

Empreendedor - continuação da capa

# Incorporadora investe além das construções

Para o fundador da Idea!Zarvos, empreendimentos devem se aliar à população para melhorar a infraestrutura dos bairros

**Diego Moura**  
ESPECIAL PARA O ESTADO

O administrador de empresas Otávio Zarvos encontrou um jeito de construir uma São Paulo melhor: aliou a paixão por arquitetura aos conhecimentos de gestão adquiridos na universidade e, há mais de 20 anos, entrou no ramo da construção civil. Os últimos dez com a incorporadora Idea!Zarvos. Sua busca é por diferenciar seus prédios dos que estão espetados por aí. “Um dos diferenciais é o entorno imediato, nós fazemos algumas ‘gentilezas urbanas’, como aumentar os recuos, tirar os gradis, colocar bancos na calçada, lojas no térreo, para que a relação entre o prédio e a população possa ser mais amigável”, conta. Além disso, o paulistano considera que o fato de ter passado boa parte de seus 48 anos morando na Vila Madalena dá um conhecimento especial do bairro em termos de infraestrutura. “Eu moro e trabalho aqui, então sei o que está sobrando ou faltando”, explica.

O contato com o mundo dos tijolos começou na empresa do pai, que construiu casas populares na periferia da capital. Zarvos estagiava, mas, no fim do curso, a companhia faliu. Como achava que tinha um pé no empreendedorismo, juntou-se ao irmão, engenheiro, e abriu uma



**Diferencial.** Paixão por arquitetura levou Otávio Zarvos a investir no ramo da construção

empresa de construção, antes da Idea!Zarvos. O dinheiro que regou o projeto saiu dos próprios bolsos. “Dei entrada num terreno”, relembra. A partir daí, construíram seis casas na Cidade Jardim. Ele diz que, ao lado do irmão, ergueu dez prédios. Há uma década, a sociedade chegou ao fim, na mesma época em que erguiam uma pousada em Jericoacoara, no Ceará. “Houve um momento em que eu pensei em parar, não sabia se queria continuar morando em São Paulo”, diz. “Tinha de ir

muito lá e deixar a família.” Após cinco anos operando o negócio, optou por vendê-lo para um grupo de italianos. Com a venda, abriu uma nova empresa. O capital de US\$ 300 mil deu o pontapé inicial na Idea!Zarvos, que faz dez anos em 2015. “Chamei arquitetos bastante elogiados, mas que não faziam incorporação”, explica. Apostaram em uma construção mais refinada. Hoje, ao lado do sócio e CEO Felipe Carvalho, o time tem 40 funcionários, entre equipes de arquitetu-

ra, vendas e engenharia. O faturamento gira em torno de R\$ 350 milhões por ano. “Nos primeiros anos era bem difícil, mas pegamos o mercado imobiliário começando a crescer.” A rápida ascensão da empresa levou ao desafio de estruturar o negócio para que ele não dobrasse sob o próprio peso. Zarvos diz que o aumento dos custos das obras e a demora na aprovação de projetos são fantasmas que o acompanham até hoje. “Você vê que é muito arriscado. Mas conseguimos, tanto

que estamos aqui”, brinca. A empresa agora se expande para a Vila Ipojuca, não tão badalada quanto a boêmia vizinha. “Estamos requalificando parte do bairro”, afirma. “É superinteressante, porque mostra que São Paulo também existe fora dos bairros tradicionais.” A trilha é como uma maratona. “Não pode gastar todo o fôlego no início”, compara. “Tem de ter paixão pelo que faz, ser multidisciplinar e saber ouvir os mais velhos e os mais jovens, experiência e inovação.”

Notas

**MARCAS**  
Setor de franquias cresce 7,7% em 2014

O setor de franquias faturou R\$ 127,4 bilhões em 2014, aumento de 7,7% ante o ano anterior, quando foram arrecadados R\$ 118,2 bilhões, segundo a Associação Brasileira de Franchising (ABF). No entanto, essa taxa de crescimento é a menor desde 2003. A ABF informa ainda que, no ano passado, havia 2.942 franquias em operação no Brasil, alta de 8,8% na comparação com o registrado em 2013 (2.703 marcas). A quantidade de pontos comerciais cresceu 9,6%: em 2014 foram contabilizadas 125.378 unidades (próprias e franqueadas) contra 114.409 no ano anterior. Para 2015, a entidade estima alta entre 7,5% e 9% para o setor.

**EM 2014**  
Cresce o número de empresas devedoras

O número de empresas devedoras cresceu 5,8% em 2014 na comparação com o ano anterior, segundo o Indicador Serasa Experian de Inadimplência das Empresas. Desde 2010, quando houve queda de 3,7%, são registrados apenas aumentos. O resultado revela também aceleração em relação à alta de 2,5% mostrada em 2013. Quando comparados dezembro de 2014 e de 2013, o indicador teve alta de 3%. De acordo com o órgão, o quadro econômico predominante em 2014, com taxas de juros maiores e dólar mais caro, prejudicou o caixa das empresas.

O ESPECIALISTA RESPONDE

Marcio Moreno, Consultor do Sebrae-SP

## ‘Criei uma pequena confecção. Como fazer um plano de metas?’

Para fazer um bom plano de metas para uma confecção, o empresário deve inicialmente elaborar uma análise geral do ambiente em que a empresa está inserida, levando em con-

sideração fatores externos que influenciam diretamente no seu negócio, tais como: política, economia e tecnologia, além do comportamento dos clientes, fornecedores e con-

correntes. É importante nesta etapa também analisar quais são os pontos fortes e fracos que a empresa possui e oportunidades e ameaças existentes no mercado em que atua. Somente após essa análise, o empresário terá condições de estabelecer quais os rumos que a organização deverá seguir, e decidir quais os objetivos deverão ser atingidos. A partir da definição dos objetivos – como exemplo, podemos citar aumento do faturamento ou ampliação da estrutura –, o empresário passará a estabelecer



quais as ações deverão ser realizadas para o atingimento dos objetivos estabelecidos, sendo essas atitudes correspondentes às metas da empresa. As metas devem ter critérios estabelecidos para garantir que a sua execução ocorra de acordo com o previsto. É importante que o empresário se preocupe com elas sejam específicas, mensuráveis, alcançáveis, relevantes e possuam pra-

zos para a realização, além de definir quem são os responsáveis pela execução. O último passo a ser considerado em um plano de metas de uma empresa é a criação de controles de apuração de resultados. Estes mecanismos são chamados de indicadores de desempenho e permitem acompanhar a execução das metas em consonância com os objetivos estabelecidos.

**LEILÃO** Bradesco Itaú Santander GMAC PAN Omni  
LOCAL: ROD. PRES. DUTRA, Km 128 (SENTIDO SÃO PAULO) - CAÇAPAVA / SP  
5ª FEIRA 05/FEVEREIRO/2015 às 9:00 h. Visitação: (4ª Feira) 04/02 das 8 às 17h  
APROX. 250 VEÍCULOS RECUPERADOS DE FINANCIAMENTO, SENDO 20 MOTOS  
GM: (20) CORSA - (15) CELTA. VOLKS: (20) GOL - (03) FOX. FIAT: (15) PALIO - (15) UNO. LEILÃO ON-LINE CADASTRE-SE  
FORD: (10) FIESTA - (06) KA. CAMINHÕES: (02) VW 25.370 - SINOTRUK HOWO - VW 24.280. MICROÔNIBUS: VW MASCARINI (20) MOTOS DIVERSAS. CADASTRE-SE  
GUARIGLIA LEILOEIRO OFICIAL Infs.: (11) 3654-1000 Veja fotos: www.guariglia.com.br  
CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO: Constarão no catálogo próprio. Antonio Luiz Guariglia - Leiloeiro Oficial - Jucesp 415

**Classificados ESTADÃO**  
Ligue e conheça nossas promoções:  
(11) 3855-2001  
Interior e outras localidades:  
0800-055-2001  
QUER RESULTADOS? ESTADÃO

**4ª FEIRA** 04/FEVEREIRO/2015 ÀS 10:00h. Visitação: (3ª Feira), das 12h às 17h. (4ª Feira), das 8h às 10h.  
www.nossoleilao.com.br Bradesco Itaú GMAC Santander MAPFRE SEGUROS MSIG  
**300 Veículos · Caminhões · Motos** LEILÃO ONLINE CADASTRE-SE  
Recuperados de Financiamento / Sinistrados  
Edital com Normas Completas e Condições de Pagamento, constará no catálogo e ser distribuído no dia do Leilão.  
INFS.: (11) 5586-3000 JOSÉ OSWALDO DE CARVALHO LOCAL: RUA PROF. ZEFERINO VAZ, 247 - SÃO PAULO/SP  
Leiloeiro Oficial - JUCESP 253 (entrada pela Via Anchieta Km 12 sentido São Paulo)

**LEILÕES DE VEÍCULOS** PRESENCIAIS E ONLINE - PORTO ALEGRE/RS  
Confira a agenda de leilões em nosso site. 51 3382 0303  
**2 LEILÕES SEMANAIS - Mais de 700 VEÍCULOS**  
Agenda de Fevereiro / 2015 - 4, 5, 10, 12, 19, 24 e 26  
Reinaldo Pestana Gomes Leiloeiro Oficial - JUCERGS 03483 Cadastre-se e dê seu lance! www.leiloes.com.br

**LEILÃO DE VEÍCULOS COM DOCUMENTOS** DER DEPARTAMENTO DE ESTRADAS E ROÇAGEM  
DIAS: 03/02/15 E 04/02/15 ÀS 09HS  
Aproximadamente 1030 Lotes entre Veículos e Motocicletas OBS: 50 VEÍCULOS COM DOCUMENTAÇÃO  
Edital nº 181/14 D.O.E 01/08/14 Remanescente do Edital nº 173 D.O.E 13/05/14  
Veículos Sucata - Veículos Reciclável - Veículos com Documentos  
LOCAL: Rodovia Castello Branco, KM 44 (SP 280) - Araçatuba/SP. Visitação: 30, 31/01/15 e 02/02/15 das 8 às 12hs e das 13 às 17hs.  
Leiloeira Oficial: Mirian Aparecida Trindade Gir - Jucesp 617  
(11)5512-2226 www.conceitoleiloes.com.br

**MILAN LEILÕES** LEILOEIRO OFICIAIS **MILAN ON LINE** www.milanleiloes.com.br

**DIA 04 DE FEVEREIRO DE 2015 (QUARTA-FEIRA) AS 9:30 HS** LOCAL DO LEILÃO: RODOVIA RAPOSO TAVARES, KM 20 SÃO PAULO - SP. VISITAÇÃO: DIA 03 DE FEVEREIRO - NO LOCAL DO LEILÃO DAS 8 ÀS 17 HS. LEILÃO PRESENCIAL e ONLINE  
Itaú PAN undas InterCement HONDA  
**APROX. 300 VEÍCULOS** AUTOMÓVEIS • CAMINHÕES • MOTOS RECUPERADOS DE FINANCIAMENTO, FURTO E SINISTRO  
BMW X1 ANO 11/11 207 XR 1.4 ANO 11/12 L-200 ANO 10/10 60 MOTOS  
**22 CAMINHÕES DIVERSOS** VW - MBB - FORD - SCANIA - VOLVO - FIAT  
SCANIA G-380 ANO 11/11 VW 19.320 ANO 06/06 ATEGO 1718 ANO 07/08 SCANIA P-124 ANO 07/07

**DIA 12 DE FEVEREIRO DE 2015 (QUINTA-FEIRA) AS 10:00 HS.** LOCAL DO LEILÃO: RODOVIA RAPOSO TAVARES, KM 20 - SÃO PAULO - CAPITAL. VISITAÇÃO: DIAS 10 E 11 DE FEVEREIRO - NO LOCAL DO LEILÃO - DAS 8 ÀS 17 HS. LEILÃO PRESENCIAL e ONLINE  
**APROX. 100 VEÍCULOS DA FROTA DE SERVIÇO**  
EDGE ANO 11/11 e 13/13 • FUSION ANO 10/10 a 11/12 • ECOSPORT 1.6 e 2.0 4WD - XLS - XLT - TITANIUM ANO 11/12 a 13/14 • RANGER LTD - XLS ANO 13/13 • FOCUS 1.6 e 2.0 SEDAN - HATCH ANO 11/12 a 13/13 • FIESTA 1.6 SE - HATCH ANO 11/12 a 13/14 • KA ANO 14/15 • TROLLER ANO 13/14 • TRANSIT ANO 13/14 • CAMINHÕES: CARGO 2042 ANO 13/13 • CARGO 2842 ANO 13/13 E OUTROS  
CARGO 2042 KA (MODELO NOVO) EDGE RANGER

**2ª LEILÃO: DIA 12 DE FEVEREIRO DE 2015 (QUINTA-FEIRA), ÀS 11:30h** LOCAL DO LEILÃO: RODOVIA RAPOSO TAVARES, KM 20 - SP. LEILÃO PRESENCIAL e ONLINE  
**LEILÃO - 50 IMÓVEIS** APARTAMENTOS • CASAS • TERRENOS • PRÉDIOS COMERCIAIS • ÁREAS RURAIS  
**SOBRADO C/400M² Á. CONSTR.** ALTO DE PINHEIROS Rua Baiás, 271. Área Terr. 588m² e constr. estimada no local 400m² (lançado no IPTU 294m²). Matr. 24.414 do 10º RI local. Obs.: Ocupada. (AF). 2ª Leilão: R\$ 2.281.554,00  
**PRÉDIO COMERCIAL C/818M² Á. CONSTR. - BOM RETIRO/SP** Rua Baroneza de Porto Carreiro, 223. Área Terr. 210m². Matr. 103.042 do 15º RI local. Obs.: Chaves na Ag. 301/Av. Antártica - Urb. - tel.: (11) 3003-7555. 2ª Leilão: R\$ 2.575.333,00  
**CASA 221M² Á. CONSTR. TREMEMBÉ/SP** Rua Eduardo Ferreira, 32 (It. 01 da qd. 03). Casa. Áreas totais: Terr. 560m² e constr. 221m². Matr. 50.376 do 15º RI local. Obs.: Ocupada. (AF). 2ª Leilão: R\$ 600.230,00  
**APARTAMENTO C/ 64M² Á. PRIV. MOCCA/SP** Rua Taquari, 941. Residencial Parque Taquari. Ed. Jacarandá, Torre 1. Ap. 21 (2º andar) Área priv. 64m². Matr. 157.798 do 7º RI local. Obs.: Ocupado. (AF). 2ª Leilão: R\$ 239.785,00  
**APARTAMENTO C/173M² Á. PRIV. CENTRO - RIBEIRÃO PRETO/SP** Rua Garibaldi, 580. Ed. Atlântico Sul. Ap. 82 (8º andar) c/ 2 vagas de garagem indeterminadas. Área priv. 173m². Matr. 59.893 do 2º RI local. Obs.: Ocupado. (AF). 2ª Leilão: R\$ 420.800,00  
E DIVERSOS OUTROS IMÓVEIS EM: SÃO PAULO (CAPITAL, INTERIOR e LITORAL) • MINAS GERAIS • PARANÁ - RIO GRANDE DO SUL • SANTA CATARINA • GOIÁS • MATO GROSSO DO SUL • MATO GROSSO • CEARÁ - PARÁ - DISTRITO FEDERAL • AMAZONAS • MARANHÃO • ALAGOAS • TOCANTINS