



ENTRE/ENTREVISTA

www.correio24horas.com.br

'Vamos mostrar os benefícios do projeto'

Economia Empreendimento na Praia do Buracão vai gerar mais de mil empregos nos próximos três anos

Por que uma parte da população olha sempre para o empreendedor como alguém que quer tirar vantagem dos outros e obter lucro de maneira predatória? Para responder esta pergunta, Eduardo Pedreira, CEO da OR, incorporadora do grupo Novonor – a antiga Odebrecht – recorre à fundação do Brasil. "O nosso país foi criado para ser uma colônia de exploração", diz, completando que isto deixou na mente da população a ideia de que por aqui é preciso prejudicar alguém para ganhar dinheiro. Esta visão de mundo, somada ao desconhecimento e outros interesses, explicam a contrariedade que vem sendo demonstrada em relação ao projeto imobiliário que a OR vai implantar na Praia do Buracão, no Rio Vermelho, acredita Pedreira.

Nesta entrevista exclusiva, a primeira para tratar do empreendimento, ele destaca a preocupação social da incorporadora, que vai ampliar a acessibilidade do público em geral à praia, e o impacto econômico da obra, responsável por gerar mais de mil empregos diretos, indiretos e impulsionados pelo efeito-renda. Fora dos muros do empreendimento, a empresa promete investir mais de R\$ 4 milhões em melhorias urbanas. "Fizemos um diagnóstico, criamos um conceito, estamos preparados para apresentar o nosso projeto, mas estamos abertos para conversar", avisa.

Como o senhor está vendo a economia brasileira?

Acredito que vamos viver um processo que será muito bom para a sociedade, porque iniciamos o ano com a menor taxa de desemprego desde 2020 e está caindo. Estamos tendo uma queda da taxa selic, que é algo muito importante para a

população como um todo. Veja, reduz-se o desemprego e mais pessoas passam a ter renda. Quando se diminui a taxa de juros, isso permite uma oferta de crédito mais barato. O governo atual está muito focado na classe econômica.

O que está faltando?

Eu acho que precisamos olhar mais para iniciativas sustentáveis. Já existem muitas, como aqui em Salvador, em que temos um IPTU Verde, que permite às pessoas uma redução no pagamento do imposto.

Como a OR está inserida nessas perspectivas?

A gente sempre busca projetos que agreguem valor ao local e à comunidade em que a gente atua. Não tem como desenvolvermos nada que não seja sustentável, nós não fazemos projetos que não beneficiem a sociedade em que estivermos inseridos.

O empreendimento não pode ser pensado como uma ilha.

Exatamente. Nós vamos lançar novos projetos nos próximos anos, e alguns têm sido bastante discutidos, o que é muito bom para nós. Em um deles, na Praia do Buracão, não vou chamar de polêmica, mas há um anseio da sociedade sob alguns aspectos. Quando fizemos o projeto, seguimos todos os passos, de diagnóstico social, impacto de trânsito e ambiental, mas ainda assim vieram algumas polêmicas. A primeira delas dizia o seguinte, 'poxa, mas o imóvel vai trazer mais habitantes e a rua não suporta'. Nós fizemos um estudo de impacto de trânsito, são apenas 47 apartamentos. Aí falaram, 'são três torres'. Não, são

duas, uma de 16 andares e outra de 15, com uma distância entre elas de 40 metros. E tem um ponto interessante, que o próprio Plano Diretor (de Desenvolvimento Urbano, PDDU) coloca que onde houver áreas degeneradas, o empreendedor pode desenvolver, desde que traga benefícios sociais. O que vamos fazer? Toda a Rua do Barro Vermelho e toda a praia serão reurbanizadas. Vai ter mais paisagismo, mobiliário urbano, na praia, iremos recuperar a iluminação, colocar dois calçadões, dois postos de salva vidas. Para os ambulantes que trabalham na região, vamos colocar estruturas, melhorar o acesso, colocar mirantes.

O que existe de verdade quando alguém diz que serão torres que vão sombrear a praia e afetar todo o ecossistema?

Quando você tem um prédio numa orla, é preciso ter todo o cuidado com o sombreamento. Neste caso, a legislação fala que em áreas de degeneração você não precisa olhar para este ponto, mas mesmo assim, olhamos.

O que fizemos? Estudos. Trouxemos uma especialista da USP (Universidade de São Paulo), a professora Roberta Kronka (titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP), que avalia o movimento da sombra em todas as estações do ano. No verão, outono e primavera, não tem sombra. No inverno, temos 7% de sombreamento, o que não impede a balneabilidade, até porque é um período em que já temos bastante nuvens.

E em relação ao ecossistema marinho?

Isso também nos preocupou. Pensamos, será que vai haver alguma mudança? Contratamos um relatório ambiental e o resultado é zero de modificações. Aí falaram também sobre um maior volume de carros porque vai ter mais apartamentos. Chegaram a dizer que seriam mais 200 ou 300 apartamentos, serão 47. Neste processo de urbanização que vamos realizar, vamos mudar todo o piso, sai o asfalto que é quente e vai entrar um piso intertravado. O projeto de urbanismo que vamos implantar é de 6,6 mil metros quadrados. Até o dia de hoje, existia um lado apresentando uma posição. Agora, nós estamos colocando o nosso lado, com todos os benefícios que estamos trazendo para a sociedade. Estamos sendo tão cuidadosos, que a distância entre uma torre e outra é de 40 metros. E



O Rio Vermelho tem um valor cultural muito grande e a gente sabe o que podemos fazer por aquela região, regenerando ela

Eu acho que precisamos olhar mais para iniciativas sustentáveis. Já existem muitas

por que esta distância? Para não ter aquele efeito que existe no Rio de Janeiro, onde as torres estão todas muito próximas na Orla, provocando calor. Existe um conceito muito mais profundo e um outro lado que precisa ser olhado.

Por que vocês ficaram em silêncio tanto tempo?

Nós ainda não tínhamos falado nada porque existe um processo de licenciamento. Quando se faz um empreendimento como este são dois anos de estudos nas mais diversas áreas. Discutimos impacto de trânsito, sombreamento, meio ambiente... O silêncio vem por



Donaldson Gomes

texto
donaldson.gomes@redebahia.com.br



Ana Albuquerque

foto
ana.albuquerque@redebahia.com.br

QUEM É

● **Eduardo Pedreira** - Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal da Bahia (Ufba) e pós-graduado em finanças corporativas e gerenciamento de projetos pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Possui 23 anos de experiência na área de incorporação imobiliária, tendo participado ativamente no desenvolvimento de mais de 20 empreendimentos. Em 2020 assumiu a presidência da OR, braço imobiliário do grupo Novonor, que atua em São Paulo, Bahia e Pernambuco.

estarmos em um processo de discussão e de formatação do projeto. Agora, estamos prontos para mostrar o que ele vai trazer de benefícios para a sociedade. Hoje eu tenho segurança para mostrar o que vamos fazer. Este tipo de discussão é muito saudável e estamos prontos para participar.

Vocês já têm alguma estimativa quanto à geração de empregos e renda?

Vamos gerar na ordem de mil empregos diretos, indiretos e efeito-renda com este empreendimento. Quando se faz um projeto como este, o efeito é muito

significativo, porque a construção civil é muito democrática na geração de benefícios.

Por que é tão importante para a OR investir na área do Buracão, o que ela tem que vocês não encontrariam em outra área da cidade?

Primeiro, o Rio Vermelho tem um valor cultural muito grande e a gente sabe o que podemos fazer por aquela região, regenerando ela. Eu estou fazendo um empreendimento de alto padrão, vendido a privados, porém, este empreendimento vai trazer uma série de melhorias para lá. Se você me perguntar se onera

o projeto, a resposta é sim.

Quanto será o investimento na área externa?

Por volta de R\$ 4 milhões, talvez até mais por conta do paisagismo, troca de 3,5 mil metros de pavimento.

O que o senhor acha que alimenta essa contrariedade em relação ao projeto?

A primeira coisa que eu acho que motiva isso é o fato de ter prédios mais antigos, quando se colocam duas novas torres, você perde parte da sua visão não toda, mas em parte. Só que estamos em um centro urbano, a cidade vai se desenvolver. Mas acho que a questão principal está na falta de informação profunda sobre o tema. É preciso ter cuidado porque acaba caindo em uma verdade tremenda e cria um inconsciente coletivo, que as pessoas acham que é verdade e não se aprofundam no tema. Só no achismo é complicado.

Por que o senhor acha que as pessoas enxergam as iniciativas empresariais com tanta desconiança?

Originariamente, fomos uma colônia de exploração, diferente dos Estados Unidos, que foram uma colônia de desenvolvimento. Acho que isso arraigou na cabeça de nós brasileiros um conceito que só ao longo de muito tempo vai mudar. A gente precisa entender que o desenvolvimento tem que ser sustentável, gerar riqueza e que esta riqueza precisa ser partilhada responsabilmente com a sociedade. Mas a gente não pode olhar para o empreendedor do mercado imobiliário ou de qualquer outro setor econômico e ver um devastador ou um usuário. A gente criou um conceito sobre o lucro muito negativo, a Igreja pregava lá atrás que era pecado. É fruto do trabalho, é divisão de riqueza para a melhoria da sociedade. Agora, o lucro que vem da exploração e levava a riqueza embora, este era problema. Acho que isso está mudando com o tempo. Precisamos nos orgulhar dos nossos empreendedores. O que acontece quando uma empresa fecha? Os menos favorecidos perdem seus empregos. Minha maior satisfação é fazer projetos sustentáveis e dar oportunidades para as pessoas crescerem, ver alguém que nunca trabalhou entrar como ajudante e sair como engenheiro lá de dentro.

Olhando o outro lado, o nosso mercado imobiliário já está maduro em relação à visão de sustentabilidade?

Eu acho que não. No Brasil,

existem algumas diferenças regionais. Eu sou soteropolitano e tenho orgulho daqui, mas quando você chega no Sudeste, percebe uma evolução um pouco maior nesta mentalidade do empreendedor. Entendo que estamos caminhando e esta conversa que estamos tendo é importante para revisitar estes conceitos. A sociedade está cobrando e muitas vezes perde a paciência. Por isso que olha para o empreendedor e confunde com o especulador.

Essa é uma visão bem forte.

Infelizmente, para muita gente a incorporação imobiliária é sinônimo de especulação. É a falta de conhecimento que leva à ignorância. O especulador imobiliário compra o terreno e não dá fim social, isso é especulação. Se a Odebrecht comprasse aquele terreno e guardasse na gaveta por dez anos, isso seria especulação, mas não é assim. A OR comprou e automaticamente iniciou um ciclo econômico de desenvolvimento, com uma série de estudos e projetos. Eu compro o terreno e inicio o processo de desenvolvimento. Essa diferença precisa ser feita.

Qual a previsão de início e conclusão de obras?

A gente deve lançar este ano e concluir em 36 meses após o lançamento. Então, serão três anos de conversas com a sociedade e investimentos.

Vocês estão abertos a modificar algo, se for o caso?

Claro, o que for em prol da sociedade será discutido. Fizemos um diagnóstico, criamos um conceito, estamos preparados para apresentar o nosso projeto, mas estamos abertos para conversar.

Vamos procurar associações, vizinhos... Em todo projeto que fazemos, o primeiro passo é pedir licença, vamos falar com todo mundo. Queremos mostrar que seguimos rigorosamente a lei, que é o Plano Diretor da cidade, mas estamos indo muito além.

É o conceito de licença social.

Exatamente. Não queremos comprar um terreno, cercar, legalizar e dizer, 'aqui dentro quem manda somos nós'. O que a gente quer é que tenha benefício para a cidade. Vamos conversar. Veja, a gente vê urbanistas que se posicionam contra a verticalização, mas eu pergunto, qual é a alternativa? Eu quero ouvir eles. A população aumenta, temos que encontrar alternativas.