

# Informe

# ADEMI-Niterói

nº 9 • abril/2011

A photograph of a modern building facade with large windows and two trees in the foreground. The building has a light-colored, textured wall and several windows with dark frames. Two trees with green foliage are positioned in front of the building, one on the left and one on the right. The sky is a clear, light blue.

## Obra e progresso

Nova casa da Ademi-Niterói será palco de debates sobre as principais questões da região  
págs. 4 e 5

**José Carlos Monteiro André**  
Presidente da Ademi-Niterói

## Espaço para a construção



Foi com grande orgulho que esta gestão inaugurou as novas instalações da sede da nossa associação, no dia 21 de fevereiro. O projeto, iniciado durante a presidência do atual vice-presidente de Relações Externas, Joaquim Andrade, é a concretização do desejo de ter um espaço adequado para sediar as discussões sobre os rumos da construção civil de Niterói.

Agora, temos um auditório com capacidade para 120 pessoas, localizado no coração de Niterói, e que poderá ser utilizado tanto pelos associados da Ademi-Niterói, para abrigar as atividades relacionadas ao mercado imobiliário, quanto pela sociedade niteroiense, para a realização dos mais diversos tipos de eventos.

Um dos objetivos da nova sede, a utilização do espaço para a realização de palestras técnicas relacionadas ao nosso setor, já está sendo alcançado. Mesmo antes da cerimônia de inauguração, promovemos, no dia 25 de janeiro, um evento com auditores fiscais da seção de saúde e segurança da Superintendência Regional do Trabalho.

Durante o fórum, os palestrantes elencaram as obrigações que devem ser cumpridas no intuito de garantir a saúde e a segurança dos trabalhadores da construção e tiraram dúvidas dos participantes sobre fiscalização nos canteiros de obras.

Já no dia 29 de março, foi realizado na nova sede da Ademi-Niterói um seminário onde o presidente da empresa municipal, NitTrans, apresentou pesquisa com dados referentes aos impactos da construção civil na mobilidade urbana.

Uma das conclusões foi que, quanto mais mistas são as áreas, ou seja, com maior equilíbrio entre o número de empreendimentos residenciais e comerciais, mais pessoas se deslocam a pé ou utilizam transportes públicos. Se não fossem os investimentos do setor imobiliário visando atender a esta necessidade, não haveria mobilidade urbana.

Enfim, esperamos que as novas instalações da associação sirvam, cada vez mais, como palco de eventos voltados para a ampliação do horizonte da atividade da incorporação imobiliária e para o crescimento sustentável da cidade de Niterói. Confira nas próximas páginas mais informações sobre o ramo da construção civil.

### Espaço do associado

#### Cartas e e-mails

*Reservamos este espaço para a sua participação. Envie sua opinião, sugestão, dúvida ou reclamação para a Ademi-Niterói. A colaboração de nossos leitores e associados é muito importante para que possamos fazer um jornal que se identifique com as ideias e os desafios do mercado imobiliário de Niterói.*

#### Endereço:

Travessa 28 de março, nº 12 – Centro – Niterói/RJ • [ademiniteroi@ademiniteroi.com.br](mailto:ademiniteroi@ademiniteroi.com.br)

Informe

ADEMI-Niterói



### Expediente

#### DIRETORIA

##### Presidente

José Carlos Monteiro André

##### Vice-presidente de Relações Externas

Joaquim Andrade

##### Vice-presidente de Relações Internas

Fernando Policarpo

##### 1º Diretor-secretário

Rogério Faria Maciel

##### 2º Diretor-secretário

Plínio Serpa Pinto

##### Diretor Técnico

Alúisio Monteiro

##### Diretor de Eventos

Naum Roberto Ryfer

##### Diretor Administrativo Financeiro

Richard Sonsol

##### Diretor de Normas e Legislação

Jean Pierre Biot

#### CONSELHO CONSULTIVO

##### Presidente

Reginaldo Barros Neto

##### Conselheiros

Moacir J. F. Moreira, Gilberto Gonçalves, Rogério G. Côrtes, Vicente P. M. Filho, José D. Maciel, Alvaro C. de P. Antunes e Alexandre Torres

#### CONSELHO FISCAL

##### Presidente

Antonio Amaral (JOAMA)

##### Membros titulares

Ronaldo Gabry e Salvador Guida

##### Suplentes

Paulo Cheade, Marcos Vinícius Alves (KREK) e Nelson de A. Dantas (PS 10)

#### Produção Editorial

Cajá — Agência de Comunicação

##### Jornalista responsável

Bruno Chuairi (MTB 30.030/RJ)

##### Reportagens

Roberta Fernandes

##### Fotografia

Vagner Ferreira (capa)

##### Diagramação

Paulo Carvalho

##### Impressão

Eurografix

# Segurança em destaque

## Ademi-Niterói organiza palestra sobre segurança e saúde do trabalhador

Aprimorar cada vez mais as ações de saúde e segurança do trabalhador nos canteiros de construção. Este foi um dos objetivos da palestra sobre fiscalização de obras organizada pela Ademi-Niterói, em sua nova sede, no dia 25 de janeiro.

O evento reuniu empresários e profissionais da área de segurança do trabalho. Para o presidente da associação, José Carlos Monteiro André, a iniciativa confirma o compromisso da associação em cumprir a lei e proteger a saúde e segurança dos funcionários envolvidos.

André ressaltou também a importância do diálogo entre o governo e as empresas de construção para que as dúvidas sejam sanadas: “É fundamental cumprir rigorosamente as medidas determinadas pela lei, o que nem sempre é fácil, já que, em alguns casos, falta uma clareza maior das regras. Mas, acima de tudo, não podemos colocar em risco a vida do operário”.

A Superintendência Regional do Trabalho e Emprego (SRTE) vem desenvolvendo um projeto de fiscalização na indústria da construção civil cuja coordenação está a cargo da auditora Renata Silva Nunes Pereira, uma das pales-

trantes do evento. “Nosso objetivo principal é reduzir o número de acidentes graves e fatais no setor da construção”, afirmou. Além disso, a proposta estabelece um patamar mínimo de qualidade para a gestão de segurança e infraestrutura dos canteiros de obras.

### Itens importantes

Entre os itens verificados com maior frequência nas vistorias, segundo a fiscal, estão as proteções de periferias de lajes de edificações, os equipamentos de proteção individual (EPI) e o monitoramento dos taludes de escavação.

Além disso, também são exigidos a constituição de Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (Cipa), o treinamento para a operação adequada dos equipamentos e a qualidade dos programas de segurança.

Para garantir que todas as normas sejam cumpridas, o chefe da seção de Segurança e Saúde da SRTE, Narciso Guedes, orientou os empresários a prestar atenção ao profissional e ao serviço que serão contratados. “Quem assume a responsabilidade é quem contrata. Quando o acidente ocorre, custa caro, e prejudica tanto o trabalhador quanto o empresário. Por isso, é preciso atenção ao serviço que está sendo contratado”, alertou.

### ■ ESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA

Estão abertas as inscrições para o curso “Estruturação Imobiliária Aplicada”, que acontecerá nos dias 12, 13 e 14 de maio. Esta é a sétima edição do evento, que será realizado pela CM2 — Estruturação Imobiliária, com o apoio da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (Ademi-RJ). O conteúdo destaca o conhecimento de todas as fases da montagem imobiliária. Outras informações: [www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br) ou (21) 2543-1110.

### ■ FEIRA EM BRASÍLIA

A cidade de Brasília (DF) sedia, entre os dias 11 e 14 de maio, a Construir Brasília 2011 – Feira Internacional da Construção. Esta será a segunda edição do evento, que tem por objetivo apresentar as novidades do setor, as principais tendências do mercado, novos produtos e soluções modernas para a construção civil. No ano passado, a feira recebeu mais de oito mil visitantes e contou com 85 marcas expositivas. A edição carioca do evento está programada para novembro. Mais informações no [site](http://www.feiraconstruir.com.br/df) [www.feiraconstruir.com.br/df](http://www.feiraconstruir.com.br/df).

### ■ 83º ENCONTRO NACIONAL

O Encontro Nacional da Indústria da Construção (ENIC) chega à sua 83ª edição neste ano. Serão debatidos, durante o evento, temas da agenda nacional que contribuem para o desenvolvimento do país e do setor. Entre eles, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o Minha Casa Minha Vida e a preparação para a Copa de 2014 e para os Jogos Olímpicos de 2016. O encontro acontece na capital paulista, entre os dias 10 e 12 de agosto, no World Trade Center (WTC). Para saber mais, acesse [www.enic.org.br](http://www.enic.org.br).



# Aдеми-Niterói inaug

*Auditório para 120 pessoas é opção para a realização de eventos no centro de Niterói*



Fotos: Wagner Ferreira

*O presidente Carlos Monteiro André, o prefeito de Niterói, Jorge Roberto Silveira, a secretária de Urbanismo, Maria Christina Monnerat e o vice-presidente Joaquim Andrade descerram a placa de inauguração da nova sede da Ademi-Niterói*

**E**m um momento histórico, a Ademi-Niterói inaugurou, no dia 21 de fevereiro, sua nova sede. O prédio de dois andares, localizado no mesmo terreno das antigas instalações, além de oferecer uma estrutura moderna para os associados, conta com um auditório preparado para receber 120 pessoas. O espaço servirá como centro de debates sobre os rumos da construção civil e estará abert-

to à realização de eventos de outros segmentos da sociedade.

O presidente da associação, José Carlos Monteiro André, ressaltou a importância da nova sede para a cidade de Niterói. “O espaço, que já servia como ponto de encontro dos dirigentes do ramo da construção da cidade, agora também tem capacidade para sediar discussões, fóruns e reuniões de outras categorias.”

Segundo o diretor de Eventos da Ademi-Niterói, Naum Ryfer, as novas instalações da associação possuem uma estrutura para atender aos anseios dos associados e da sociedade niteroiense. “O Centro carece de lugares adequados para abrigar palestras, cursos, congressos, etc. O auditório é a nossa contribuição para suprir parte desta demanda da sociedade.”

# ura nova sede

## Espaço niteroiense

A obra, concluída na gestão do presidente André, foi projetada pelo vice-presidente de Relações Externas da associação, Joaquim Andrade. Ele presidia a Ademi-Niterói quando foi iniciado o processo de reformulação do prédio da instituição. “É uma grande satisfação ter contribuído para edificar uma nova sede. Eu apenas estava na presidência e executei a vontade que era de todos os associados.”

Joaquim acredita que o espaço servirá para a realização dos eventos relacionados à construção civil. “Tenho certeza de que, agora, faremos um bom uso deste espaço, não só a gente, mas toda a sociedade niteroiense”. Ele completou agradecendo ao presidente da Câmara de Dirigentes Lojistas de Niterói, Joaquim Manoel de Serqueira Pinto, o ter cedido um espaço para o funcionamento das atividades da Ademi-Niterói durante a obra.

## Momento marcante

A cerimônia de inauguração da nova sede contou com a presença de autoridades como o prefeito de Niterói, Jorge Roberto Silveira, a secretária municipal de Urbanismo e Controle Urbano, Maria Christina Figueira Monnerat, o ex-prefeito de Niterói, João Sampaio, e o presidente da Câmara Municipal de Niterói, vereador Paulo Roberto Mattos Bagueira Leal.

Também compareceram ao evento o assessor técnico da presidência da Empresa Municipal de Moradia, Ur-

banização e Saneamento (Emusa), Emmanuel Sader, o secretário municipal de Fazenda e presidente do grupo executivo do Caminho Niemeyer, Selmo Treiger, o secretário municipal de Saúde, Euclides Neto, o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Niterói, Roberto Ferreira Curi, e representantes dos bancos parceiros do mercado imobiliário, dos cartórios e da imprensa.

## Desde 1972

O presidente da associação, José Carlos Monteiro André, lembrou em seu discurso os pioneiros que fundaram, em 1972, a Associação dos Empresários do Mercado Imobiliário de Niterói, e se instalaram na modesta casa que ocupava o terreno. “É neste local que, ao longo de todos esses anos, estamos construindo uma relação extraordinariamente profícua com a sociedade em busca da melhoria da qualidade de vida na cidade”, destacou.

A nova sede, segundo ele, representa um marco da determinação dos empresários do setor de ampliar o horizonte da atividade da incorporação imobiliária. “Agora, renovada com o emprego de moderna tecnologia, teremos oportunidade de oferecer aos protagonistas do mercado melhores condições de aprimoramento da atividade e da qualificação profissional de todos os que dedicam seus esforços ao desenvolvimento do setor”, afirmou.

## Voto de confiança

O prefeito de Niterói, Jorge Roberto Silveira, ressaltou a importância

do espaço para a cidade. “A nova sede é uma demonstração de maior integração da associação com a cidade. E a escolha da permanência no bairro do Centro mostra um voto de confiança e parceria na revitalização do bairro”, acrescentou.

Para Silveira, a parceria entre o poder público e as entidades do mercado imobiliário é fundamental para concretizar este objetivo. “Este é um dos desafios que temos na cidade, que terão de passar por aqui, necessariamente. O Centro tem água, luz, serviços, transportes e toda a infraestrutura necessária. Porém, a revitalização só será efetivada quando as pessoas voltarem a morar no bairro. Daí a importância da parceria.”



*“A nova sede é uma demonstração de maior integração da associação com a cidade”*

# Niterói, uma cidade de 700.000 habitantes

Marcos Lagoeiro de Magalhães

Dados do último Censo (IBGE, 2010) apontam para uma taxa de crescimento populacional muito pequena, 0,59% ao ano com relação ao censo realizado no ano 2000. O total da população passou de 459.451 para 487.377 habitantes em 2010. Estes números refletem uma tendência mundial do crescimento populacional.

O município de Niterói também segue esta tendência. A taxa de fecundidade, que era de 1,76 filhos por mulher em 1991, passou para 1,40 em 2010 (“Organização socioespacial e dinâmica demográfica na Região Metropolitana do Rio de Janeiro”, Março 2010, *Observatório das Metrópoles*).

A cidade cresce a taxas extremamente modestas, mas o mesmo não ocorre pelo prisma econômico. O município apresentou um dos menores percentuais de indivíduos na linha de pobreza do Estado do Rio (12,1%), contra uma média estadual de 18,8% (*ONU-Habitat, Objetivos do desenvolvimento do milênio*, Niterói, 2007).

Mas o que ocorre com a nossa cidade de fato? Por que o crescimento populacional é tão pequeno e enfrentamos engarrafamentos infundáveis e espaços lotados todos os dias? O maior problema talvez seja de conceituação do que é, de fato, “população”.

Não são consideradas, por razões óbvias de modulação de dados estatísticos, as populações flutuantes. No caso de Niterói, uma grande parcela da sobrecarga a que a cidade está exposta vem de outros municípios do Leste

Metropolitano do Rio (São Gonçalo, Itaboraí, Tanguá e Maricá).

Dados do censo 2000 já mostravam um incrível aporte populacional advindo dos movimentos pendulares com origem nas cidades da Região Metropolitana.

Na ocasião, verificou-se que Niterói recebia diariamente 98.811 pessoas a trabalho e a estudo e exportava apenas 55.658, ou seja, ficava com um “superávit populacional” de 43.153 indivíduos/dia (Magalhães, Leonardo, 2006).

*“Como resolver os problemas urbanos de uma cidade que tem 463 mil habitantes à noite e mais de 700 mil durante o dia?”*

Esses números podem crescer se forem consideradas as pessoas que se deslocam do Leste Metropolitano e interior do Estado para o oeste da Região Metropolitana do Rio e, necessariamente, usam os equipamentos urbanos de Niterói. Somente São Gonçalo envia para o Rio, todos os dias, 60.961 estudantes e trabalhadores.

Além disso, os dados não englobam populações que se deslocam eventualmente com finalidades diversas, como saúde e lazer. Dados da Fe-

transpor apontam que 215 mil passageiros desembarcam diariamente em Niterói oriundos do Leste Metropolitano.

Quando se analisa a população para fins estatísticos, é necessário que o objeto seja o domicílio. Porém, de um ponto de vista mais realista e menos estatístico, deve-se levar em consideração, sobretudo, a população flutuante, que no caso de Niterói pode superar 240 mil pessoas/dia, incremento superior a 50% da população oficial.

Não é possível acreditar que esse incremento não onere a coisa urbana. Grande parte dessas pessoas passa mais de oito horas diárias em Niterói bebendo, comendo, lavando-se, produzindo lixo, gerando consumo e, principalmente, ocupando o espaço urbano.

Investimentos em infraestrutura de circulação urbana, coleta de lixo mais eficiente, rede de abastecimento mais competente são necessários para responder a essa demanda. Todo o dimensionamento do orçamento municipal leva em conta apenas a população “nativa”. O excedente, a população flutuante, não é computada.

Como resolver os problemas urbanos de uma cidade que tem 463 mil habitantes à noite e mais de 700 mil durante o dia? A epistemologia que me desculpe, mas esse é o fato.

**Marcos Lagoeiro de Magalhães** é especialista em Planejamento Urbano e diretor-presidente da Nautilus Mapeamento

# Construção garante a mobilidade urbana de Niterói

O impacto da construção de novos empreendimentos na cidade de Niterói foi o tema da palestra realizada na sede da Ademi-Niterói no dia 29 de março. Durante o evento, o presidente da empresa Niterói Transporte e Trânsito (NitTrans), Sérgio Marcolini, apresentou o resultado de uma pesquisa realizada pelo órgão, em outubro de 2010, a respeito do assunto.

Entre as conclusões do estudo, ele destacou que nas regiões onde predominam as construções residenciais, como Penadotiba e a Região Oceânica, a dependência do carro é maior. “Nas áreas de Santa Rosa, Icaraí e Centro, onde há, além das moradias, edifícios comerciais, o deslocamento feito a pé e em transporte público é maior”, comparou.

Os dados devem servir como base para a elaboração de um estudo de impacto na vizinhança, que passou a ser exigido pela Prefeitura de Niterói para autorizar a construção de novos empreendimentos imobiliários.

Antes da realização da pesquisa da NitTrans, eram utilizados parâmetros calculados na cidade de São Paulo ou for-

necidos pelo *Institute of Transportation Engineers* (ITE), dos Estados Unidos.

“Os dados de São Paulo e do ITE refletem realidades completamente diferentes da vivida em Niterói. Por isso, iniciamos este estudo em cinco áreas da cidade, considerando que a meta é realizar a pesquisa em todas as regiões”, explicou Marcolini.

O trabalho proposto tem como principal produto o impacto dos novos empreendimentos sobre o sistema viário. “Com dados da realidade local, os dados apresentados serão mais precisos”, acrescentou o presidente da NitTrans, lembrando que a intenção é garantir um crescimento sustentável do município.

O presidente da Ademi-Niterói, José Carlos Monteiro André, afirmou que o ramo da construção contribui para reduzir os problemas do trânsito niteroiense. “Quando há investimentos para tornar as áreas mistas, ou seja, com quantidade equilibrada de empreendimentos residenciais e comerciais, os moradores não precisam sair de carro, o que contribui para desafogar o trânsito. Se não fossem os investimen-

tos já feitos neste sentido, não haveria mobilidade hoje”, explicou.

Uma das sugestões para tentar resolver o problema atual seria, segundo André, a quarta dimensão da cidade. A ideia é explorar o subsolo, transferindo as vagas de estacionamento para estes locais e transformando os espaços que ficariam livres em áreas de lazer. Tal medida, de acordo com ele, valorizaria muitas regiões.

Em um contexto mais amplo, o presidente da associação avaliou que, devido aos crescentes problemas ambientais e econômicos das grandes cidades, incluindo Niterói, é necessário criar métodos para a gestão do crescimento urbano, “de tal forma que se possam promover os conceitos do desenvolvimento sustentável e qualidade de vida urbana”.

## Revitalização de áreas

Já a secretária de Urbanismo de Niterói, Christina Monnerat, apresentou propostas para revitalizar alguns pontos da cidade. Entre os projetos estão a revisão do plano urbanístico das praias da Baía, ainda em estudo; a revitalização da Rua da Conceição, do Centro, de praças e do mercado popular; a padronização do comércio informal e a remodelação das regiões no entorno das praias.

“Dentro do foco do urbanismo, a gente pensa na melhoria da ambiência urbana, que está ligada à melhoria do trânsito de pedestres e da qualidade de todos os mobiliários do equipamento urbano, como calçadas e praças, para tornar a cidade mais agradável e acessível para se viver”.

### Distribuição Modal de Viagens Produzidas

Zona de tráfego	Carro	A pé	Ônibus	Táxi	Barcas
Icaraí	17,2%	55%	24,8%	1,6%	0,6%
Santa Rosa	31,4%	27,3%	38,8%	1,5%	0,3%
Centro	14,3%	55,8%	23,2%	1,0%	4,6%
Região Oceânica	73%	3,4%	17,4%	0,3%	0,1%

# Solução para a cidade



A mobilidade urbana está diretamente ligada à qualidade de vida e à vitalidade das cidades. Isto é o que garante o presidente da NitTrans, Sérgio Marcolini. Nesta entrevista, ele fala sobre este conceito, a função da empresa que preside, os projetos que realiza, e indica medidas que podem ajudar a amenizar os problemas de trânsito do município.

## Atualmente, qual a situação de Niterói com relação à mobilidade urbana?

Em primeiro lugar, temos de definir mobilidade, como parte de conceitos novos, mas que são normalmente percebidos como sinônimo de trânsito e transporte.

A mobilidade é mais abrangente do que isso. Trata de como as pessoas se locomovem para cumprir seus diversos objetivos: econômicos, sociais, profissionais, etc. Nesse sentido, ela está diretamente ligada à qualidade de vida e à vitalidade das cidades. Neste quesito, considero que Niterói apresenta bons índices de vitalidade e de qualidade de vida, e que, portanto, tem uma boa mobilidade. A boa situação, todavia, não anula os graves problemas de trânsito e transporte, estruturas básicas para a economia de uma cidade.

Falar em mobilidade não é apenas tratar de trânsito e transporte, mas do modo como se distribuem as diferentes atividades de uma cidade. A boa distribuição dessas atividades, aproximando o local de trabalho da moradia, é uma excelente opção para a mobilidade sustentável.

## Qual é a função da NitTrans, neste contexto?

A atribuição da NitTrans é o planejamento do trânsito e do transporte de Niterói. Contudo, temos buscado trabalhar com este conceito mais amplo, focando na melhora da mobilidade e da acessibilidade das pessoas. Nesse sentido, nosso trabalho se aproxima muito do de outros setores da Prefeitura, como o de obras viárias, urbanismo, meio ambiente, planejamento e acessibilidade.

## Quais são os projetos da prefeitura voltados para tentar melhorar a mobilidade em Niterói?

O principal projeto sob responsabilidade da NitTrans é o do Corredor de Transportes, elaborado com a consultoria do arquiteto Jaime Lerner. O objetivo é dotar Niterói de um sistema integrado de transportes, com faixas exclusivas do tipo BRT (*Bus Rapid Transit*).

## De que forma o setor da construção civil pode contribuir para garantir um crescimento sustentável da cidade em termos de mobilidade urbana?

O setor de construção tem grande responsabilidade na formação de uma cidade sustentável. No berço da indústria automobilística, a América do Norte, estão sendo adotadas políticas que incentivam a construção de moradias nas proximidades de estações de transporte público. Estas políticas conhecidas como TOD (*Transit Oriented Development*) buscam reduzir o uso do automóvel garantindo boa mobilidade, com viagens a pé, de bicicleta ou com o uso do transporte público.

## Qual a importância dos dados apresentados no caderno técnico “Geração de Viagens Uso Residencial”, publicado pela NitTrans?

Os dados apresentados no caderno técnico mostram o comportamento do niteroiense em relação à mobilidade e servem de base para estudos de impacto no sistema viário. Acredito, no entanto, que terá grande uso também no planejamento urbano e na orientação de investimentos privados por parte do setor imobiliário.