da cor da estante para deixar aparente somente a tela da TV”, destacam.

A tendência da automação residencial pode ser conferida nos sistemas de áudio, vídeo e iluminação. O projeto luminotécnico desenhou várias cenas, abusando dos inúmeros recursos oferecidos pela tecnologia. Ambas ficaram realizadas pelo reconhecimento de mais um trabalho. “Ficamos muito felizes com o resultado final do nosso projeto. Mais ainda por ele ter sido escolhido como o melhor da mostra na opinião do público. Realmente buscamos atrair e agradar o gosto dos visitantes e receber esta premiação foi muito gratificante, pois tudo foi feito com muita dedicação e amor”, completam.

ADEMI PARTICIPA DA BATIMAT, NA FRANÇA

O presidente da ADEMI-BA, Nilson Sarti, esteve presente no Salão Internacional da Construção Civil – BATIMAT 2013, em Paris, na França. A edição, realizada entre os dias 2 e 9 de novembro, abordou aspectos relacionados à gestão de consumo de energia e recursos, além de temas como tecnologias em prol da construção; inovação, gestão, estratégias e desempenho dos campeões mundiais de alto consumo; e legado dos Jogos Olímpicos 2012 na cidade de Londres.

ADEMI PRESENTE NA 85ª ENIC, EM FORTALEZA

A consultora jurídica da ADEMI-BA, Maria Amélia Garcez, esteve presente no Fórum dos Advogados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), realizado durante a 85ª edição do Encontro Nacional da Indústria da Construção (Enic), em Fortaleza, entre os dias 2 e 4 de outubro. Na ocasião, Maria Amélia foi a relatora da palestra sobre Entendimento Judiciário no Descumprimento de Prazo de Entrega de Imóveis. O evento promovido pela CBIC tem como objetivo discutir e pensar os caminhos do setor da construção civil no país. Na edição 2013, o Enic reuniu cerca de 1.500 participantes e teve como tema “O futuro que vamos construir juntos”.



PROJETO PRAÇA VIVA

O diretor de habitação da ADEMI-BA, Cristiano Freitas, marcou presença no lançamento do projeto Praça Viva, realizado dia 4 de outubro, na Cidade do Saber, em Camaçari. O projeto é uma iniciativa da Prefeitura de Camaçari e tem como objetivo estimular a comunidade a apreciar atividades culturais - música, teatro e dança - e a adotar a prática de esportes. O Praça Viva acontece mensalmente, sempre aos sábados, e também servirá de palco para celebrar datas comemorativas, como o Natal.

ADEMI-BA NA COMISSÃO DA CII/CBIC EM FORTALEZA

No último dia 22 de novembro, o presidente da ADEMI-BA, Nilson Sarti, esteve presente na reunião da Comissão da CII/CBIC (Comissão da Indústria Imobiliária da Câmara Brasileira da Indústria da Construção), realizada em Fortaleza. O encontro reuniu representantes de 14 estados brasileiros em torno da discussão de diversos temas relacionados ao mercado imobiliário, como o andamento do programa Minha Casa, Minha Vida; a relação com os cartórios; e a oferta de seguros de construção, entre outros assuntos relevantes. O senador Armando Monteiro (PTB/PE) também participou do evento e abordou a tramitação de projetos de lei com repercussão no setor construtivo, como a revisão da Lei de Licitações e o projeto de lei que trata da terceirização da mão de obra. O legislador também avaliou o cenário econômico e político nacional. Outro convidado de destaque foi o vice-presidente da Caixa Econômica Federal, André Marinho, que esteve acompanhado pelo superintendente pernambucano da instituição, Paulo Nery.



CADA COISA NO SEU LUGAR

Nada como uma boa dose de criatividade para organizar aqueles objetos que ocupam bastante espaço e ainda acumulam poeira muito fácil. Estamos falando dos CDs, DVDs, livros e revistas. As opções são inúmeras e você pode usar a abusar de cada uma delas. O arquiteto Wagner Paiva aposta nas estantes para deixar tudo organizado, sem perder o charme. “Elas vieram para ficar. Inicialmente não eram tão usadas em residências, mas a evolução do morar nos permitiu mais informalidade e agora gostamos de

dividir nossa intimidade. A casa agora é multifuncional e prática. Então, melhor que nossas coisas fiquem à mão”, defende.

Hoje, as estantes têm papel importante em diversos projetos e, segundo o arquiteto, muitas vezes são as “vedetes” de alguns ambientes, podendo receber tratamento especial com o uso de materiais nobres, a exemplo das lâminas de madeira natural, que dão mais aconchego, e da laca brilhante, para garantir um clima high-tech ao espaço.



Wagner Paiva



Wagner ressalta que tudo depende do uso que será dado à estante, pois é possível incorporá-la ao ambiente de muitas maneiras. Ela pode aparecer como um grande elemento em uma parede, como um divisor de ambientes ou simplesmente como expositor dos objetos pessoais e obras de arte. “O importante é que tenham estrutura reforçada, pois colocamos muitas coisas que, no final das contas, geram um peso enorme. Geralmente, as pessoas não se dão conta disso. A iluminação também é fundamental para que os objetos sejam valorizados e a estante ganhe vida própria”, sugere.

O arquiteto destaca ainda que a questão da poeira só é um problema para os CDs e DVDs, que geralmente são guardados nas portas das estantes da sala ou do home theater. Vale lembrar também que, com os avanços tecnológicos, os CDs estão praticamente se extinguindo e já são pouco usados, principalmente nas residências. “Em resumo, as estantes têm que ser práticas e usadas constantemente”, completa.

A arquiteta Adélia Estevez concorda que hoje já não é tão comum que as pessoas colecionem CDs e DVDs, já que os arquivos de áudio de vídeo podem ser armazenados em HDs, pen drives e outros aparelhos. “A cada ano novas tecnologias surgem e, com elas, o estilo de vida das pessoas e da arquitetura também mudam. O importante é que o resultado seja sempre bom e de acordo com os anseios e necessidades do cliente”, destaca.

Para a arquiteta, um espaço pequeno - sejam gavetas em racks, caixas decorativas ou estantes -, é opção para organizar esses itens. Caso o volume seja grande, o aconselhável é guardar tudo por ordem alfabética e separado por categoria. Por exemplo, separar os DVDs de música dos filmes e séries, e designar outro espaço para os CDs. O mesmo ocorre com jogos, programas, arquivos de estudo etc.. “Essa segmentação, sem dúvida, vai facilitar muito na hora de buscar algum item específico”, acredita.

Para garantir a manutenção dessas mídias, é preciso cuidado com seu armazenamento. O ideal é mantê-los na horizontal e em local bem ventilado, longe do calor. E mais: evitar expor a superfície gravada dos CDs e DVDs à forte luminosidade.



Adélia Estevez



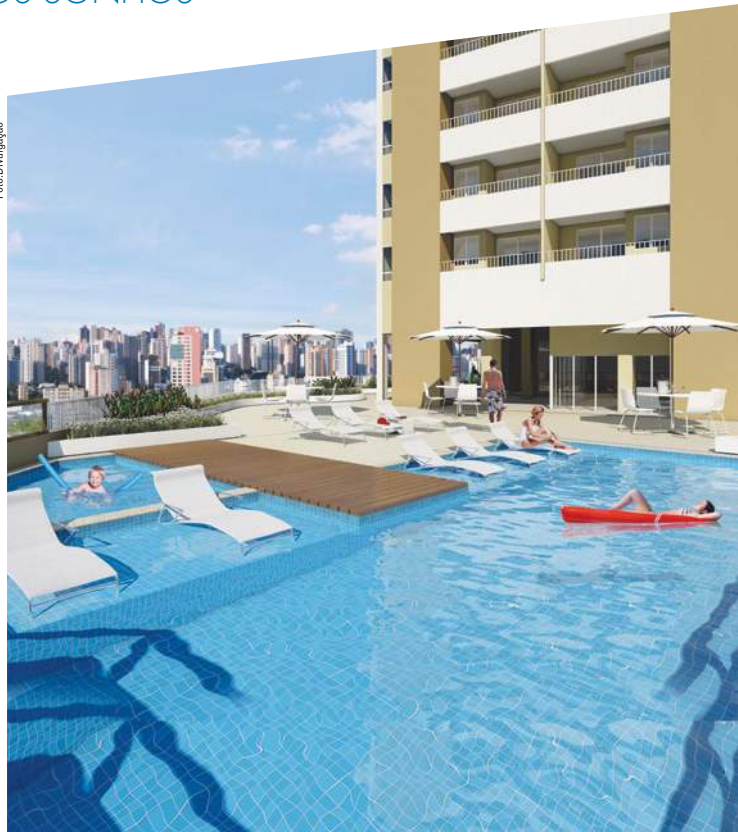
UM SONHO DE PISCINA

Quantico

TER UM ESPAÇO PARA TOMAR SOL, RELAXAR OU PRATICAR ATIVIDADE FÍSICA JÁ É BOM DE MAIS. COM ATRATIVOS DIFERENCIADOS, ELES SE TORNAM AINDA MAIS IRRESISTÍVEIS. É NISSO QUE AS CONSTRUTORAS ESTÃO APOSTANDO E INVESTINDO: NAS PISCINAS DOS SONHOS

Cada vez mais incorporadores e arquitetos estão apostando em características diferenciais para os espaços de lazer dos condomínios, e as piscinas vêm ganhando atenção especial nesse quesito. A metragem, os equipamentos adicionais, como deck seco ou molhado e hidromassagem, são escolhidos de acordo com o perfil do empreendimento, mas a piscina vem sendo requisito básico na hora de pensar no projeto, assim como é requisito básico também para a família, na hora de procurar a moradia. “Ter espaços bem planejados, que oferecem relaxamento e contemplação, tornam os ambientes de convivência mais agradáveis e a piscina é um dos mais desejados pela família”, afirma André Santo, diretor comercial da Liz Construções, que apostou em piscina com borda infinita e deck molhado para o Residencial Mário Cravo, em Patamares, com projeto arquitetônico de Flávio Regis e entrega prevista para agosto, e piscina com hidromassagem para o Alto da Pituba, dos arquitetos André Sá e Francisco Mota, com previsão de entrega em outubro.

A D’Avila Empreendimentos, que está construindo o Residencial Costabella, também apostou em uma piscina com projeto especial. “Nosso objetivo foi construir um prédio diferenciado na região do Imbuí para acompanhar todo o investimento feito no

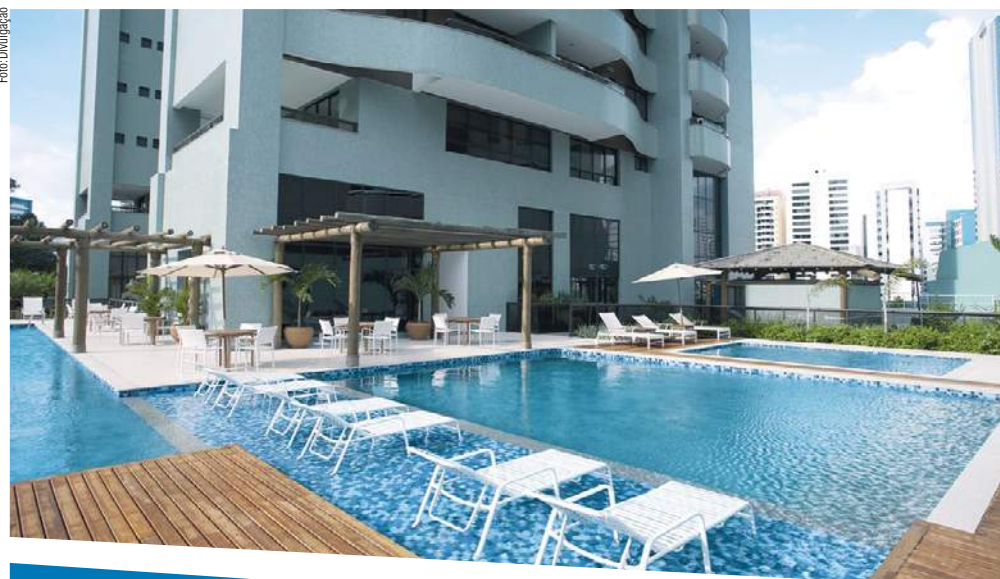


bairro. Dessa forma, buscamos valorizar a área de lazer e o conforto dos moradores. Claro que a piscina não poderia ficar de fora”, esclarece Érika Najar, gerente comercial da incorporadora. A piscina do Costabella é enterrada, o que permite ficar no mesmo nível do playground, além de oferecer excelente conforto de altura para o primeiro andar. O tamanho da piscina também é diferenciado, com duas raias de 14m na piscina adulta. “A área total das piscinas é de 120,50m² para apenas 68 apartamentos”, informa Érika. A piscina infantil também recebeu projeto especial, com uma prainha que a separa da piscina adulta. Possui ainda um deck transversal de madeira, que permite maior proximidade dos acompanhantes às crianças.

Entregue em 2011 e 100% ocupado, o Amazon, projeto assinado por Ivan Smarcevkksi para a FatorRealty, investiu em um complexo de piscinas: duas para adultos, com borda infinita e deck molhado, e uma para crianças. A incorporadora buscou inspiração na natureza para criar o conceito do empreendimento, que ganhou status de primeiro ecoresidencial da Bahia. Assim, o condomínio conta com espaços belíssimos, incluindo as piscinas especialmente planejadas. “A água tem um poder mágico sobre as pessoas e por isso pensamos em um espaço bonito para as piscinas”, argumenta Marco Chompanidis, diretor da FatorRealty.

Com projeto assinado pela Alvarez Arquitetos, o La Vista – Morro do Conselho, da Espaço R2, apostou em uma piscina que valoriza a bela paisagem da área mais nobre da orla da cidade: da Praia da Paciência, no Rio Vermelho, à entrada da Baía de Todos-os-Santos, incluindo a Ilha de Itaparica. Quem mora na região costuma dizer que lá é possível contemplar o pôr-do-sol e o nascer da lua. “A piscina do La Vista foi projetada para ser única e exclusiva, para compor todos os elementos que fazem o diferencial deste empreendimento”, esclarece Robert Santana, sócio-diretor da incorporadora. A piscina possui borda infinita, deck molhado e raia, além de uma localização especialmente privilegiada dentro do terreno, permitindo que o local nunca fique na sombra. “Ela está localizada mais ao sul do empreendimento e isso faz com que o local receba sol durante todo o dia. Quando vimos o projeto,

ficamos encantados com todo o contexto e aprovamos de imediato. A Espaço R2 tem como característica investir em empreendimentos diferenciados, que se destaquem pela localização e projeto. Por isso optamos por uma piscina que valorize esses aspectos com conforto e perfeição estética”, diz Robert.



Convivência saudável

Cada condomínio estabelece suas próprias regras, mas algumas são padrão e devem ser acatadas por questões de segurança, conforto e higiene. Confira alguns destaques.

- O uso da piscina é privativo dos condôminos e seus convidados, devidamente identificados na portaria;
- Antes de entrar na piscina o usuário deve banhar-se no chuveiro;
- A entrada na piscina deve ser feita em trajés de banho e no horário estabelecido pelo condomínio;
- Na água é proibido o uso de bronzeadores, óleo ou produtos similares;
- É proibido comer, beber e fumar na borda ou dentro das piscinas, assim como usar quaisquer objetos cortantes ou perfurantes que possam causar ferimentos de qualquer espécie, tais como copos, garrafas de vidro, pratos ou similares;

- É proibido subir na borda infinita;
- É dever dos pais ou responsáveis zelar pela segurança e integridade das crianças na área da piscina;
- Não é permitido jogar outra pessoa na água, correr no deck e retirar as espreguiçadeiras do deck molhado;
- É proibido o uso de pranchas e boias que representem perigo aos usuários e que dificultem a livre utilização da piscina pelos demais condôminos;
- É proibido tráfegar na área da piscina com bicicletas, patins, skates, triciclos etc.
- A piscina deve ficar fechada durante um dia por semana para limpeza e manutenção;
- É dever de todo morador e seus convidados absterem-se de usar a piscina quando portadores de doenças ou moléstias infecto-contagiosas;

SHOPPING DA GENTE

Salvador vai ganhar mais um centro de compras em maio de 2014. O Shopping da Gente vai ocupar uma área de 13 mil metros quadrados na Av. ACM (em frente ao Detran) e vai contar com 370 lojas e boxes, que oferecem diversas opções em serviços, moda, acessórios, eletrônicos, artigos para casa e artesanato. O empreendimento é uma realização de Carlos Piñon Filho (Grupo Piñon) e tem projeto arquitetônico de Antonio Caramelo. Os pontos já estão sendo comercializados, com pagamentos facilitados em até 36 vezes. Stand de vendas no local. Mais informações pelo telefone (71) 3616-8888.



Foto: Divulgação

APÓS CONSOLIDAR MARCA NA BAHIA, VIA CÉLERE INICIA EXPANSÃO PARA OUTROS ESTADOS



Fotos: Divulgação

A Via Célere, empresa de matriz espanhola com sede independente em Salvador, onde atua desde 2008, inicia sua expansão para outros estados. Em novembro, a incorporadora lançou em Aracaju o residencial Versatto Jardins, um investimento de R\$ 65 milhões no bairro Jardins, um dos mais nobres da cidade. Com projeto arquitetônico da Immobile Arquitetura, o empreendimento contará com duas torres, 106 apartamentos (quatro por andar), e cinco opções de planta. Na Bahia, a Via Célere contabiliza R\$ 350 milhões em Valor Geral de Vendas e 648 unidades residenciais lançadas desde o início de suas atividades.

MOURA DUBEUX VAI LANÇAR VALOR GERAL DE VENDAS DE R\$ 1,3 BILHÃO

Completando 30 anos de fundação, a construtora Moura Dubeux vai superar a marca de R\$ 1 bilhão na sua receita operacional bruta. Para fortalecer ainda mais sua presença no Nordeste - marcada por 138 obras e mais de 900 leitos hoteleiros construídos nos últimos três anos nos estados de Pernambuco, Bahia, Alagoas, Rio Grande do Norte e Ceará -, a construtora vai lançar um Valor Geral de Vendas (VGC) de R\$ 1,3 bilhão e iniciar obras em João Pessoa, na Paraíba. Esse VGC será distribuído entre empreendimentos residenciais (R\$ 1 bilhão), empresariais (R\$ 150 milhões) e produtos da linha Beach Class (R\$ 150 milhões). "Com a perspectiva de melhora da economia, o brasileiro se volta cada mais para a concretização do sonho da casa própria, além de voltar a investir em imóveis como um ativo financeiro", afirma Gustavo Dubeux, diretor da empresa, animado com as perspectivas para 2014.

IBEROSTATE LANÇA HOTSITE

O Iberostate Praia do Forte lançou o hotsite Viver Praia do Forte, que apresenta dois dos mais atrativos empreendimentos lançados pelo grupo: Ilha do Mediterrâneo e Mediterrâneo. No endereço eletrônico www.viverpraiadoforte.com.br é possível ver fotos reais e obter informações detalhadas sobre os empreendimentos. O grande destaque é o espaço para a simulação do financiamento, através da parceria com o Banco Pan, que permite a compra facilitada. O projeto pertence ao Grupo Iberostar, que pretende investir, mundialmente, US\$ 1,5 bilhão em projetos residenciais construídos ao redor de campos de golfe e com extensa oferta de serviços de SPA. Na Bahia, os investimentos chegam a US\$ 500 milhões. Outros países que já contam com o conceito Iberostate são a República Dominicana e o México.



Foto: Divulgação



Foto: Divulgação

SUA CASA COM A CARA DO VERÃO

A estação mais esperada do ano está chegando! Que tal deixar sua casa com a sensação de veraneio? Garimpamos produtos lindíssimos que são a cara do Verão.



Foto: Divulgação

LUMINÁRIA

A luminária Bali da LB Home, em fibra natural, tem 65 cm de altura e pode compor qualquer ambiente da casa, seja na área interna ou na externa. Tel.: 3034-5555. www.lbhome.com.br.



Foto: Divulgação

ALMOFADAS

Com lindíssimas estampas coloridas, as almofadas da By Cama e Banho são envolvidas em tecido peletizado e têm 48cm x 48cm. Tel.: 3351-0044. Shopping Itaigara, 1º piso



Foto: Divulgação

APARADOR

Em madeira e fibra sintética, o aparador da Mac Móveis, assinado pelo designer Márcio Cecílio, é ideal para deixar ainda mais linda sua varanda ou espaço gourmet. Medidas: L 151 x P 41 x A 68. Tel.: 3019-8208. www.macmoveis.com.br.

BANHEIRO

Todo em resina e metal cromado, o conjunto para banheiro da Linha Esquadra da Vallvé traz cores vibrantes e muito charme para o Verão na sua casa. Tel.: 3355-0555. www.vallve.com.br.



Foto: Divulgação