

ENTREVISTA

Para Sinduscon-RS, região da orla será supervalorizada

Osni Machado

osni.machado@jornaldocomercio.com.br

Presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS) e diretor da Engenhosul, o engenheiro Aquiles Dal Molin Júnior, 62 anos, acompanha o mercado imobiliário há décadas. Embora veja prejuízos com as recentes paralisações nos canteiros de obras, o dirigente avalia que o momento é positivo para a construção civil, com demanda por compra de imóveis em alta, especialmente residenciais. Ele atribui o movimento a mudanças nos hábitos – como o home office e maior permanência em casa, o que impulsiona a busca por residências melhores –, juros baixos para compra da casa própria, e a taxa Selic a 2% ao ano, o que incentiva investidores a buscarem alternativas à renda fixa, como a compra de imóveis. Nesta entrevista, Dal Molin ressalva que imóveis comerciais estão com menor procura e aponta a ligação com a natureza como a principal demanda das pessoas, o que deve valorizar bairros na orla do Guaíba.

Jornal do Comércio - Como está o mercado da construção civil no Rio Grande do Sul hoje?

Aquiles Dal Molin Júnior - O mercado está comprador, há demanda por aquisição de imóveis. Se for analisar, é um pouco estranho, no meio da pandemia da Covid-19, haver crescimento na comercialização de imóveis, mas é por uma conjunção de fatores. O primeiro é justamente a pandemia, que motivou o isolamento. As pessoas se obrigaram a ficar mais em casa e, com isso, começaram a valorizar o morar melhor, a qualidade de vida, então, tiveram insatisfações com suas casas e buscam moradia melhor. A vontade das pessoas é a primeira (razão). Depois, o mercado imobiliário está com os juros mais baixos da história, em função da redução da taxa Selic, mas, principalmente, puxado pela Caixa Econômica Federal, que reduziu muito os juros do financiamento imobiliário, tornando viável para muitas pessoas a aquisição da casa própria – antes, com a prestação mais alta, na análise da viabilidade de financiamento no banco, comparando prestação com salário do proponente, ele não podia

comprar; como a prestação reduziu, ele pode. E aí, colocou-se no mercado um grande número de pessoas que agora podem adquirir a casa própria.

JC - A Selic está em 2% ao ano...

Dal Molin - Outro fator muito importante é a baixa atratividade do investimento no mercado financeiro de renda fixa. Muitas pessoas que tinham poupança, que não está dando dinheiro nenhum, estão encontrando imóveis como investimento seguro e com perspectivas muito positivas de rentabilidade, ou seja, os imóveis vão aumentar de valor. Isto está acontecendo em grande parte do Brasil, mas em Porto Alegre, ocorre bastante... Existe a pos-



O mercado está comprador, há uma demanda por aquisição de imóveis em meio à pandemia

sibilidade de investimento em ações (nesse cenário de Selic baixa), mas ações são de alto risco e o imóvel é seguro, com vendas bastante aquecidas. O estoque de imóveis à venda em Porto Alegre está caindo. Com a redução de estoque e aumento da procura, vai haver aumento de valor. Isso está previsto para acontecer no próximo ano. Os imóveis têm valorização por degraus: ficam defasados e daqui a pouco dá um importante aumento. E isto está acontecendo. Então, é um investimento seguro, com valorização constante.

JC - E o mercado em relação ao mesmo período do ano passado?

Dal Molin - O número de financiamentos que a Caixa Econômica Federal fez nos meses de abril e maio (2020) foi o maior volume financeiro da história. E todos os indicadores mostram aumento.

JC - O mercado está preferindo que tipo de imóvel residencial?

Dal Molin - A procura por residências em condomínios fechados está bem forte. A procura é por imóveis com algumas características,

como link com a natureza. É raro conseguir, mas apartamentos com pátio nos edifícios estão sendo muito procurados; também apartamentos com sacadas, em que se possa tomar sol, com janelas maiores.

JC - E o segmento comercial?

Dal Molin - Imóveis comerciais estão com muito baixa procura. A balança pendeu mais para um lado, a procura é por imóveis residenciais, inclusive por investidores. O mercado para o segmento comercial está à espera da retomada da economia. E houve uma super oferta (de imóveis comerciais), então, mesmo que haja procura, tem ainda muita oferta, vai demorar algum tempo para que equilibre oferta e procura. Os preços baixaram, mas não vão baixar mais do que isso. Eles também são um ativo, quando o estoque estiver mais reduzido, começa a ser um bom negócio. Pouco está se construindo imóveis comerciais agora, então, a tendência é que o estoque em algum tempo se equilibre e aí começa a se revalorizar novamente.

JC - Como o setor está reagindo após as restrições?

Dal Molin - A primeira paralisação foi de 40 e poucos dias e a segunda, de 45 dias (em Porto Alegre). Claro que prejudicou o setor, na produção de imóveis... No início da pandemia, os imóveis, em março, abril, tiveram uma redução na comercialização, mas depois, se recuperaram. Em relação a perdas de produção, haverá repactuação dos contratos, estão havendo acordos e reconhecimento da necessidade de aumento dos prazos. Não há quebra de contrato, há aditivo ao contrato no quesito tempo, prorrogando o prazo dos empreendimentos em função das paralisações.

JC - Como projeta o futuro do desempenho do setor imobiliário?

Dal Molin - Estamos com expectativa muito positiva para 2021, uma melhora mais consistente do mercado imobiliário já no fim do ano. E, para 2021, uma recuperação econômica para o País com a expectativa de que a construção civil seja a locomotiva que irá puxar o desenvolvimento, em função da sua grande cadeia produtiva. É um setor que, quando aquece, arrasta junto outros setores (da economia) e distribui renda muito rapidamente, porque emprega muita gente e, justamente, (pessoas) com maior vulnerabilidade econômica, que vão adquirir bens



Aquiles Dal Molin Júnior destaca a revisão do Plano Diretor

e serviços.

JC - E quais são os desafios para o mercado avançar?

Dal Molin - Passar esses tempos difíceis, com a pandemia, e ultrapassar as dificuldades econômicas no País e no Rio Grande do Sul. Com vacinação (contra a Covid-19), que acredito para o início de 2021, e as pessoas se sentindo um pouco mais livres, haverá um período de euforia. E muitas empresas que estavam com seus projetos de expansão retidos, vão colocá-los em prática. Neste ano, não vejo grande alteração, a não ser um aquecimento para o final do ano, com lançamentos de grande e médio porte em Porto Alegre.

JC - Para o segmento residencial?

Dal Molin - Residencial... Teremos também a inauguração do trecho 3 da orla do Guaíba, vai ter uma procura da população. No trecho 1, deu para ver que a população realmente foi buscar a vista do Guaíba, porque o Guaíba foi redescoberto. Além do trecho 3 da orla, no ano que vem teremos a inauguração do Pontal do Estaleiro, vai ser uma obra ícone da cidade, vai modificar toda a região, terá uma quantidade grande de restaurantes e bares na orla do Guaíba, dentro de uma área de parque bem planejada. Então, isso vai deslocar o eixo da rua dos bares (Padre Chagas), o público vai se deslocar para Zona Sul. O ambiente que se formará ali será fantástico.

JC - Estamos em época de eleição. Quais as bandeiras do Sindus-

con para o futuro prefeito de Porto Alegre?

Dal Molin - A revisão do Plano Diretor de Porto Alegre será feita após a eleição do prefeito. Essa interação entre gestão pública e a gestão privada para o desenvolvimento urbano da cidade é um relacionamento que terá de acontecer. Temos expectativa de um Plano Diretor mais liberal, que permita mais altura (das edificações), maior adensamento da cidade. Isso para tornar a cidade economicamente viável. Porto Alegre tem uma média do tamanho dos prédios de oito a 10 andares. Em qualquer capital do País, Florianópolis (SC), Curitiba (PR), olha-se aqueles prédios de 30 pavimentos, 35 pavimentos. Naquele mesmo terreno em que foi construído o prédio de 32 andares, em Porto Alegre, nós construímos um de 10 andares. O custo da infraestrutura que Curitiba teve para passar a tubulação de esgoto e o abastecimento de água é o mesmo. Então, o investimento de uma cidade como Curitiba para fazer infraestrutura é o mesmo de Porto Alegre. Só que em Curitiba arrecada-se de IPTU naquele mesmo espaço de terreno três vezes mais, porque se constrói três vezes mais. Com arrecadação maior, a cidade se torna economicamente viável, com ruas bem cuidadas. Aqui não, estamos fazendo uma cidade achatada e isso nos obriga a avançar no território, com mais infraestrutura, abrindo rua, puxando energia e gastando mais, isso é muito caro.