

ADEMI-BA



POR CLAUDIO CUNHA

A construção civil e o poder da transformação

Mais de 12,5 milhões de pessoas fazem parte da cadeia produtiva da construção civil, através de postos de trabalho diretos, indiretos e informais no setor que movimenta 6,2% do PIB do Brasil. Para além dos números, o que percebo é que o mercado imobiliário, de uma forma geral, muda a vida das pessoas.

Nos meus vários anos de experiência nesse ramo, pude acompanhar diversas histórias e acontecimentos que repercutiram de modo significativo na vida das pessoas que foram impactadas, sempre de forma positiva. O poder de transformação da construção civil é real. Tenho orgulho de acompanhar e também fazer parte desse cenário.

Entre as histórias de pessoas que merecem ser destacadas está a de seu Lázaro, responsável pela terraplanagem de obras na OR. No canteiro, todos o chamam de mestre Lázaro e hoje, com 66 anos, acumula uma experiência de mais de 40 anos na construção civil.

Entre os momentos marcantes vivenciados por seu Lázaro está a mudança em meados da década de 80 para Rondônia, onde foi trabalhar na construção da Usina Hidrelétrica de Samuel. Ele se mudou com toda a família – esposa e filhos pequenos – e essa não foi a única vez em que ele deixou a Bahia para desbravar obras pelo país adentro.

Ele se enche de orgulho ao falar da oportunidade de ter a família por perto enquanto faz o que gosta e esse contato também foi decisivo na vida dos filhos. Eles tiveram a educação paga pela empresa e dois deles tiveram a chance de trabalhar na incorporadora anos depois. Um como técnico de orçamento e planejamento por quase 20 anos e outro como técnico de segurança do trabalho por cerca de 15 anos.

Seu Lázaro segue trabalhando na área. Desde fevereiro de 2018 ele passou a integrar a equipe responsável pelas obras da OR no Reserva Saule, no litoral norte da Bahia. Assim como ele, mais de 1.221 pessoas foram contratadas na Bahia, no primeiro quadrimestre deste ano, para trabalhar na construção civil. O saldo acumulado do ano – de janeiro a maio de 2018 – foi levantado pelo Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho, e a expectativa é que os números aumentem ainda mais neste segundo semestre.

Reportagem do CORREIO/Caderno Morar da semana passada (12/7) informou que, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), a contratação de crédito para compra de imóveis no 1º semestre de 2018 voltou a crescer na Bahia: 7,23% em relação ao primeiro semestre de 2017. O resultado acompanha o aumento de 12% nas vendas em comparação com o mesmo período do ano passado. Entre os fatores observados para o otimismo do cenário está a reativação da linha de financiamento pró-cotista pela Caixa Econômica, o que contribuiu para que os consumidores tivessem mais facilidade na hora de adquirir o crédito para compra do imóvel.

Registrarmos também uma maior quantidade de lançamento de novos empreendimentos no primeiro trimestre, chegando a superar em cerca de 50% a marca do mesmo período de 2017. Seguimos confiantes no poder que a construção civil tem de transformar a vida das pessoas, o cenário econômico, as cidades. O nosso trabalho é feito por pessoas para pessoas, em uma troca que só traz benefícios. Queremos continuar impactando positivamente a vida de todos, bem como continuar contando as histórias por trás de cada indivíduo. É isso que nos move!

O nosso trabalho é feito por pessoas para pessoas, em uma troca que só traz benefícios. Queremos continuar impactando positivamente a vida de todos

Claudio Cunha é presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi)

Uma fachada sem rachadura

Victor Lahiri

REPÓRTER

victor.lahiri@redebahia.com.br

Mudança não autorizada rende problemas até com a prefeitura

Imagine que você comprou um apartamento e percebeu que poderia deixá-lo mais aconchegante e bonito com um fechamento de varanda ou colocando um toldo. Depois do serviço realizado, a surpresa: uma notificação da administração avisa que aquela intervenção é proibida e que há um prazo para que a antiga aparência externa do imóvel seja reconstituída. Não adianta esperar, alegar perseguição do síndico nem ameaçar buscar direitos na Justiça, porque modificações dessa natureza sem a autorização do condomínio são enquadradas como “alteração de fachada”. A desobediência pode gerar, além do desentendimento com os vizinhos, multas da prefeitura.

Para entender o que pode e o que não pode, é importante visitar o artigo 1.336 do Código Civil: “São deveres do condômino: III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”. A fachada nada mais é do que a área externa que compõe o visual do condomínio, a exemplo das paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída da edificação entre outros equipamentos que compõem a harmonia estética da edificação. Nada impede que a administração permita alterações, contudo, a proposta do condômino deve ser aprovada em assembleia, permitindo assim que qualquer morador possa fazer mudanças semelhantes.

Dependendo do município, a alteração também precisa ser comunicada à prefeitura. No caso de Salvador, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur) informa que alterações de caráter pontual como envidraçamento de varanda, aplicação de toldo ou troca de

pastilha é de julgamento do condomínio. Porém, se a intervenção prever ampliação de área ou modificação estrutural, ela deve contar com alvará emitido pela municipalidade. A ausência do documento resultará em embargo e multa.

O síndico profissional Valdir Barbosa já precisou ir até a Justiça para resolver questões relacionadas a mudanças de fachada. “Nos condomínios que já administrei, tive os mais variados tipos de problema com fachada. Em um deles, o morador resolveu fazer o fechamento de varanda sem consultar a administração, notificamos, mas ele prosseguiu. E entramos na Justiça”, lembra.

Porém, a lentidão do sistema judiciário permitiu que a intervenção fosse concluída, e para contornar o problema o condômino juntou o quórum necessário e aprovou a alteração na convenção. “O que considero a forma errada de tratar o problema. A proposta poderia ter sido contemplada antes da obra e o desgaste teria sido evitado”, diz Valdir.

Para evitar esse tipo de desgaste, Valdir aponta que é aconselhável que o condômino se antecipe e pautas as assembleias apresentando, inclusive, um plano de normas que devem ser aplicadas em caso de alteração de fachada.



COLAGEM QUINTINO ANDRADÉ COM CREATIVE COMMONS

VEJA SÓ

● **Obrigações** O Código Civil é claro, o condômino não deve alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas. Qualquer intervenção nesse sentido deve ser deliberada em assembleia e aprovada por maioria.

● **Exceções** Permitir exceções não é recomendado. O síndico deve manter o rigor e entender que, dentro do condomínio, o direito de um é o direito de todos.

● **Diligência** A administração deve ser ágil e, ao perceber a movimentação do condômino para uma obra na fachada, emitir uma notificação sobre a proibição, alertando sobre as punições em caso de infração.

● **Visibilidade** Avisos sobre as regras referentes às obras podem ser afixados em áreas comuns e murais como forma de dar conhecimento aos moradores do que determina a convenção.

● **Justiça** O caminho menos indicado, mas inevitável, caso a situação não possa ser resolvida por meio de diálogo, é buscar amparo da Justiça. Consulte um advogado e verifique o que pode ser feito.