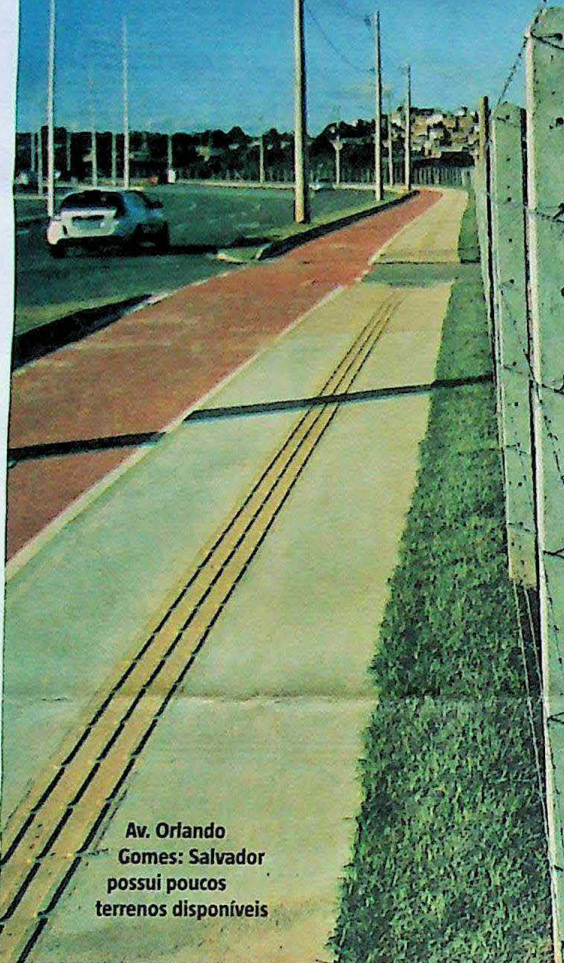
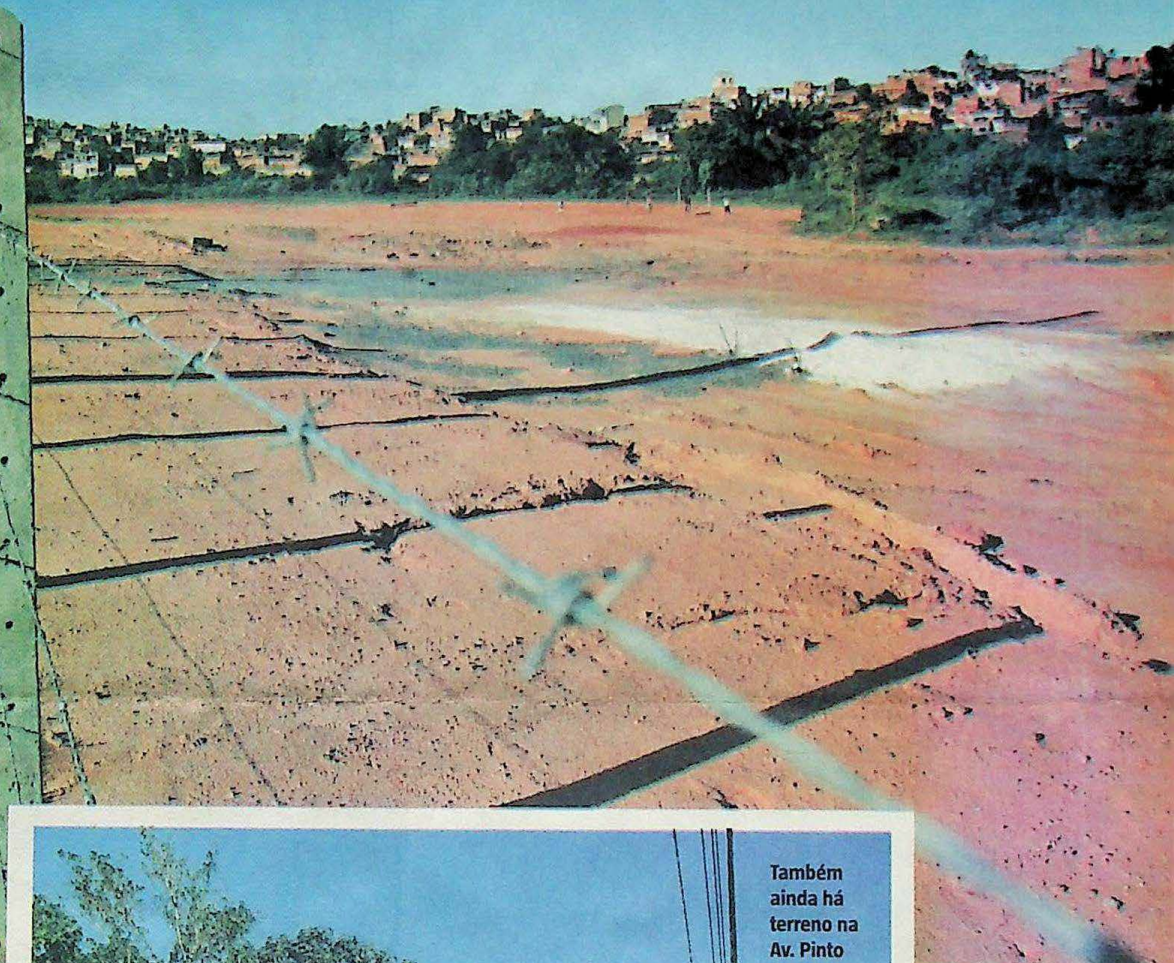


Loteamentos estão em alta na Grande Salvador

CONSTRUÇÃO O modelo é uma solução para baratear custos, mas que, na capital baiana, tem como dificuldade a falta de terrenos disponíveis



Av. Orlando Gomes: Salvador possui poucos terrenos disponíveis



Também ainda há terreno na Av. Pinto de Aguiar

Fotos Adilton Venegeroles / Ag. A TARDE

GILSON JORGE

Com um déficit habitacional de 107.647 unidades, segundo dados do IBGE de 2012, a região metropolitana de Salvador destaca-se como destino de loteamentos. Camaçari e Simões Filho são grandes exemplos. Em alta desde 2012, esse modelo é uma solução barata, mas que em Salvador enfrenta a falta de terrenos.

Representantes do setor imobiliário apontam possibilidades de aumento na oferta de imóveis para as diferentes faixas de renda e levando em conta os terrenos que devem ser colocados no mercado no miolo da capital após a conclusão das linhas Azul e Vermelha, que vão ligar a orla ao subúrbio.

"Certamente, o mercado vai olhar com muito carinho para essa região, que vai ser servida de metrô e BRT", aponta o presidente da Associação de Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi), Luciano Muricy.

Ele aposta que essa região pode ser aproveitada para novos lançamentos do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), desde que sejam feitos investimentos por parte do poder público em redes de água e saneamento básico.

Muricy mostrou-se cético, entretanto, quanto ao aproveitamento pelo mercado imobiliário de terrenos adjacentes aos traçados das possíveis avenidas Linha Viva e a Linha Atlântica, que ainda não saíram do papel.

A questão é que essas avenidas estão sendo pensadas como vias expressas, sem ligação com o sistema viário nos bairros que vão atravessar, o

que inibe as construtoras.

Outro fator que, segundo Muricy, pode valorizar os terrenos ao longo da Linha Azul, que vai ligar Patamares ao Lobato, é o anúncio feito pela prefeitura recentemente de que pretende construir um centro náutico em Lobato.

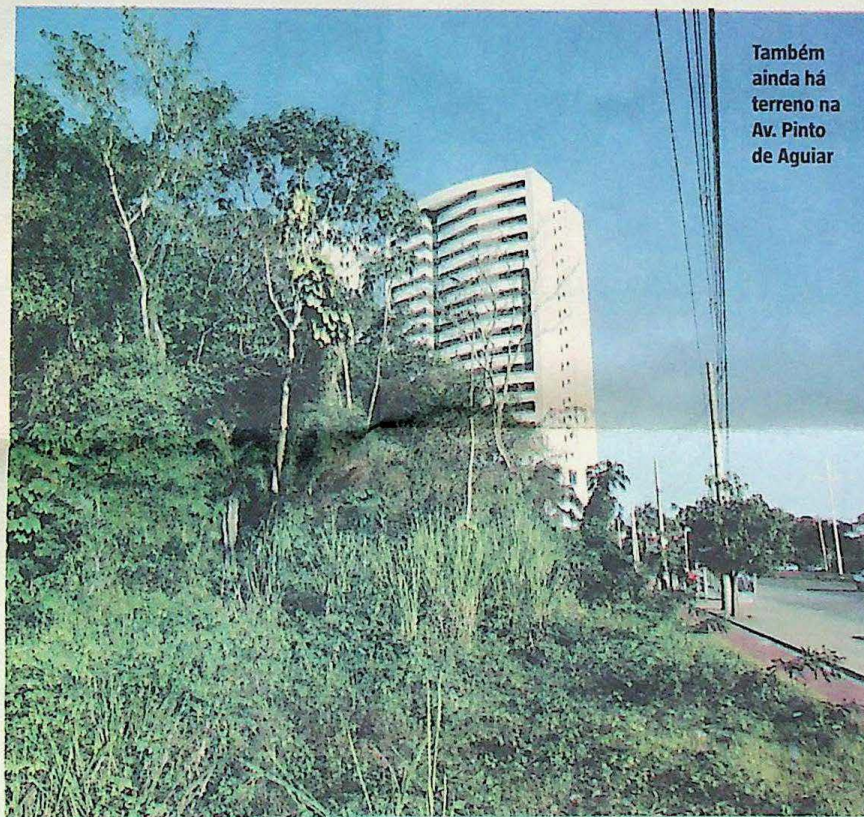
"O novo PDDU permite um adensamento maior, e é possível ver um potencial de construção nessas vias, especialmente na Avenida Gal Costa", afirma Muricy. Ele ressalta, entretanto, que a maior parte do miolo da cidade já tem ocupação consolidada.

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia (Sinduscon-BA), Carlos Henrique Passos, vê um crescimento no setor de loteamentos no estado desde 2012. "Camaçari é uma cidade que tem aproveitado muito a sua extensão territorial e a proximidade com Salvador para fazer loteamentos", assinala Passos.

Com 759.802 quilômetros quadrados (mais de mil vezes o tamanho de Salvador), a cidade que sedia o polo tem atraído empreendimentos, como o Vivea Camaçari e o Luar em Camaçari, que vendem terrenos em uma área delimitada para que o comprador construa sua casa. "É um tipo de ocupação que às vezes leva até 20 anos para ser concluída", afirma Passos.

Prazo e orçamento

"O consumidor que procura um terreno pode definir o prazo e um orçamento para a realização de cada fase de sua obra, flexibilidade financeira que ganha ainda mais relevância com o cenário econômico atual", afirma Carla Roberto,



"O custo de comprar um terreno e construir é menor do que um apartamento"

CARLA ROBERTO, gerente da Cemara



Divulgação

gerente de vendas da Cemara, empresa imobiliária paulista especializada na área de loteamentos.

Carla acredita que, com a redução no crédito imobiliário por parte dos bancos, os loteamentos se tornaram uma alternativa importante para as famílias de renda mais baixa. "O custo de comprar um terreno e construir é muito menor do que comprar um apartamento", compara.

Os loteamentos são empreendimentos que podem ser abertos ou fechados. Os abertos funcionam como um bairro tradicional, com livre acesso para todas as pessoas. Já os fechados têm portaria com controle de acesso e funcionam como um condomínio. A loteadora é responsável por preparar toda a infraestrutura

básica para o funcionamento — como pavimentação asfáltica, rede de coleta de esgoto, rede elétrica e, algumas vezes, áreas para integração dos moradores.

Para Passos, do Sinduscon, há uma diferença no perfil de quem compra terrenos que deve ser levada em conta. "Existem os loteamentos e os condomínios de lote. Nesse segundo caso, o imóvel tem que pagar taxas de condomínio e quem não vai construir imediatamente vai ter que arcar com essas despesas sem morar", afirma o executivo, que enxerga nesse segmento uma alternativa melhor para compradores de média e alta renda do que para famílias de baixa renda, que não teriam como cobrir os custos enquanto moram em outro imóvel.

LOTEAMENTOS, LOTES E CONJUNTOS

LOTEAMENTOS

Sistema em que a incorporadora vende um terreno em lotes para que cada comprador construa sua casa. Nos antigos loteamentos, normalmente o acesso era construído pelos moradores ou feito pela prefeitura depois de pronto. Agora, a tendência é que a empresa responsável seja obrigada a construir o acesso. Há casos de loteamentos para prédios de alto padrão, como o Aquarius

CONDOMÍNIOS DE LOTES

Funciona dentro da mesma lógica, mas oferece áreas comuns, como quadra de esportes e equipamentos de lazer. Esses serviços, além da segurança privada, resultam em taxas de condomínio. O modelo normalmente é destinado a famílias de média e alta renda

CONJUNTOS

Geralmente feitos pelo poder público, os conjuntos trazem apartamentos construídos para famílias de baixa renda, como o Minha Casa, Minha Vida. Os bairros de Cajazeiras e do Cabula surgiram como conjuntos