

REPORTAGEM ESPECIAL

Crise na construção civil ameaça desenvolvimento imobiliário de Caxias do Sul

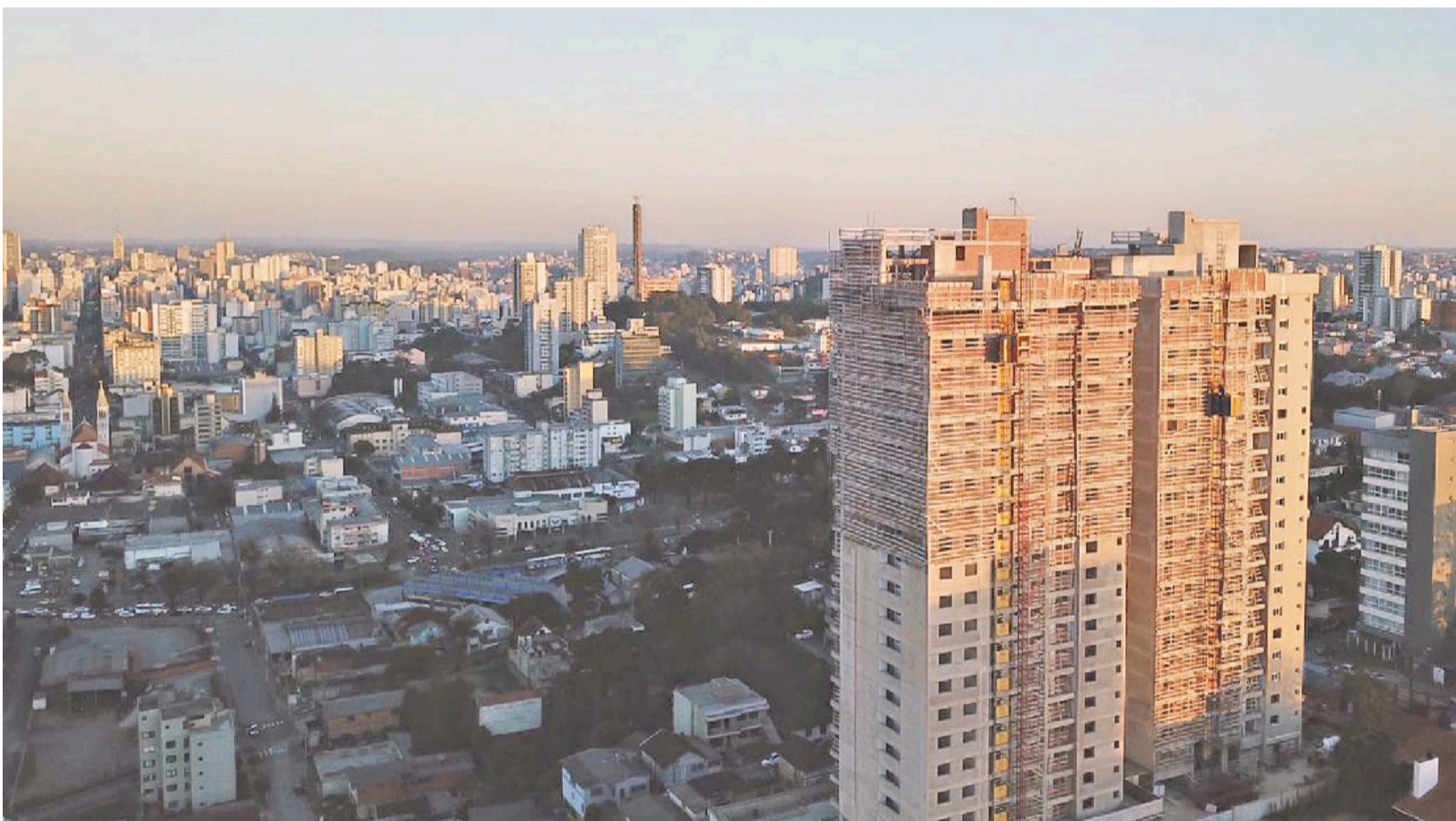
» Cidade atrai novos moradores, mas enfrenta baixos níveis de produção no setor, aponta

Roberto Hunoff, especial para o JC
economia@jornaldocomercio.com.br

Nos últimos 10 anos, a aprovação de projetos para a construção de novos empreendimentos imobiliários sofreu queda de 75%, em Caxias do Sul. De 1.540.573 metros quadrados aprovados, em 2014, os dados da Secretaria Municipal do Urbanismo registraram pouco mais de 340 mil metros quadrados no ano passado, o menor número do período. Na comparação direta com 2022, a perda do ano passado é de 15%.

O segmento que mais sentiu o impacto foi o residencial, com recuo de 83% na aprovação de projetos, saindo de quase 1,1 milhão de metros quadrados, em 2014, para 176,5 mil em 2023. Com o desempenho negativo, o segmento de moradias passou a representar 42,5% do volume total aprovado, bem abaixo dos 71% de 10 anos atrás.

O espaço foi ocupado pela atividade industrial, que subiu de 4,2% para 31,2%. Em números absolutos, a participação dobrou de 64,5 mil para 129,6 mil metros quadrados. O comércio manteve a fatia de 24%, mas com recuo de 75% em números absolutos, enquanto o segmento institucional, que não aparecia em 2014, registrou 2,5% no ano passado.



Para novembro, a empresa BWB programou a entrega do empreendimento Pettros Home Resort, com 40 mil metros quadrados de área construída, e mais 10 mil metros quadrados em andamento.

A curva descendente da aprovação de projetos nos últimos 10 anos teve um único momento de reação, em 2020, durante a pandemia da Covid-19, quando foram aprovados

648,8 mil metros quadrados, 50% superior a 2019. Nos últimos quatro anos, os números pioraram quase 40%.

A presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Caxias do Sul (Sinduscon Caxias), Maria Inês Menegotto de Campos, tem dados ainda mais preocupantes e que podem levar ao colapso a oferta de imóveis residenciais em dois a três anos. Os dados da entidade registram o que, efetivamente, foi vendido. Em 2020, foram 263 mil metros quadrados e, no ano passado, em torno de 98 mil.

Os anos de 2014 e 2015 são considerados excelentes para o setor pela presidente, com a ressalva de que foram atípicos. De 2016 a 2021, a venda média foi de 200 mil metros quadrados, favorecida pelas negociações de repasse de usados para compra de novos, aproveitando facilidades oferecidas pela Caixa Federal. “Atualmente, o estoque é baixo, o que está

se traduzindo em valorização no preço do imóvel. Ou seja, o setor passa por um momento bom. No entanto, a expectativa é de que haverá falta de imóveis na cidade para atender a demanda futura, já daqui há dois anos. Em alguns segmentos, a situação é crítica”, assinala.

Ex-presidente do Sinduscon, Rodrigo Postiglione reforça o pensamento da dirigente sindical destacando que, nos últimos anos, foram raros os lançamentos no setor, em especial após a crise sanitária da Covid. “O momento é de estagnação. Um projeto novo precisa, no mínimo, um ano para maturar e mais dois ou três para se concretizar. Este hiato que estamos vivendo terá reflexos lá na frente”, sinaliza.

Ele destaca que a cidade segue em contínuo desenvolvimento, com as indústrias atraindo pessoas de fora, as quais estão encontrando dificuldades para encontrar moradias, mesmo para locação. Para ele, existe

um período muito grande na aprovação de projetos pelo município, especialmente pela falta de comunicação entre as secretarias envolvidas com o setor. “A pasta do Urbanismo responde bem porque está digitalizada.

Em 2023, de acordo com a Secretaria Municipal da Receita, foram liberados 21.248 protocolos de ITBI

Outras, como Meio Ambiente, Trânsito e Obras, levam mais de ano para aprovar um projeto. Esta demora causa problemas enormes às construtoras”, argumenta.

Ele defende mudanças na estrutura pública, com unificação de secretarias, e definição claras de atribui-



Maria Inês critica custo pesado da burocracia no setor imobiliário