

ENTREVISTA

Ano foi positivo para setor da construção, diz Teitelbaum

Presidente do Sinduscon-RS destaca o perfil dos consumidores que mais têm investido no mercado imobiliário

Ana Esteves, especial para o JC

Nesta entrevista ao Jornal do Comércio, o presidente do Sinduscon-RS, Claudio Teitelbaum, fala sobre os fatores que têm mantido aquecido o setor da construção civil em Porto Alegre, destaca o perfil dos consumidores que mais têm investido no mercado imobiliário e aponta os principais desafios enfrentados em 2025 e a expectativa para 2026.

Jornal do Comércio - Em 2025, o mercado da construção civil em Porto Alegre tem mostrado sinais de aquecimento. Quais fatores o senhor acredita que têm impulsionado esse movimento positivo?

Claudio Teitelbaum - O aquecimento do mercado em Porto Alegre em 2025 decorre de uma convergência de elementos: a retomada do ritmo de lançamentos no primeiro semestre em relação ao mesmo período de 2024, o avanço das discussões do novo Plano Diretor e a relevância estrutural da construção civil, pois estamos falando de uma atividade com grande capacidade de encadeamento econômico, capaz de gerar empregos de forma imediata e a longo prazo, impostos e movimentação financeira. Soma-se a isso uma importante mudança regulatória: as novas regras do SFH e do MCMV minimizaram parte dos efeitos negativos da alta de juros, ampliando a base de compradores elegíveis ao crédito e dando novo fôlego ao mercado.

JC - A cidade tem registrado um crescimento no número de lançamentos imobiliários nos últimos meses. Existe algum segmento específico, como o de imóveis de alto padrão ou empreendimentos populares, que tenha se destacado mais neste cenário?

Teitelbaum - O desempenho de Porto Alegre em 2025 é marcado por dois movimentos simultâneos. De um lado, o segmento de maior padrão segue puxando o VGV, mantendo a Capital entre os polos mais relevantes da Região Sul em lançamentos de luxo e superluxo. De outro, o segmento econômico também começo a sinalizar



TÂNIA MEINERZ/JC

Claudio Teitelbaum, do Sinduscon-RS, acredita que maior avanço de 2025 foi a consolidação de uma cultura de inovação

crescimento, diante das condições favoráveis incentivadas por mudanças da política habitacional já mencionadas acima, que aumentaram limites de renda das famílias contempladas e o valor dos imóveis enquadrados, abrindo acesso para uma fatia maior da população. Mas a Capital tem muito a crescer. Segundo estudo recente elaborado por iniciativa do Conselho da Indústria da Construção (Consic) do Sistema Fiergs e Sindicatos, entre eles o Sinduscon-RS, desenvolvido pela Brain, em Porto Alegre apenas 17% das unidades lançadas são do Minha Casa Minha Vida. Acreditamos no potencial de crescimento deste segmento. Porém, há necessidade de ajustes urbanísticos que estimulem ainda mais a oferta de habitação acessível.

JC - O mercado de construção civil está sendo impactado por questões externas, como as mudanças nas taxas de juros ou políticas econômicas, ou o aquecimento atual é mais fruto de um dinamismo local?

Teitelbaum - Há influência de ambos. No cenário nacional, juros, crédito imobiliário e incertezas fiscais freiam o ritmo de vendas e lançamentos. Porém, Porto Alegre tem fatores próprios que impulsionam o mercado: as perspectivas do novo Plano Diretor, com foco em conceitos mais atuais e sustentáveis de urbanização, promovendo debates sobre densidade e uso do solo e fortalecendo o papel da construção civil na transformação das cidades; e a reorganização urbana pós-eventos climáticos, com avanços em

infraestrutura e mobilidade.

JC - Como o Sinduscon-RS avalia o desempenho da construção civil em Porto Alegre ao longo de 2025? O setor conseguiu superar as expectativas ou ainda enfrenta desafios remanescentes dos últimos anos?

Teitelbaum - O ano apresenta resultados positivos, com Porto Alegre recuperando ritmo, aumentando lançamentos e reforçando seu papel como mercado relevante na Região Sul. O setor se beneficia do forte encadeamento econômico, gerando empregos e impostos em toda a cadeia produtiva. Contudo, apesar do desempenho favorável, o Sinduscon-RS observa desafios persistentes, como as ainda elevadas taxas de juros, a falta de financiamento à produção, o aumento de custos históricos desde a pandemia ainda não repassados ao mercado, a falta de mão de obra e o ritmo lento da industrialização no setor, entre outros.

JC - O que pode ser destacado como o principal avanço do setor em 2025 em comparação aos anos anteriores? Houve evolução na adoção de novas tecnologias ou práticas sustentáveis nas obras?

Teitelbaum - O principal avanço é a consolidação de uma cultura de inovação e industrialização, mesmo aquém do desejado, em parte pela falta de estímulos legais que acelerem a adoção de novas tecnologias pelo mercado, ainda enfrentando obstáculos como normas técnicas defasadas ou inexistentes e os elevados custos de novos sistemas construtivos em comparação com

os convencionais. A incorporação de tecnologias, o fortalecimento das práticas sustentáveis e a modernização dos processos construtivos podem contribuir significativamente para elevar o padrão de qualidade dos imóveis e aumentar a produtividade do setor.

JC - Com relação a 2026, quais são as principais perspectivas para o mercado da construção civil em Porto Alegre? O senhor acredita que o setor seguirá em alta ou veremos uma desaceleração devido a fatores econômicos ou políticos?

Teitelbaum - As perspectivas são positivas, mas moderadas. O setor pode manter-se aquecido caso Porto Alegre avance em segurança jurídica, crédito imobiliário, formação profissional e modernização da legislação urbanística. O novo Plano Diretor será decisivo, principalmente para resolver a produção de habitação de interesse social. No entanto, fatores macroeconômicos – como juros, política

fiscal e a implementação da reforma tributária – podem influenciar negativamente o ritmo de investimentos. Se forem bem conduzidos, 2026 tem potencial para ser um ano de retomada sólida.

JC - A expansão de bairros periféricos ou o desenvolvimento de novos polos econômicos em Porto Alegre poderá impactar a construção civil de alguma forma significativa nos próximos anos? Quais áreas da cidade o Sinduscon vê com maior potencial de crescimento?

Teitelbaum - Sim. As novas regras de habitação de interesse social resultaram em um incremento de lançamentos na Região Metropolitana de Porto Alegre, por exemplo. Esse movimento redistribui oportunidades e cria novos polos residenciais e econômicos. Mas, nesse contexto, torna-se importante um trabalho de estudo para diversificar a vocação econômica dos municípios, investir em equipamentos urbanos para que as habitações fiquem próximas das oportunidades de emprego, de lazer e serviços. Um conceito muito defendido pelo Sinduscon-RS, baseado em estudos técnicos, que interferem positivamente em qualidade de vida e meio ambiente.

JC - Quais ações o Sinduscon-RS está tomando para fomentar a compra de imóveis novos em Porto Alegre, especialmente em um cenário de incertezas econômicas e juros altos?

Teitelbaum - O Sinduscon-RS atua em várias frentes: apoio e participação ativa na construção do novo Plano Diretor; defesa de instrumentos urbanísticos que estimulem adensamento habitacional equilibrado; diálogo com o poder público para aprimorar o licenciamento e a previsibilidade regulatória; estímulo à inovação e modernização da cadeia produtiva; e ações voltadas à formação profissional e à ampliação da mão de obra qualificada. Ressalta-se também a promoção de campanhas que demonstrem os benefícios sociais e econômicos do imóvel novo. Exemplo disso é a campanha "Imóvel Zero. Essa é a Chave", que reforça a importância do imóvel novo e incentiva a decisão de compra. A campanha evidencia três pilares (rentabilidade, inovação construtiva e oportunidade de mercado) e chega em um momento extremamente oportuno, com a flexibilização da política habitacional (MCMV e SFH).



O setor se beneficia do forte encadeamento econômico, gerando empregos e impostos em toda a cadeia produtiva