**MERCADO** | Avaliar variáveis, como localização, terreno, custo do empreendimento, ganha importância ainda maior

# Em tempo de crise, construção prioriza análise de viabilidade

**ADRIANA PATROCÍNIO**
economia@grupoatarde.com.br

A análise da viabilidade econômica é o primeiro passo a ser dado pelas empresas antes de construir um empreendimento imobiliário. Em tempos de crise financeira mundial, tornou-se ainda mais importante para as empresas do setor da construção a avaliação de variáveis como localização, terreno, inflação, preço de construção e investimentos em publicidade.

O diretor da Lopes Consultoria de Imóveis, Danilo Saito, destaca a importância de analisar as condições de pagamento do terreno e o custo para financiamento da construção. "Os investidores devem ficar atentos também à legislação no local e ao total da área privativa, que mostra o coeficiente de aproveitamento do terreno", explica.

"Um estudo de viabilidade mexe com todas as áreas da empresa. É preciso considerar desde a forma de aquisição do terreno e o planejamento da obra, passando pela velocidade de vendas, até as condições macroeconômicas", salienta o diretor-executivo da consultoria imobiliária BDK, Eli Wolf.

**LOCALIZAÇÃO** – A localização é apontada por especialistas do mercado imobiliário como o principal item a ser considerado na hora de construir. "O terreno em um lugar bom já é 50% de garantia de sucesso do negócio", afirma o diretor da imobiliária Brito & Amoedo e conselheiro da Associação de Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA), Luiz Augusto Amoedo.

Segundo Amoedo, hoje são bastante disputados os locais que tenham em seu entorno muitas opções de serviço, como escola, shopping center e padaria. "Entre outros fatores de valorização estão também a ventilação e a vista para o mar", considera o conselheiro da Ademi.

Em Salvador, entre vetores de crescimento e bairros tradicionais, estão atualmente bastante valorizadas as regiões da Avenida Paralela, Orla, Horto Florestal, Avenida Tancredo Neves, Rótula do Abacaxi, Itaigara e Vitória, segundo especialistas.

**CONCEITO** – Definido o lugar de implantação do projeto, é preciso conceituar o produto, ou seja, identificar o público-alvo e o que ele espera do empreendimento. "Alguns dão prioridade à segurança, outros ao lazer ou itens como espaço gourmet e salão de festas. Isso geralmente é identificado por meio de pesquisas", comenta Amoedo.

O diretor da Syene Empreendimentos, Alberto Lorenzo, frisa que é fundamental mapear a demanda potencial. "Temos de identificar quantitativamente e qualitativamente o que o cliente busca e valorizar na hora de comprar", declara o executivo.

**TERRENO E OBRA** – "Mas é claro que não podemos esquecer do terreno e da obra. Os custos com a construção representam, em média, entre 50% e 70% do valor total do projeto", acrescenta o executivo do mercado imobiliário baiano.

ARISTIDES BAPTISTA | AG. A TARDE | 31.10.2008



A Avenida Paralela ganha destaque como uma das regiões cada vez mais valorizadas de Salvador e vetor de crescimento da cidade

> **"Entre outros fatores de valorização estão a ventilação e a vista para o mar"**
>
> **Luiz Augusto Amoedo,** conselheiro da Associação de Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário I