

A explosão do vice-líder absoluto

O boom baiano

Apesar da falta de dinheiro governamental, as empresas de Salvador-BA não têm do que se queixar. Excetuado o segmento de habitação popular, o mercado está em plena ebulição

PEDRO RÚBIO

A Bahia parece não estar sentindo as conseqüências da crise no país. Pelo contrário, a economia baiana nunca esteve tão pujante e muitas grandes empresas, antes com atuação meramente local, passaram a operar nacionalmente e até no Exterior. É no mercado imobiliário que esse vigor se traduz mais intensamente, com destaque para empresas como a OAS, apontada como líder do setor pela revista Exame, na edição Melhores e Maiores, a Goes Cohabita, a Lebram Construtora e a Fernandez, além do destaque obtido pela Norberto Odebrecht, no segmento da construção pesada.

Essas empresas estão atuando em praticamente todas as faixas: construção de prédios de apartamentos — desde os quarto e sala até os de alto luxo — conjuntos habitacionais, loteamentos no Litoral, construção de hotéis e *shopping centers*. De maio a julho, o mercado imobiliário baiano apresentou uma explosão de crescimento, registrando 50 lançamentos. O setor ergue no momento cerca de 250 empreendimentos, num total de nove mil unidades, localizadas principalmente nos bairros de Pituba, Itaipara e imediações do Shopping Iguatemi.

“Hoje, Salvador é o segundo maior mercado imobiliário do país, só perdendo para São Paulo. Acredito que esse *boom* se deve, em parte, ao represamento da oferta entre 15 de dezembro e maio último. Normalmente, a Bahia dá uma parada no Natal e só retoma depois do Carnaval. Mas este ano tivemos o Plano Verão, que não fixou regras e imobilizou o setor. Em maio, com a digestão das medidas governamentais, voltaram os lançamentos”, afirma Paulo Lebram, presidente da Ademi-BA-Associação dos Dirigentes de Empresas da Indústria Imobiliária, seção Bahia, e diretor da Lebram Construtora.

Segundo ele, os 50 empreendimentos tiveram percentuais de venda elevados, sendo que 90% ocorreram na área residencial,



Vista geral da praia da Barra, uma das regiões mais nobres de Salvador

No bairro, está sendo erguido o hotel San Marino, de quatro estrelas

coabrindo apartamentos de um até quatro dormitórios. Ele salienta que, apesar de a CEF permanecer com sua carteira de financiamentos fechada nesse período, outras instituições privadas, como o Bradesco e o Itaú, têm funcionado ativamente, financiando o setor. A Ademi, segundo Lebram, congrega hoje 130 empresas — a maior do país em número de associados.

Diversificações — Uma das mais atuantes empresas de Salvador é a OAS, que segue o lema de crescer mais nos momentos de crise do mercado. “Crise se vence com trabalho, determinação, equipe coesa, e sobretudo com criatividade e ousadia empresarial”, receita César Mata Pires, presidente da Construtora e do Grupo OAS.

Segundo essa filosofia, a OAS Empreendimentos lançou recentemente cinco novas edificações em Salvador, investindo

61 milhões de dólares. Somente um dos lançamentos, o condomínio fechado Veredas do Sol, absorveu 35 milhões de dólares. Ele possui: 200 casas de três quartos, que serão erguidas num terreno de 150 mil m² na praia de Jaguaribe.

A empresa está iniciando, também, as obras do Residencial dos Jardins, de 15 andares, com quatro apartamentos de três dormitórios por pavimento, num investimento de quase 6 milhões de dólares. E, ainda, um loteamento feito num terreno de 160 mil m², no bairro do Candéal, uma das últimas grandes áreas verdes da cidade. Ali, a empresa vai construir quatro mil apartamentos. De acordo com Luiz Salles, diretor-superintendente da OAS, o grupo faturou no ano passado 350 milhões de dólares e a previsão para este ano é de 450 milhões de dólares.

Linha ascendente — “Somente consi-

derando o mercado imobiliário, teremos um crescimento este ano de 40% do faturamento da empresa em relação ao ano passado”, exulta Edson Piaggio, vice-presidente executivo da Goes-Cohabita Participações, empresa *holding* do grupo. Segundo ele, o excepcional desempenho do setor na Bahia deve-se, em parte, ao fortalecimento do pólo petroquímico do Estado e ao crescimento acelerado das grandes empresas baianas, que hoje têm projeção nacional. “Tudo isso gera empregos e a necessidade de mais moradias”, diz Piaggio.

A Cohabita atua nos segmentos residencial e comercial, sobretudo na construção de *shopping centers* e novos pólos de expansão urbana no Litoral de Salvador, região de Itapuã e no Litoral Norte do Estado, notadamente ao longo da estrada do Coco. Na área residencial, está construindo dois prédios de apartamentos na capital do Estado, o Trigo de Ouro, que será entregue em março de 1990, e o Trigo de Prata, para setembro do mesmo ano, ambos no bairro do Imbuí, totalizando 120 apartamentos. Além disso, está erguendo 1.500 casas em Itapuã para a Cohapetro (Conjunto Habitacional para os Funcionários da Petrobrás e Subsidiárias), de três quartos, na faixa de 3 mil VRFs. “A primeira etapa será concluída em novembro deste ano, a segunda em julho e a terceira em dezembro de 1990”, diz Piaggio.



Paulo Lebram, presidente da Ademi-BA

Dos 50 lançamentos, 90% são residenciais

Na área comercial, a Cohabita constrói em Salvador, próximo ao Iguatemi, o *Citi-shopping*, o qual Piaggio classifica como um *mix* temático, abrangendo artigos para casa, esporte, lazer e veículos. Primeiro *shopping* desse tipo no Brasil, deve ser inaugurado em outubro de 1991. A loja Tend Tu-

do, uma das âncoras, foi construída antes e já está em operação. “Ela será acoplada ao futuro *shopping* num projeto integrado, que terá uma área total construída de 36 mil m² na primeira etapa e mais 8 mil m² numa segunda etapa”, antecipa o vice-presidente.

O investimento será de 25 milhões de dólares, sendo 14 milhões da CEF e 11 milhões de recursos próprios. A Cohabita tem ainda um projeto de *shopping* tradicional a ser instalado em Feira de Santana, a maior cidade do interior baiano, distante 100 km da capital. Será uma associação com a Nacional Iguatemi Empreendimentos, que administra o Iguatemi Salvador. O de Feira de Santana terá área de 30 mil m² e custará 20 milhões de dólares.

A empresa está construindo dois outros *shoppings*, um em Aracatuba-SP, e outro em Aracaju-SE, e dois loteamentos no Litoral Norte de Salvador. O primeiro fica próximo da praia de Arembepé (27 km de Salvador) e o outro em Guarajuba (a 42 km de Salvador), num total de 549 lotes. “A grande opção em termos de segunda moradia na Bahia é o Litoral Norte. A cidade se expande naquela direção, a exemplo do Vilas do Atlântico, hoje um bairro completo, onde há oito anos só existiam algumas casas de veraneio”, finaliza. Nesses projetos o grupo planeja investir 100 milhões de dólares nos próximos três anos.

A ATL conhece o peso da responsabilidade que tem em cima da sua marca.



Resistindo carga distribuída de até 1.390 kg/m², os pisos elevados ATL são fabricados com a mais moderna tecnologia.

De nível técnico indiscutível, a ATL é hoje uma das mais conceituadas empresas no mercado de pisos elevados, contando com mais de 3.500 obras realizadas em todo Brasil.

Seus pisos são fabricados com grande rigor no controle de qualidade visando garantir a segurança dos aparelhos de alto custo, que nos pisos ATL se apoiam, pois a ATL tem consciência da sua responsabilidade, com o mercado consumidor.

Indústria e Comércio

FÁBRICA: RUA URBANO SANTOS, 72 - CUMBICA - GUARULHOS - SP
VENDAS-SP: RUA GUARANÉSIA, 1248 - VILA MARIA - S. PAULO - CEP 02112 - PABX: (011) 264-6900 - TELEX: 11-61323

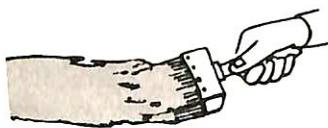
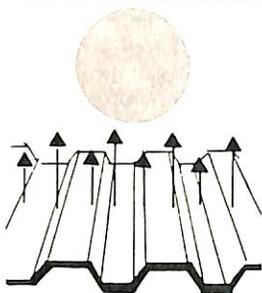
RIO DE JANEIRO: RUA FREI JABOATÃO, 287 - BONSUCESSO - FONE: (021) 290-3247/290-3285 - TELEX: 21-34225

SALVADOR: AV. PAULO VI, 1471 - PITUBA - FONE: (071) 240-7270 - TELEX: 71-1469

URUTHERM

PODE SER
APLICADO
EM TODO
TIPO DE
COBERTURAS

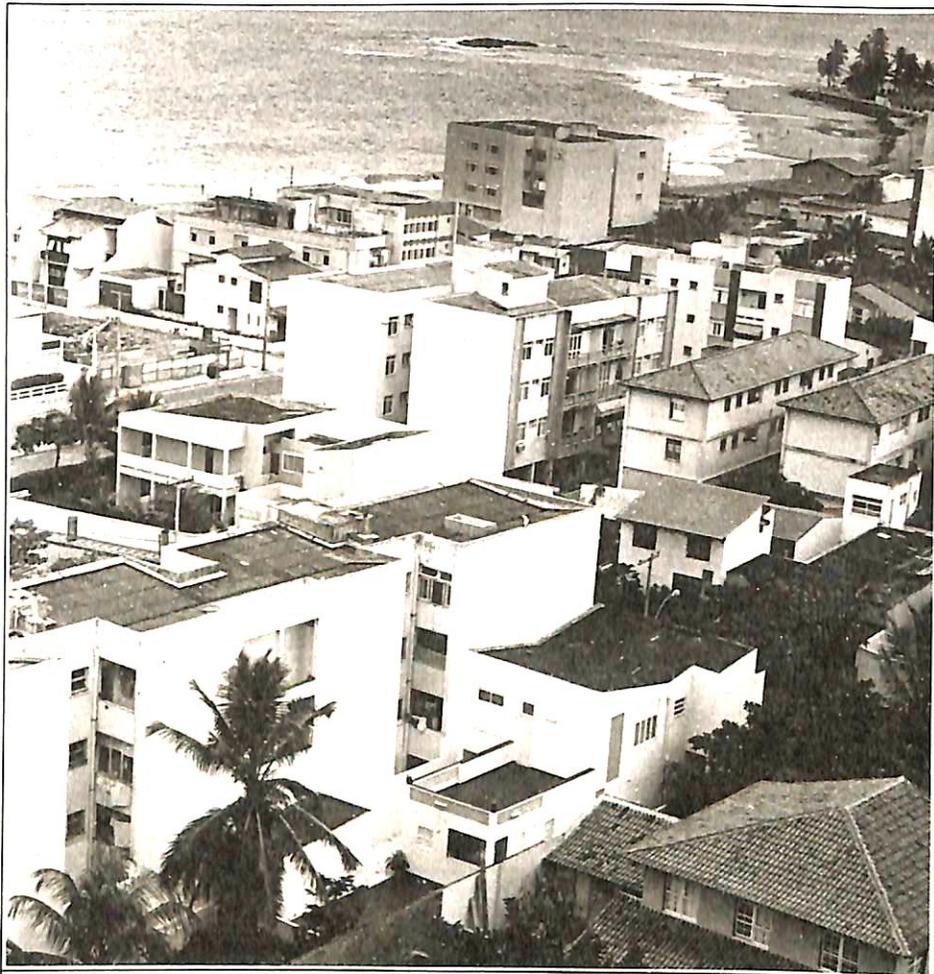
- DEIXA 95% DO CALOR DO LADO DE FORA
- FÁCIL DE APLICAR
- VERSÁTIL E ECONÔMICO
- DIMINUI O CALOR DE 13°C A 15°C
- GARANTIA DE 10 ANOS



(011) 426-4562
426-2731

URUCUM

RUA DAS GRAVIOLAS, 789
CEP 06650 - ITAPEVI - SP
TELEX: 011 53998



CARLOS LOPES

Em Ondina, ocupação típica de sobrados e edifícios de quatro pavimentos

O bairro sedia um dos dez empreendimentos do Grupo Fernandez em Salvador

Com 2.500 funcionários, a Cohabita faturou em 1988 cerca de 120 milhões de dólares, quantia que será repetida este ano, segundo as previsões da empresa.

Alto padrão — Atento à tendência de cada bairro, o Grupo Fernandez constrói desde salas comerciais até prédios residenciais e hotéis. Como em Salvador existem poucos terrenos para aquisição e os preços estão altos, então só se viabilizam prédios de alto luxo, de acordo com Walter Fernandez, diretor-presidente da empresa. Por não ser forte nesse segmento, o grupo tem-se voltado para o ramo de hotéis. Em Salvador, possui o San Marcos, no Centro de Convenções, e o San Marino, na Barra, ambos quatro estrelas, com 150 apartamentos, e erguidos com recursos próprios.

Agora, o Grupo Fernandez associou-se à empresa alemã Maritim para construir dois hotéis cinco estrelas, um na praia de Arembepe, ex-paraiso de *hippies* na década de 60, no Litoral Norte da Bahia, e o outro em Angra dos Reis, no Rio. O investimento global será de 54 milhões de dólares. O Hotel Maritim Bahia terá 240 apartamentos, área construída de 15 mil m² num terre-

no de 350 mil m². O investimento de 24 milhões de dólares será com recursos próprios. A construção começará em outubro, com término previsto para daqui a um ano e meio. A empresa alemã fornecerá o *know-how* operacional e abiscoitará 12% da receita líquida do hotel de Arembepe. Ela também gerenciará os dois hotéis de Salvador.

Atualmente, o grupo está com dez empreendimentos residenciais em bairros como Pituba, Itaigara, Iguatemi, Brotas, Barra, Ondina e Cabula. Luís Augusto Fernandez, diretor de Marketing e Vendas do grupo, afirma que neste ano a empresa deverá ter o melhor desempenho de toda a sua história. Ele prevê um faturamento de 40 milhões e observa que com a reabertura de financiamentos pela CEF o mercado ganhará maior impulso de dólares. Já a Lebram Construtora, uma das cinco que mais constroem na Bahia, está com sete empreendimentos lançados. "Tudo que colocamos à venda foi rapidamente comercializado", afirma Paulo Lebram. "Investimentos feitos em 1988 estão se refletindo agora." Para ele, este é o melhor período nestes 20 anos de existência da empresa. □