

## Mercado imobiliário segue atrativo em diversas regiões da capital gaúcha

Na avaliação de empresários e de entidades do segmento, o mercado imobiliário gaúcho apresenta uma perspectiva positiva tanto na compra e venda de imóveis quanto na área de locação. “Temos que aproveitar”, pontua o diretor da Sperinde Imóveis, Cezar Sperinde.

Ele acrescenta que a pandemia trouxe mudanças nas preferências dos clientes, influenciados pelo fortalecimento recente dos modelos de trabalho híbrido e em home office. “Muitas pessoas estão procurando imóveis com metragens maiores para morar, até para terem um espaço home office em casa”, explica.

Carlos Eduardo Ruschel, CEO da Crédito Real, cita que a alta busca das incorporadoras por terrenos mantém o mercado numa expectativa de continuidade de aquecimento a longo prazo. Para ele, o crescimento do mercado imobiliário tende a ser sustentável. “Apesar de termos vivido períodos muito conturbados, estamos numa retomada bem interessante e positiva no mercado imobiliário. Felizmente, os negócios comerciais,

que foram muito atingidos pela pandemia, têm apresentado melhora nos últimos dois meses”, comenta.

E Porto Alegre não fica de fora dessa projeção. “O mercado da Capital já se recuperou do período em que chegou a baixar cerca de 20%. Atualmente, está normalizado, com médias de vendas escrituradas entre 3 mil e 3,3 mil por mês”, argumenta o presidente do Sindicato da Habitação do Rio Grande do Sul (Secovi-RS), Moacyr Schukster. “Quando alguns empreendimentos ficarem prontos, Porto Alegre se tornará uma cidade ícone”, acrescenta Ruschel.

Sperinde enfatiza, porém, que nem todos os bairros têm alta demanda. “É preciso observar os serviços que estão disponíveis na própria região, como hospitais, escolas, praças, clubes e, principalmente, a segurança”, afirma. Na avaliação do empresário, entre os bairros mais procurados estão os do eixo em direção à Zona Sul, pegando como referência o shopping Praia de Belas. “Tendo em vista o sucesso de vendas na área do Jockey Club e o sucesso de



Presidente do Secovi-RS, Schukster acredita que a Zona Sul de Porto Alegre é um dos eixos mais procurados

vendas do Pontal do Estaleiro, o eixo Sul está crescendo com bastante velocidade”, justifica. Bela Vista, Boa Vista e Moinhos de Ventos. avalia, já são consagrados. “O Centro Histórico está recebendo um grande incentivo para transformar prédios comerciais em residenciais. Existe um projeto em andamento pelo município, o que levará muita gente para o bairro”, salienta.

E é próximo ao Centro Histórico, na Cidade Baixa, que a Tomasetto Engenharia levanta o seu novo em-

preendimento, o Soul República. De acordo com Roberto Tomasetto, a escolha tem relação com a revitalização da orla do Guaíba e do Centro Histórico da capital gaúcha.

“Convictos sobre o progresso, tivemos a percepção que era o momento ideal de trazer um empreendimento inovador, moderno e disruptivo para o bairro, mas tendo a alma da Rua da República como pilar imutável. Unidades compactas dão a praticidade do dia a dia, e um boulevard completo gastronômico com

estacionamento rotativo proporciona aos moradores um local de fácil encontro com amigos e conectado com a cidade, aproveitando o grande fluxo de pedestres”, relata o empresário, que acredita que os investimentos no entorno criam um ambiente favorável para o surgimento de novos empreendimentos, agregando mais valor para a região. A chegada das incorporadoras, para Tomasetto, não é vista como concorrência. “São parceiras que ajudam a desenvolver o clima de prosperidade”, observa.

## Interior tem papel importante no cenário estadual de vendas e de aluguéis

Assim como Porto Alegre, muitos outros municípios vivenciam esse mercado aquecido. “Caxias do Sul, Lajeado, Santa Maria e Passo Fundo, por exemplo, mostram a força do interior do Estado na questão imobiliária. Há universidades, hospitais e a estrutura industrial. A retomada desse tipo de economia reflete no mercado imobiliário”, analisa o CEO da Crédito Real, Carlos Eduardo Ruschel.

“Gramado, Canela e Bento Gonçalves passam por uma bolha turística e imobiliária, vemos um mercado muito aquecido para todos os lados, como apartamentos, casas e locais maiores para empreendimentos. E não é algo só para 2023, imagino que isso vai perdurar”, acrescenta ele.

O empresário Pedro Bronstrup, da Brönstrup, empresa de engenharia e construção que atua também em

Gramado e Canela, explica que os produtos da região são negociados para clientes de todo o Brasil. “O mercado é muito extenso. Encontramos muitos clientes investidores, que acabam buscando a valorização do seu patrimônio, mas também renda. Uma das características do mercado imobiliário da Serra são as locações, tanto a anual quanto a por temporada. Além da valorização do imóvel, o cliente recebe essa renda mensal. Atualmente, a região tem atrações o ano inteiro, então a taxa de ocupação é muito alta”, ressalta.

Além de citar o Litoral Norte do Rio Grande do Sul como aposta em loteamentos e destino de moradia fixa, o vice-presidente e coordenador da Comissão de Loteamentos do Sinduscon-RS, Aldo Pinheiro, destaca a alta demanda na Região do Agro (Passo Fundo, Santa Rosa, Santa Maria, por

exemplo). “Tem aumentado, na região, a demanda por condomínios fechados, loteamentos planejados e infraestrutura de lazer”, diz.

Com a alta da inflação e a elevação dos juros da taxa Selic, combinadas com a Guerra da Ucrânia, Sileini Sulzbach Mossmann, proprietária da Novolar Imóveis, de Estrela, no Vale do Taquari, observa o aumento na locação residencial devido à redução do poder de compra. “Muitas famílias procuraram uma casa ampla, para poderem unificar sua vida profissional com sua vida pessoal”, comenta. O aumento no índice de reajuste durante a pandemia, porém, fez com que as renovações dos contratos fossem negociadas. “Tivemos que negociar um índice conforme a necessidade do cliente, ficando justo para todos. Ter empatia é essencial para oferecer uma experiência positiva.”



Sileini, de Estrela, percebeu o aumento na locação pela queda do poder de compra