

# CONSTRUÇÃO CIVIL



## Um mercado em expansão

Passado o primeiro choque com a pandemia de coronavírus, em 2020, a construção civil do Rio Grande do Sul entrou em 2021 com grandes projetos em execução e estima, para os próximos meses, que a demanda irá seguir forte no mercado imobiliário.

## REPORTAGEM ESPECIAL

# Mercado imobiliário em expansão e construção civil aquecida demonstram resiliência durante a pandemia

**Ao mesmo tempo, a indústria da construção enfrenta dificuldades como a alta nas matérias-primas**

Nícolas Pasinato  
economia@jornaldocomercio.com.br

Desde o princípio da pandemia, os mercados de construção civil e imobiliário estão apresentando resultados surpreendentes e, ao mesmo tempo, enfrentando uma série de desafios. Mesmo em um momento de crise, um conjunto de fatores fez com que a venda de imóveis no país tivesse um crescimento de 9,8% em relação a 2019, conforme levantamento da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). No total, as vendas de imóveis residenciais novos no País foram de 189.857 unidades no ano passado.

Em paralelo, a construção vem enfrentando um cenário de alta nos custos de insumos e até mesmo de dificuldades para encontrá-los no mercado. A nível nacional, o setor sofreu um recuo no PIB (Produto Interno Bruto) de 2,8% no ano passado, índice considerado satisfatório por entidades representativas, visto que, no início da pandemia, a Cbic chegou a prever encolhimento de até 11% no PIB do setor em 2020.

Sobre o aquecimento no mercado imobiliário, que segue repercutindo em 2021, a coordenadora de projetos da construção do FGV IBRE, Ana Maria Castelo, explica a relação desse fenô-



IVO GONÇALVES/PMPA/DIVULGAÇÃO/JC

Antes da elevação neste ano para segurar os efeitos da inflação, Selic chegou a 2% em agosto de 2020 e impactou em juros menores do setor

meno com as variações das taxa básica de juros e as tarifas de financiamento de imóveis. “No ano passado, de um lado, as taxas de juros das aplicações estavam muito reduzidas por conta da queda da Selic. Do outro, os juros dos financiamentos imobiliários caíram também para um piso histórico, o que permitiu que mais famílias se tornassem elegíveis, além de atrair investidores”. Em agosto do ano passado, o Copom (Comitê de Política Monetária) baixou a taxa Selic para 2% ao ano, o que representou

o menor patamar desde o início da série histórica, permanecendo neste patamar até março de 2021, quando voltou a subir. Hoje, está em 6,25%

Neste cenário favorável, Porto Alegre registrou a comercialização de 4.975 imóveis novos e o lançamento de 2.879 unidades, números também considerados acima das expectativas. Os dados fazem parte de pesquisa realizada pelo Sinduscon-RS, em parceria com a Alpha-plan e a Órulo. “Quando as pessoas começaram a ficar em casa, surgiu, natu-

almente, uma grande necessidade de melhorarem as suas moradias. Quem tinha apartamento menor tentava comprar outro de dois ou três dormitórios. Com isso, houve uma movimentação do mercado grande”, diz o presidente do Sinduscon-RS, Aquiles Dal Molin Junior.

O presidente do Sinduscon-RS destaca ainda a ação de bancos para facilitar a obtenção de crédito imobiliário. “Isso abrangeu as pessoas de todos os níveis, atingindo imóveis de luxo, médio e de baixa renda também”, detalha.

Os financiamentos para a compra e a construção de imóveis bateram recorde e somaram R\$ 123,97 bilhões em 2020, alta de 57,5% na comparação com 2019. No Estado, o aumento no crédito também chama atenção. No primeiro semestre deste ano, o valor financiado para compra e construção de imóveis fechou em R\$ 5,312 bilhões, aumento de 107% ante o mesmo período de 2020. Os dados são da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip).

## Escassez de insumos é fator que impede maior crescimento

Segundo o presidente da Associação dos Comerciantes de Materiais de Construção (Acomac) de Porto Alegre, Jaime Silvano, o aço, o PVC, o alumínio e os pisos cerâmicos são alguns dos itens que mais preocupam a construção civil pelo aumento do preço. O incômodo com o alto custo da matéria-prima é, aliás, uma das principais queixas de empresários gaúchos de diferentes segmentos da indústria. De acordo com pesquisa da Federação das Indústrias do Estado (Fiegs), 74,4% dos entrevistados citaram a falta ou o elevado custo de matérias-primas como o principal problema enfrentado no primeiro trimestre de 2021.

Uma das razões que explica os preços inflacionados, segundo o presiden-

te da Acomac, é o aumento do dólar e o fato das empresas, visando vantagens de rendimento, preferirem exportar os seus produtos ao invés de abastecer o mercado interno.

O professor e coordenador do curso de Engenharia Civil da Escola Politécnica da Pucrs, Felipe Brasil Viegas, acrescenta que a quebra das cadeias produtivas de insumos ocorrida durante a pandemia, com longas interrupções de produção em diferentes segmentos, combinada com a retomada acelerada de negócios no mercado internacional e o incremento da demanda interna são também elementos que contribuíram para o desabastecimento de alguns materiais, assim como o aumento de seus custos.

“As dificuldades da economia nacional com a desvalorização do real; o crescimento da inflação que consome poupança e capacidade de investimento dos consumidores; a necessidade de elevação dos juros para combater a inflação, gerando o encarecimento dos financiamentos e incertezas políticas são fatores que levam a um cenário menos favorável e podem travar a retomada de crescimento do setor”, alerta Viegas.

A elevação de preços de materiais e equipamentos de construção acumula uma alta recorde de 32,92% no período de 12 meses encerrado em junho, segundo o INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna), o que representa o maior patamar desde o início do Plano Real. O

INCC-DI completo, por sua vez, incluindo também preços de mão de obra e de serviços, registra aumento de 17,34% no período.

Os itens que mais subiram de preço no período foram tubos e conexões de ferro e aço (alta de 91,66% em 12 meses até junho de 2021); vergalhões e arames de aço ao carbono (78,35%); condutores elétricos (76,19%); tubos e conexões de PVC (64,91%); eletroduto de PVC (52,06%); esquadrias de alumínio (35,21%); tijolo/telha cerâmica (33,82%); compensados (30,47%); cimento portland comum (27,62%) e produtos de fibrocimento (26,96%).

Para o professor da Pucrs, a resolução para a falta de oferta de materiais de construção deve ocorrer em um

processo espontâneo de mercado. “O abastecimento de matéria-prima com normalização dos transportes e a retomada organizacional das empresas virá naturalmente. As questões econômicas, com valorização da nossa moeda e normalização da demanda internacional é que podem levar mais tempo”, analisa.

O presidente do Grupo Elevato, Irio Piva, relata que as negociações de compra com a indústria deixaram de ser baseadas em preços e passaram a ser sobre quem teria a preferência para receber o material escasso para a entrega. “Organizar isso com nossos compradores, gerentes e vendedores nos gerou uma demanda de trabalho nunca vista e muitas vezes incômodos com nossos clientes”, conta.

## Reformas impulsionam vendas de material de construção

Entre os tantos impactos que a pandemia trouxe à rotina da população esteve a necessidade de passar mais tempo dentro de casa em razão das medidas de isolamento social. Com a adoção do home office por diversas empresas e a priorização do ensino a distância desde o ensino básico até o superior, os lares passaram a acumular novas funções, o que impulsionou um boom de reformas residenciais.

Levantamento realizado pela plataforma de contratação de serviços GetNinjas registrou, de março até a primeira quinzena de agosto, um crescimento de 55% na demanda por trabalhadores para reformas

e reparos na comparação com o mesmo período de 2019.

No Estado, o aumento para a mesma comparação foi de 64%, segundo a GetNinjas. Em Porto Alegre, por sua vez, houve uma alta de 33%. Segundo a plataforma, os cinco serviços mais procurados no Rio Grande do Sul em agosto foram mudanças e carretos, pedreiro, montador de móveis, electricista e encanador.

A forte demanda por reparos e reformas contribuiu para o resultado positivo das vendas de materiais de construção. Segundo dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), houve uma alta de 11% no acumulado de 2020 na comercialização desses produtos, batendo recorde da série histórica iniciada em 2012.



Guilherme Medaglia, da Tintas Killing, concorda que muitas pessoas, ao ficarem em casa, resolveram cuidar do lar

Conforme a coordenadora de projetos da construção do FGV IBRE,

o crescente número de reformas lideradas pelas famílias contribuiu para o forte volume de vendas no período. “As famílias se depararam com a necessidade de realizar adequações nos seus ambientes para realizar o home office. Outra questão foi o auxílio emergencial, que representou um adicional de renda para uma parcela importante dos brasileiros. Por fim, com o fechamento de muitas atividades, houve um deslocamento nos gastos das famílias para a realização dessas reformas”, comenta.

A Killing S.A. Tintas e Adesivos pôde observar de perto esta mudança de comportamento do consumidor. “Entre maio e junho de 2020, observamos o crescimento significativo da demanda por tintas imobiliárias. Sem dúvidas, o fato das pessoas estarem em casa despertou o olhar de cuidado com o próprio lar. Além disso, elas tiveram mais tempo livre, o que antes era raro, e sentiram-se confortáveis e inspiradas a realizar pequenas reformas, como a repintura de espaços, que transformam os ambientes”, relata Guilherme Medaglia, gerente de marketing

da Killing.

O presidente da Acomac de Porto Alegre, Jaime Silvano, observa que, com a alta de preços dos produtos, houve uma certa diminuição nesse movimento de reformas. No entanto, nutre expectativas de que a economia seja reaquecida rapidamente, com ações como a do Governo Federal que, recentemente, concedeu novas linhas de crédito ao setor.

O diretor da Meber Metais, Carlos Bertuol, por sua vez, acredita que esse desejo despertado durante a pandemia de morar em um local com mais qualidade, deve se manter no pós-pandemia. “Acreditamos, sim, que o desejo de melhorar o lar permanecerá na pauta dos consumidores”, afirma Bertuol.

Fundada em 1961, em Bento Gonçalves, a Meber produz monocomandos, misturadores, duchas, acessórios, básicos e complementos, reunidos em um portfólio que é comercializado em mais de 4 mil pontos de vendas no Brasil. No Rio Grande do Sul, é a marca líder em vendas e presença no segmento da construção civil.



Fundada em Bento Gonçalves, Meber produz diversas linhas de metais comercializados em todo o País

## DUOS

PARA TODAS AS PESSOAS QUE VOCÊ É

É ÚNICO ATÉ NAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

15% de entrada e 15% durante a obra, sem reforços e sem parcela de chaves.

Saldo financiado em até 30 anos\* e você também pode usar seu imóvel atual\*\*!



OBRA NA ESTRUTURA  
SHOWROOM NO LOCAL

ALAMEDA EDUARDO GUIMARÃES,  
ESQ. AL. ALCEU WAMOSY - TRÊS FIGUEIRAS  
Vendas: (51) 3327-2727 / (51) 99152-7297 (Whatsapp)  
iuri@formainc.com.br | formainc.com.br

APARTAMENTOS  
3 OU 4 SUÍTES  
182m<sup>2</sup>

EXCLUSIVOS  
DUPLEX  
3 suítes - 173m<sup>2</sup>

GARDENS - 212 a 327m<sup>2</sup>

3 OU 4 VAGAS  
E DEPÓSITO PRIVATIVO

10 OPÇÕES  
DE PLANTAS

FORMA INC  
GRUPO KUHN

\*Condições do financiamento imobiliário dependem da avaliação do rating, da renda familiar e da idade do adquirente. \*\*Até 40% do preço, sujeito à avaliação de mercado e documentação do imóvel. Incorporação registrada no Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre RS, sob nº 199.670. Imagens meramente ilustrativas.

## Elevação da Selic e ano eleitoral exigem atenção dos investidores

A escalada da Selic coloca um ponto de interrogação sobre de que forma o setor imobiliário deverá se comportar no futuro e se continuará aquecido. Na última atualização, o Banco Central elevou a taxa básica de juros em um ponto percentual, chegando a 6,25%, e deve subir mais. Como a Selic serve de referência para outras taxas, quanto mais alta estiver, mais caro o crédito.

"A subida da Selic está refletindo nos financiamentos imobiliários, por isso, não creio que esse mercado continue crescendo como nos últimos 12 meses", prevê Ana Maria Castelo, coordenadora de projetos da construção do FGV IBRE.

Segundo ela, o futuro do desempenho da indústria de construção civil dependerá também da própria reação do País. "Uma economia caminhando devagar cria empecilhos ao mercado. A continuidade dessa contínua melhora do setor depende de uma economia crescendo, com mercado de trabalho e renda evoluindo e tendo crédito de forma acessível", enumera.

Conforme a projeção do estudo Desempenho Econômico da Indústria da Construção do 2º Trimestre de 2021, realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o crescimento do setor deve ser de 4% neste ano, o que seria a maior alta para o segmento desde 2013.

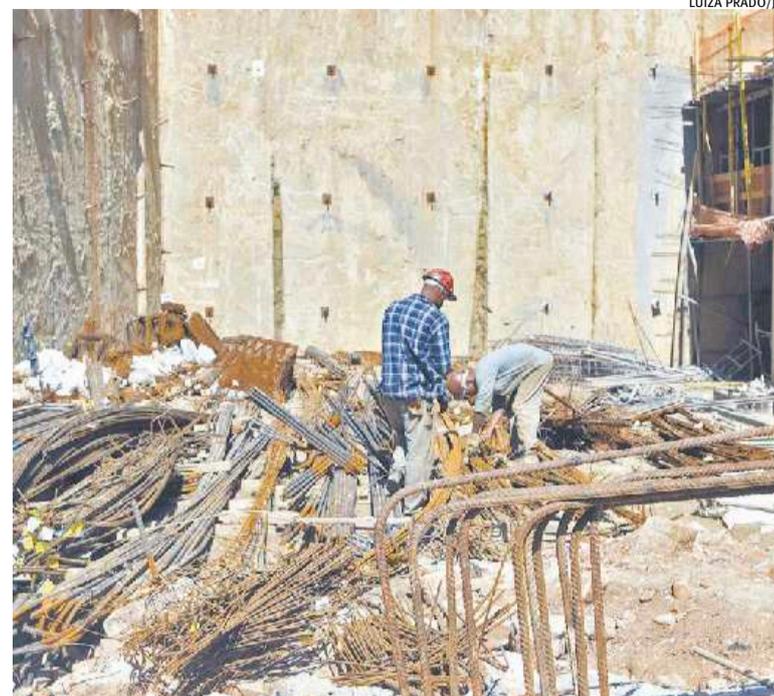
Na apresentação do estudo, divulgado em julho, o presidente da CBIC, José Carlos Martins, disse que, apesar dos resultados positivos, a construção está crescendo bem abaixo de sua capacidade. "A construção é como uma Ferrari com freio de mão puxado. Poderia ser um ano histórico em termos de crescimento e contratação de trabalhadores. Mas alguns fatores, como o aumento dos insumos, criaram temor nos empresários e acabou que não estamos com a atividade que poderíamos estar", afirmou Martins.

Em 2022, um dos fatores que pode contribuir para um desenvolvimento mais intenso do setor são as eleições. "O ciclo eleitoral tem uma importância no segmento. Já estamos vendo estados anunciarem os

seus planos de investimento, o que tem um efeito na realização de obras. Isso também deve contribuir positivamente para o setor", afirma Castelo.

Para o professor e coordenador do curso de Engenharia Civil da Escola Politécnica da Pucrs, Felipe Brasil Viegas, não só as definições das eleições como o processo de controle da inflação administrado pelas autoridades públicas, terão um papel fundamental na definição dos cenários futuros. "Uma condição de crescimento do país é essencial para a alavancagem geral dos negócios", acrescenta.

Outra previsão a se fazer para o setor, que pode ser apontado como tendência, é a preocupação crescente com questões que envolvem o meio ambiente. Dados de 2020 divulgados pelo USGBC (United States Green Building), criador do sistema LEED (Liderança em Energia e Design Ambiental, em português), mostram que o Brasil ocupa a quinta posição entre 180 países no ranking mundial de sustentabilidade. Atualmente, são mais de 1.500 construções sustentáveis no país, sendo 641 já registradas



LUIZA PRADO/JC

Resultados poderiam ser melhores sem percalços como alta dos insumos

e 50 milhões de metros quadrados ainda em busca de certificação.

Para a especialista do FGV IBRE, esse movimento de consciência ambiental no setor deve ter continuidade no futuro. "Algo que veio para ficar são as práticas ESG, promoção de sustentabilidade e a preocupação em melhorar a produtividade do setor. É algo que observamos numa crescente. Mas ainda não é possível dizer que está disseminado na construção. É

uma preocupação que prevalece, especialmente, em maiores empresas, com condições de investir em novos processos e inovação", pondera.

Apesar de alguns avanços, há muito a ser trilhado na chamada construção verde. De acordo com o Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA), a infraestrutura construída – de edifícios a usinas de energia – responde por 70% das emissões de gases.

## No ano, construção civil gerou 5.537 novas vagas no Rio Grande do Sul

Com intensiva mão de obra, a construção civil é conhecida por liderar a geração de emprego no país. Em agosto, a área gerou 345 postos de trabalho com carteira assinada em Porto Alegre. Com o resultado, a Capital passou a ter um saldo positivo de 37 vagas entre contratações e demissões no acumulado de 2021, de acordo com dados do Caged. No Estado, foram abertos 1.825 empregos em agosto pelo setor.

Com isso, já são 5.537 novos empregos registrados nos oito primeiros meses deste ano no Rio Grande do Sul.

Ao longo do ano passado, a construção, mais uma vez, se destacou na geração de vagas com carteira assinada no país. Ainda de acordo com o Caged, foram 112.174 novos postos de trabalho formais no setor, resultado da diferença entre 1.570.835 admissões e 1.458.661 demissões.

Isso não quer dizer que o setor deixou de sofrer os impactos econômicos provenientes da pandemia. "Quando olhamos mês a mês os dados do Caged, percebemos que os meses de abril e maio foram fortemente negativos. As empresas demitiram muito mais do que contrataram. Em seguida, com a construção civil sendo considerado atividade essencial e com a adequação das empresas aos protocolos sanitá-

rios, as contratações retomaram", contextualiza a especialista do FGV IBRE, Ana Maria Castelo.

Ana Maria destaca ainda que, em 2020, a construção foi o setor que gerou o maior saldo positivo no mercado de trabalho formal. "A construção teve um desempenho muito importante em 2020 e o sustenta em 2021, já que segue como um gerador líquido de empregos com carteira assinada", pontua.

No segundo trimestre deste ano, a construção seguiu com destaque na retomada no mercado de trabalho, com aumento de 19,6% na população ocupada no País em relação ao mesmo período do ano anterior. A renda média dos trabalhadores do setor, porém, caiu 14,8% no mesmo intervalo, conforme dados divulgados pela Pnad Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua).



APARTAMENTOS DE  
**29M<sup>2</sup> à 70M<sup>2</sup>**  
STUDIO / 1 SUÍTE / 2 SUÍTES

**+ INFRAESTRUTURA COMPLETA**

📍 TRAVESSA CARMEM, 96 - BAIRRO MOINHOS DE VENTO

SAIBA MAIS








☎ (51) 3330.5522 📞 (51) 9 9937.9320

📷 /tgdincorporacaoconstrucao • www.tgd.eng.br

## Clientes buscam espaços maiores e próximos da natureza

Outro comportamento influenciado pelo período da pandemia foi a procura por lugares mais afastados dos centros urbanos. A motivação costuma ser a procura por ambientes mais tranquilos e o contato mais próximo com a natureza. Ao menos, era o que estava procurando a jornalista Vitória Famer, quando decidiu deixar uma área central de Porto Alegre em direção à Zona Sul da Capital, no bairro Tristeza.

“Já tinha a ideia de morar sozinha há bastante tempo e estava à procura de alguns lugares para alugar. Com a pandemia, isso se uniu ao desejo de encontrar um apartamento que fosse mais próximo do verde, porque morei muitos anos no interior, onde tinha contato com a natureza diariamente. Estava com essa saudade”, conta.

O fato de ser autônoma e trabalhar no sistema home office contribuiu para se sentir mais segura sobre a escolha do imóvel. “Se trabalhasse em uma região mais central, teria

mais dificuldades. Hoje, são poucas as vezes que preciso percorrer uma distância maior em função do trabalho”, diz.

Os benefícios que vem experimentando com o novo local compensando qualquer possível dificuldade que possa encontrar. “Tenho a liberdade de pegar a bicicleta, respirar um ar puro, pedalar, suar a camiseta, gastar energia. É como se eu tivesse me energizando. Essa é a sensação que tenho de morar aqui”, declara.

Segundo a especialista do FGV IBRE, Ana Maria Castelo, uma das grandes questões que se impõe no momento para o mercado imobiliário é o que de tendência do comportamento do consumidor surgida durante o período da pandemia deve se manter nos próximos meses. “Ainda não sabemos, por exemplo, se a maior parte da população seguirá no sistema home office, adotará o formato híbrido ou simplesmente retornará aos escritórios”, indaga.



ARQUIVO PESSOAL/DIVULGAÇÃO/JC

Apartamentos mais afastados das áreas centrais e arejados caíram no gosto dos compradores

O professor da Pucrs Felipe Brasil Viegas afirma que moradias com gabinetes ou espaços para estudos vêm mesmo chamando a atenção no mer-

cado. “O Litoral Norte do Rio Grande do Sul - segundo testemunhos de empresários do setor e gestores públicos - teve incremento de população

fixa, optando pelo benefício de casas e apartamentos mais amplos, antes vinculados apenas ao lazer de verão”, exemplifica.

## ECONOMIZE COM O PLANO DE SAÚDE.

Você e sua família podem ter acesso aos melhores e mais completos planos de saúde, odontológicos e de urgência e emergência com preços exclusivos. **Associe-se e aproveite essa vantagem!**



SEJA  
SÓCIO  
DO SENGE

**SENGE**rs  
Sindicato dos Engenheiros  
Rumo aos 80 anos

Engenheiro:  
conheça esse e  
mais benefícios em  
[senge.org.br](http://senge.org.br)



## CAU-RS

## Arquitetos levam prevenção à saúde para as famílias

**Programa Casa Saudável do CAU-RS quer colocar profissionais do setor em atuação conjunta com equipes do SUS**

Luciana Radicione  
luciana@jornaldocomercio.com.br

A pandemia escancarou uma realidade há muito já conhecida dos brasileiros: as precárias condições das moradias ocupadas por famílias que vivem nas comunidades, à margem do olhar e da gestão de políticas públicas voltadas para a habitação. Apesar de figurar como direito constitucional, a moradia digna é um imenso gargalo na infraestrutura brasileira, algo que se soma ao déficit habitacional estimado em mais de 7,8 milhões de unidades, segundo dados de 2017 do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR).

Se não é possível resolver o problema no curto prazo, há como minimizá-lo. Pela urgência do tema diante da grave crise sanitária do País, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul (CAU-RS) lançou, em plena pandemia, um programa que tem como objetivo colocar arquitetos e



MARCO QUINTANA/ARQUIVO/JC

Tiago Holzmann lembra que moradia é um direito fundamental

urbanistas atuando junto com as equipes de saúde dos municípios gaúchos, dentro da necessidade de ampliar a implementação da Lei da ATHIS (Lei Federal nº 11.888/2008), criada pelo arquiteto e urbanista gaúcho Clóvis Ilgenfritz da Silva.

"A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social, a ATHIS, é uma pauta permanente do CAU-RS, e foi assim que nasceu o programa ATHIS Casa Saudável, cujo objetivo é contribuir para a implementação da

lei nos municípios gaúchos, por meio da ação conjunta entre arquitetos e urbanistas e profissionais da saúde", salienta o presidente do CAU-RS, arquiteto Tiago Holzmann da Silva. Ele destaca que a moradia, a exemplo da saúde, justiça e segurança, é um direito fundamental garantido pela Constituição, no entanto, enquanto os demais setores contam com serviços públicos de atendimento, a moradia não possui um serviço público de forma a proporcionar o acesso da po-

pulação a esse direito. "A saúde tem o SUS; a Justiça, a defensoria pública; a educação, a escola pública", lembra o arquiteto e urbanista.

O Casa Saudável consiste basicamente em colocar o arquiteto nas equipes de saúde, junto com os demais profissionais, onde ele vai poder complementar a atividade com seu conhecimento técnico e capacidade de intervenção em unidades mal iluminadas, pouco ventiladas, sem água potável e serviço de esgoto. "O arquiteto é quem vai receitar os remédios para a casa. Uma moradia doente deixa as famílias doentes, com episódios de tuberculose, doenças respiratórias, diarreia e leptospirose. A medicina tem o remédio para tratar a consequência, e o programa foi concebido para atacar o problema na causa", explica Silva.

O Casa Saudável também tem outro viés, o de aliviar a pressão sobre o SUS. Enquanto um tratamento simples de tuberculose custa R\$ 1.700, se recorrente custa R\$ 3.000 e, caso precise de internação, vai a R\$ 30 mil. "Trinta mil reais é uma casa nova e R\$ 1.700 é uma pequena reforma que resolve o problema de uma casa", exemplifica o presidente do CAU-RS.

No entendimento do CAU-RS, a

partir da integração com profissionais da saúde, não há especificamente a necessidade de haver um serviço público de atendimento à moradia, desde que esse atendimento seja embutido nas ações do SUS. O projeto-piloto está sendo desenvolvido em Santa Rosa, no Noroeste gaúcho, onde as equipes escolheram a terceira idade como foco dessa ação inicial com base em um diagnóstico que apontou alto índice de acidentes com idosos por falta de acessibilidade e segurança.

Em setembro, o município firmou convênio com o CAU-RS para a consolidação do programa cujas atividades estão sendo coordenadas pela Associação Profissional de Engenheiros e Arquitetos de Santa Rosa (Apea.SR). O bairro escolhido para implementar o programa foi o Júlio de Oliveira. A exemplo de Santa Rosa, o CAU-RS vem trabalhando na ação e conta com o apoio de entidades como a Famurs na divulgação da iniciativa que pretende se tornar uma política pública de habitação permanente no Estado. Neste primeiro momento, o CAU-RS arcou com os custos da concepção dos projetos, mas a proposta é que os municípios também assumam os projetos e a execução das obras.

## Programa Nenhuma Casa sem Banheiro quer se tornar política pública para reduzir déficit

Também amparado na Lei da ATHIS e um braço do Casa Saudável, o programa Nenhuma Casa sem Banheiro é outra ação importante do Conselho no Rio Grande do Sul. Lançado dentro de um pacote de ações de combate à Covid-19, tem o objetivo de viabilizar a promoção de melhorias sanitárias domiciliares a famílias de baixa renda, com a expectativa de bene-

ficiar cerca de 11 mil famílias gaúchas quando se tornar uma ação perene.

O projeto conta com a participação do governo do Estado, por meio das secretarias de Obras e Habitação, de Planejamento e Gestão, e de Apoio aos Municípios e da Famurs. Além disso, ganhou o apoio do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), além de

outras instituições, como o Ministério Público Estadual e Federal, a Defensoria Pública e o Tribunal de Contas do Estado (TCE).

"O programa também nasceu em 2020 e rapidamente houve um alinhamento com essas instituições e a possibilidade de iniciar os projetos. Estamos já em fase avançada nas cidades de Caxias do Sul, Lajeado e Santa Cruz

do Sul, onde o CAU firmou parcerias com entidades locais, abriu edital público para a seleção dos arquitetos que irão prestar o atendimento às famílias que são selecionadas pelos serviços de assistência social dos municípios", explica o presidente do CAU-RS, Tiago Holzmann da Silva. Nesta primeira etapa, o Nenhuma Casa sem Banheiro pretende beneficiar 50 famílias.

Para este ano o governo do Estado garantiu R\$ 1.700 para o projeto, somado aos R\$ 500 mil do CAU-RS. Para 2022, a perspectiva é de que o governo gaúcho disponibilize até R\$ 12 milhões para a ação com a proposta de atender cidades da Região Metropolitana de Porto Alegre por meio de convênio do Estado com os municípios.

*Preto Matte*

ELEGÂNCIA E ESTILO PARA RENOVAR AMBIENTES.

**Meber**  
Metais

www.meber.com.br

PERFORMANCE.  
 QUALIDADE. DESEMPENHO.  
 COMO O TINGA, SÓ A KILLING.

**Kisacril Esmalte Sintético Premium**

O Esmalte Sintético com menor índice de VOC do mercado: 50% a menos que o limite máximo estabelecido pela norma ABNT NBR 11702.

Produto com excelente aplicabilidade e secagem rápida que não descasca.



**MENOR ÍNDICE DE VOC DO MERCADO**



**EXCELENTE APLICABILIDADE**

TINTASKILLING.COM.BR @TINTASKILLING TINTASKILLING

SAC (51) 99719-8794 0800 886 3434



## ENTREVISTA

## Bairros da orla devem atrair mais investimentos imobiliários

Osni Machado  
osni.machado@jornaldocomercio.com.br

Com a segunda parte da orla completamente revitalizada e já entregue à população, a região no entorno do Guaíba se prepara para se tornar o foco de novos investimentos imobiliários. Para o presidente do Sinduscon-RS, Aquiles Dal Molin, empreendimentos como o Pontal do Estaleiro e o Golden Lake confirmam essa reconfiguração das construções de frente para o rio. Na entrevista a seguir, Dal Molin analisa também as demandas por novos imóveis, a redução na burocracia dos licenciamentos para novas edificações e destaca o Litoral Norte como um grande polo de investimentos.

**Jornal do Comércio - Como explicar o aquecimento do mercado imobiliário mesmo em um momento de crise na economia como ocorreu no passado e agora? O setor deve passar por uma ressaca da crise?**

**Aquiles Dal Molin** - Não acho que deverá passar por alguma ressaca. Essa demanda é consistente. Dentro das nossas avaliações, está havendo certa constância na velocidade de vendas. Teve um mês que registrou um pico, porque houve alguns lançamentos a mais e vendeu mais, depois estabilizou. A ideia é, a partir deste ano - ano de 2021 (inteiro) e pelo menos até abril do ano que vem - essa situação se mantenha estável e em ótimo nível de operação, em ótima velocidade de vendas. Porque é que cito esse limite de abril ou maio? Porque depois nós teremos aquele efeito eleições presidenciais. Muitos investimentos acabam ficando na expectativa do que vai acontecer na eleição, com a mudança de presidente, de governador.

**JC - Como pode ser definido o mercado imobiliário da Capital?**

**Dal Molin** - A construção civil em Porto Alegre, como o nosso maior mercado, é um mercado não tão investidor, mas muito mais de usuários, muito mais de ocupadores, de pessoas que vão morar nos imóveis, essa demanda deve se manter. O que pode dificultar um pouco é a taxa Selic aumentando. Se ela estiver até um dígito, nós ainda trabalhamos bem, porque em outras situações também já estivemos com 9%, 9,5% de Selic. Agora, chega um ponto de inflexão a partir do segundo dígito, e começa a ter reflexo do valor dos juros do mer-

cado imobiliário. Quando se aumentam os juros, se aumenta proporcionalmente a prestação. Quando se aumenta a prestação, a comparação entre a prestação que o pretendente quer comprar um imóvel e o seu salário, percebe-se que o salário não aumenta com a Selic. Isso retira pessoas do mercado, porque essa comparação entre prestação e salário, ela começa a pender para um dos lados e as pessoas começam a não passar mais na análise de crédito do banco.

**JC - Quais lições a pandemia trouxe para os mercados da construção civil e de imóveis?**

**Dal Molin** - A pandemia nos trouxe um desafio e, de certa forma, uma crise. O mercado, como lição, ele aprendeu a se adaptar: os projetos começaram a incluir áreas de estar maiores, em função da busca pelo maior espaço; as janelas dos aparta-



Fora de Porto Alegre, o Litoral Norte é a região do Rio Grande do Sul com o mercado imobiliário mais pujante hoje

mentos, claramente, aumentaram o seu tamanho, naquela na sensação de link com a natureza e com o ar externo. Sacadas e varanda. Isto tudo em função desta fobia de ficar preso em casa. A percepção antecipada disto nos levou a adaptar projetos para buscar aquilo que o mercado queria. Isso faz parte do sucesso, e a construção civil foi o setor que melhor respondeu à pandemia. Também foi o setor que menos sofreu com a pandemia, que quase não desempregou.

**JC - Em relação aos empregos, como a construção civil vem reagindo neste ano no RS e qual papel o setor vem desempenhando na retomada da economia gaúcha?**

**Dal Molin** - No primeiro ano, com aquelas condições que o governo federal deu, de adaptar os salários junto com a questão de “trabalhabilidade”, os construtores de Porto Alegre tinham um pacto de não demitir, e se

demitiu muito pouco perto da crise que se avizinhava. Houve demissões, porém, muito menores do que em outros setores. Quase não ocorreram, porque a resposta foi rápida e, caso se aprofundasse mais a crise por um tempo maior, talvez houvesse. Depois começou a aumentar a criação de empregos.

**JC - O custo para a construção civil segue com tendência de alta no Estado? Quais itens têm puxado esse encarecimento?**

**Dal Molin** - A construção civil não tem uma tendência de alta além da própria inflação. Essa questão de falta de matérias-primas, que sofremos no passado e que causou também um aumento significativo do valor dos imóveis na época, acho que isso já arrefeceu. A tendência é de estabilidade nos valores. É claro que os novos lançamentos vão refletir o aumento dos materiais que já ocorreram. Em consequência, a estabilidade dos preços, que agora a gente começa a “pressentir”, e a redução dos preços abusivos que estavam acontecendo os imóveis vão repetir também essa mesma situação de ter uma estabilidade nos seus valores.

**JC - Quais as mudanças de comportamento e interesse dos gaúchos neste último período em relação à moradia? O que eles têm procurado nos imóveis?**

**Dal Molin** - As áreas de lazer dos condomínios estão sendo valorizadas. O que já existe em todos, não há novidades – área de recreação das crianças, área para exercícios físicos. Mas também (home office), conectividade nas unidades. O home office é bem importante, desde que tenha um cantinho para privacidade.

**JC - Quais regiões de Porto Alegre estão sendo mais valorizadas neste último período na procura por imóveis?**

**Dal Molin** - Sempre todo mundo procura por Petrópolis, Bela Vista... Agora, tem um bairro que se vendeu bastante, que é o Rio Branco, mas em função de alguns lançamentos. Se há um bairro que está se transformando – e que vai surpreender – são todos aqueles em frente à orla do Guaíba. O Menino Deus, aquela área da Washington Luiz (Centro Histórico), são bairros que vão se transformar em função do Pontal do Estaleiro, no bairro Cristal. Também o lançamento junto do BarraShoppingSul, da Multiplan (Golden Lake). Aquilo ali vai se transformar. Em cinco anos, será um bairro



Dal Molin diz que áreas de lazer de condomínios estão valorizadas

irreconhecível em relação ao que é hoje. Já em três anos vai haver uma modificação. O Pontal do Estaleiro vai ser uma obra ícone e que vai transformar aquela região em função da área de gastronomia, lojas especiais e tudo isso “linkado” a natureza. Porque é um projeto bem moderno. Se formos olhar vai ver muitas áreas de shopping abertas e é um shopping voltado para o Guaíba.

**JC - A orla então deve atrair as atenções...**

**Dal Molin** - Toda a orla vai ter um parque náutico e muitos restaurantes no calçadão, dentro da praça, vamos chamar dizer assim, com mesas fora do restaurante, isso no Pontal do Estaleiro. Vai ser um novo point de Porto Alegre. Depois, mesmo nos andares superiores tem umas áreas ali, que são áreas abertas. Isto é um fator transformador da cidade. Nós temos o Projeto do Centro+, de revitalização do Centro Histórico de Porto Alegre. Também vai ser um transformador. Claro que os seus efeitos vão ser sentidos nos próximos anos, porque não se muda um bairro do dia para a noite. O Centro vai ser um grande atrativo para os investidores. E, principalmente, se conseguirem colocar de pé de novo o Projeto do Cais Mauá. Eu chamo de projetos transformadores. O Quarto Distrito também vai ser uma mudança muito grande na cidade. Eu diria assim: o Centro é de médio prazo e o Quarto Distrito de mais longo prazo, mas o start está sendo dado

pelo prefeito Sebastião Melo.

**JC - Além de Porto Alegre, que outras regiões do Estado hoje se destacam em novos empreendimentos?**

**Dal Molin** - O Litoral hoje, fora Porto Alegre, é a região que tem mercado imobiliário mais pujante. A população do Litoral está quase dobrando (de tamanho), porque as pessoas estão se sentido atraídas por morar lá, por segurança. Cidades como Capão da Canoa, Torres, têm tudo que tem em Porto Alegre, como hospitais. Então as pessoas começam a buscar uma qualidade de vida muito boa no Litoral Norte. E a qualidade das construções estão ficando muito excelentes e iguais às de Porto Alegre.

**JC - De que forma governo estadual e prefeitura de Porto Alegre podem ajudar o a construção civil gaúcha? Alguma iniciativa em andamento de destaque?**

**Dal Molin** - A prefeitura de Porto Alegre já está fazendo as suas mudanças, reduzindo a a burocracia na aprovação de projetos, na liberação de Habite-se. Está bom, mas não está ideal. Tem de melhorar. Da mesma forma, algumas burocracias do governo do Estado estão sendo modificadas e ajudam a dar mais celeridade aos processos. Alguma situação de redução de imposto, como agora o Melo para a área de inovação, área de eventos. Isso pode trazer alguns investidores para essa área e que vão se utilizar da construção civil.

# Há 50 anos, nosso maior projeto é realizar sonhos.

**Viver é mais que morar.** Por isso, nossa vida é mais que construir. Em cada empreendimento, trazemos inovação, alto padrão, infraestrutura, cuidado em cada detalhe e atendimento exclusivo. Assim, transformamos o jeito de morar, trabalhar e conviver das pessoas.

**melnick** 50 ANOS  
Muito mais que morar

 [melnickoficial](#)  [@melnick](#)  [melnick.com.br](#)



A P R E S E N T A M

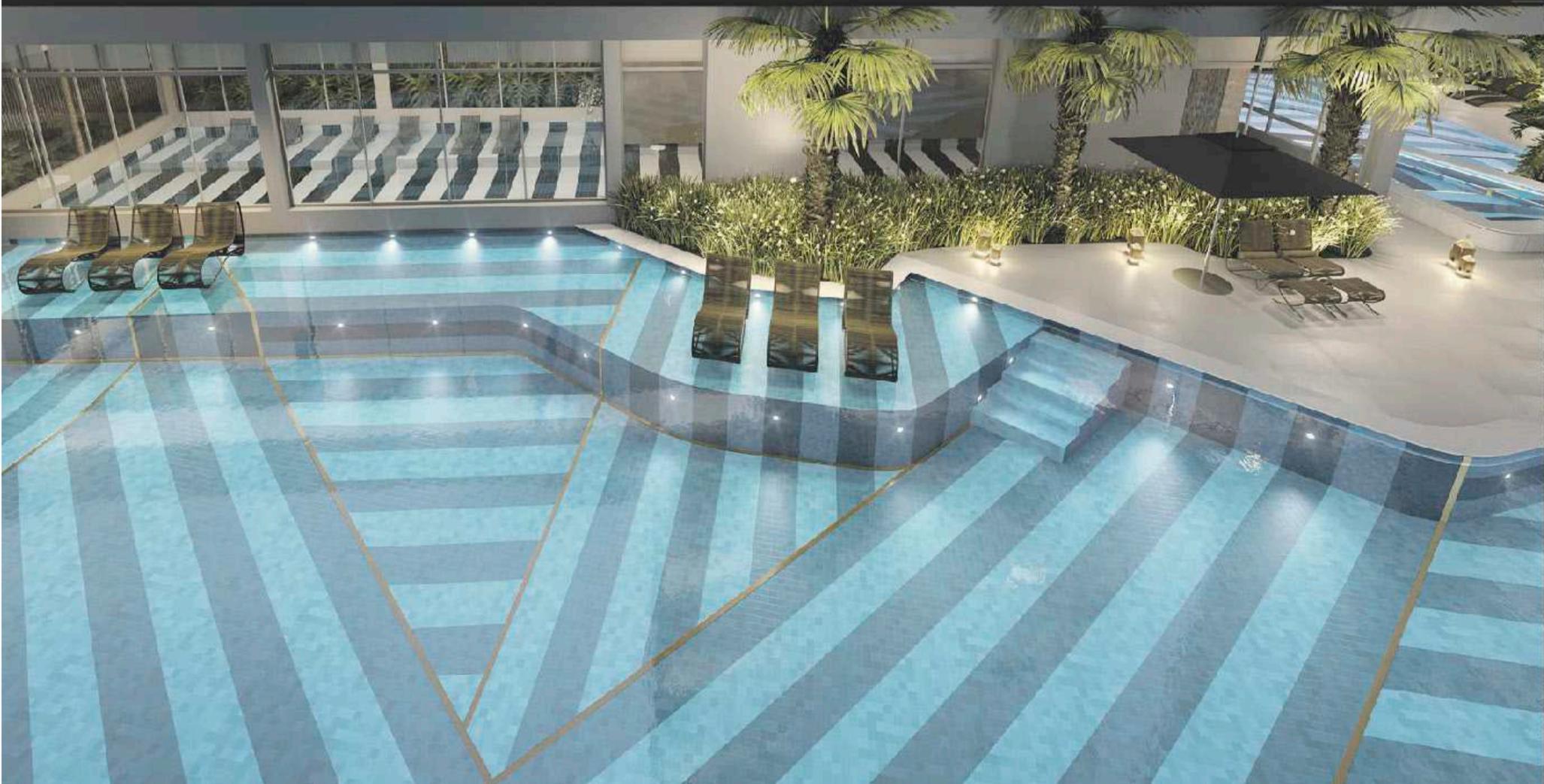
# JARDIM EUROPA

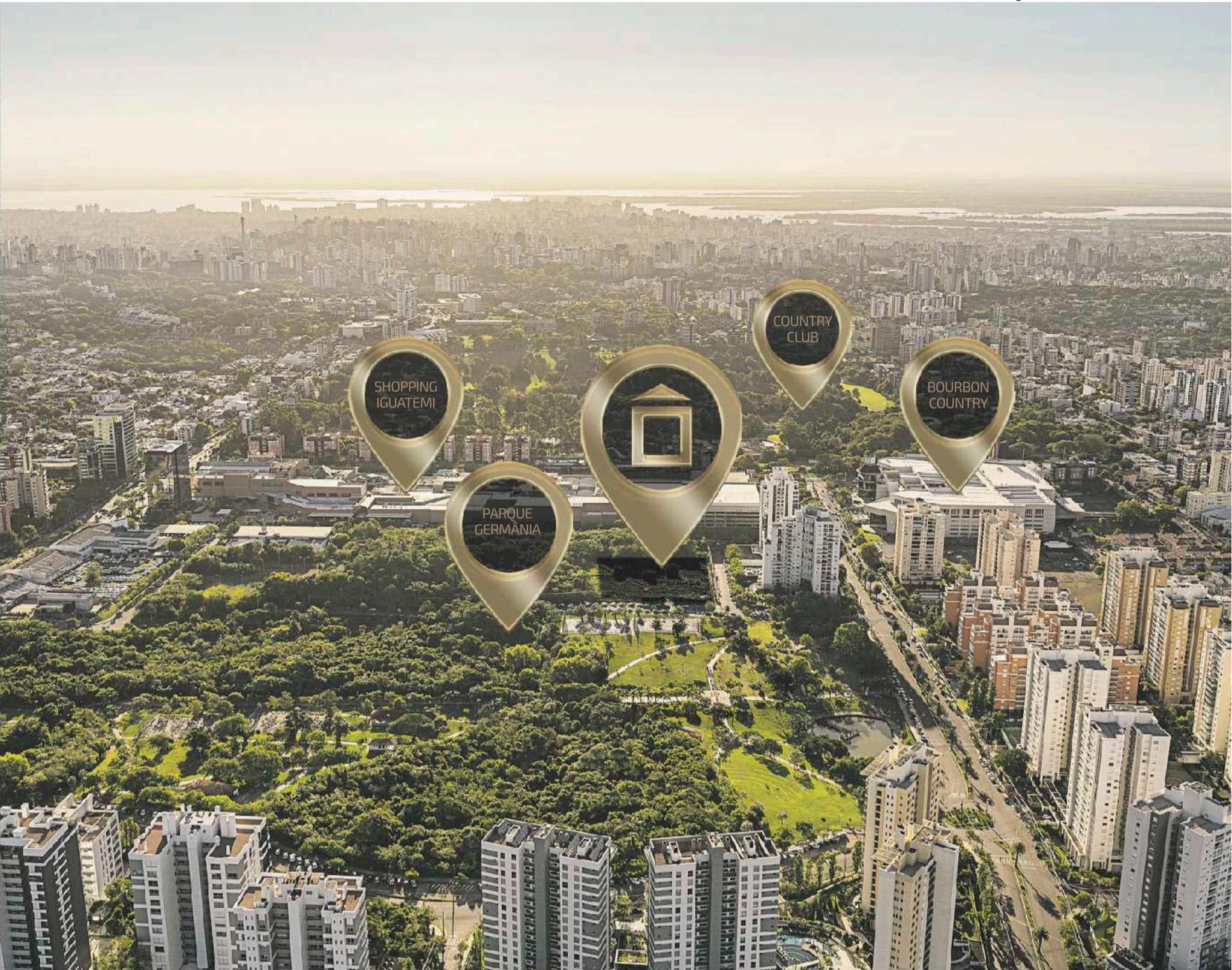
Porsche Consulting

VIVA O DESIGN E A EXCELÊNCIA NO LOCAL  
MAIS DESEJADO DO JARDIM EUROPA.

APTOS DE 3 E 4 SUÍTES  
159M<sup>2</sup> A 306M<sup>2</sup>

CONDOMÍNIOS DE LUXO COM COMPLEXOS  
DE LAZER VERDADEIRAMENTE EXUBERANTES.





SURPREENDA-SE COM A  
**JARDIM EUROPA  
EXPERIENCE.**  
UMA ATRAÇÃO INÉDITA, NO SHOWROOM  
DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO  
EM FRENTE AO PARQUE GERMÂNIA.



ESCANEE O QR-CODE  
E FALE COM NOSSOS  
ESPECIALISTAS

**VISITE OS DECORADOS**  
RUA IVÉSCIO PACHECO, 89  
3092-8600 • CYRELA.COM.BR



## TECNOLOGIA

# IA, impressão 3D e robótica na mira da construção do futuro

**Mundo híbrido está se desenhando também para as residências das cidades**

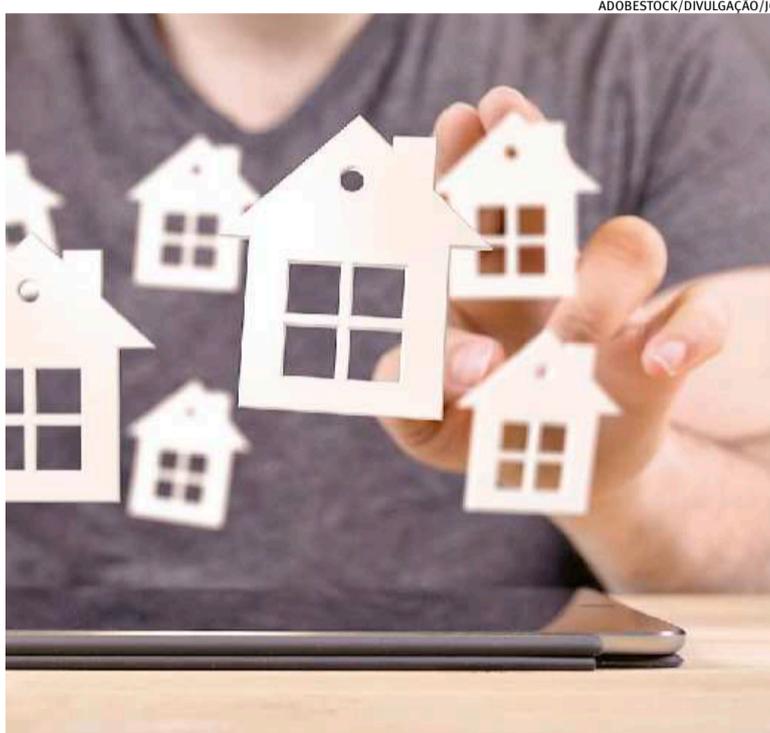
Patricia Knebel  
patricia.knebel@jornaldocomercio.com.br

A transformação digital está acelerando evoluções que impactam, e muito, a vida das pessoas. E se tem um setor no qual fica muito fácil comprovar isso é o da construção civil. Por quê? Porque estamos falando de mudanças que influenciam, diretamente, a forma como moramos e trabalhamos.

Desde 2020, aliás, quando iniciou a pandemia da Covid-19, já pudemos vivenciar muitas alterações provocadas pela necessidade do home office. As pessoas começaram a cuidar mais das suas casas, já que cada vez passavam mais tempo nelas. Em muitos casos, optaram por ir morar em espaços maiores, mesmo que mais distantes do centro – se antes isso era um problema em função do tempo gasto para chegar ao trabalho, deixou de ser já que o escritório passou a ser em casa.

O mundo híbrido está se desenhando para os próximos anos, então, a tendência é que muitas destas transformações ocorridas nesse período sigam acontecendo. Assim como a adoção de novas tecnologias para otimizar todas as etapas, desde a escolha de uma área para construção de um prédio ou imóvel, o financiamento, a liberação dos documentos, a construção e o design do espaço. Sem falar na possibilidade de resolver um problema da sociedade atual: a falta de moradia para a população. Que tal conseguir construir uma casa popular em apenas alguns dias, usando para isso uma impressora 3D gigante?

A palavra-chave é digitalização. “O principal benefício do uso da tecnologia na construção civil é a capacidade de encurtar o ciclo de vida desde o projeto do desenvolvimento urbano até a pessoa pegar a chave e começar a morar ali. Tudo poderá ser muito melhor dimensionado, estudado, escolhido e construído a partir de tecnologias como impressão 3D, Inteligência Artificial (IA) e robótica”, projeta o expert da Singularity University, Alexandre Nascimento. Ele mora em San Francisco, nos EUA, e tem realizado diversas pesquisas na Universidade de Stanford, e ajudado a levar o conhecimento da academia para o



Uso da tecnologia reduz prazos e custos, aumentando a confiabilidade

mercado, especialmente na Europa, EUA e Brasil. Sem falar que a tecnologia reduz prazos e custos e aumenta o conforto e a confiabilidade.

A fase inicial de construção, que é a de selecionar uma área no mapa e até de pensar no tipo de desenvolvimento urbano que poderá ser feito ali, e com qual custo, tem as ferramentas de analytics como grandes aliadas. O uso inteligente de dados torna possível avaliar um volume imenso de informações, simular resultados, prever prazos e custos.

Para Nascimento, a mesma agilidade é possível de ser alcançada no momento da apresentação das documentações necessárias. “Hoje em dia, se leva no mínimo seis meses para gerar documentos e levar para a aprovação. Mas já existem no mercado startups usando Inteligência Artificial para acelerar esse processo. Em uma semana já é possível dar entrada nos projetos para a aprovação”, conta.

É o caso da construtech gaúcha Place, do grupo de desenvolvimento imobiliário OSPA, que usa algoritmos para analisar mais de 7 milhões de dados. Assim, fornece em tempo real o potencial construtivo de terrenos – a área construída e altura máximas permitidas pelo plano diretor no local – e cruza com dados de mercado para identificar os valores.

Em novembro, a plataforma passará a dispor de filtros que fornecem informações de diferentes níveis de complexidade para atender a de-

mandas específicas da indústria de incorporação imobiliária. “Um incorporador focado em alto padrão poderá escolher, por exemplo, apenas os lotes do Itaim ou dos Jardins, em São Paulo, que possuam a metragem entre 500 e 2.000 m², localizados em Zona ZEU e que tenham um valor de venda de m² superior a R\$ 20 mil”, exemplifica Flávia Tissot, COO da startup.

Já no momento da construção, uma combinação de tecnologias exponenciais ajuda a aumentar a capacidade de planejamento, permitindo a antecipação de problemas e, assim, evitando atrasos. Aqui também as empresas podem lançar mão de IA para saber com precisão quanto vai custar a obra, avaliar as oportunidades de redução de prazo e dar mais qualidade e previsibilidade para a obra.

Uma construtora pode estar com falta de concreto em uma das suas obras e, em outra, em excesso. Saber disso com antecedência possibilita mitigar ou até eliminar riscos de ter os funcionários por horas parados esperando chegar o material. “A Inteligência Artificial leva a uma redução de paradas não planejadas a partir da antecipação de problemas e, com isso, eleva a produtividade”, exemplifica Nascimento. Sem falar na capacidade dessa tecnologia de atuar na manutenção preventiva. Por meio de algoritmos, podemos antecipar problemas e evitar desastres como quedas de viadutos, barragens e prédios.

## Robô pedreiro coloca 1 mil tijolos por hora

A robótica não chega a ser uma novidade no setor de construção civil, mas a tendência é que nos próximos anos comece a se tornar cada vez mais comum, massificando essa tecnologia. E uma das grandes atrações na área são os robôs de assentamento de tijolos.

Esses dispositivos pegam o cimento, jogam o tijolo e depois alinham com a espátula, um trabalho que hoje é feito pelos pedreiros. “Esses robôs são capazes de colocar 1 mil tijolos por hora, trabalhando 20 vezes mais rápido que um humano”, relata o expert da Singularity University, Alexandre Nascimento.

Uma das empresas que atua nesse mercado é a FBR Industrial Automation Technology, que criou o Hadrian X. É a primeira máquina e sistema robótico móvel de construção de blocos do mundo, capaz de trabalhar com segurança ao ar livre em ambientes não controlados e, segundo a empresa, com velocidade e precisão. O robô constrói estruturas de blocos a partir de um modelo CAD 3D, produzindo menos resíduos do que os métodos de construção tradicionais e aumentan-

do a segurança.

“O uso dessa tecnologia não quer dizer que a obra será 100% automatizada. Sempre vamos precisar de um profissional ali, mostrando onde o robô deve colocar o tijolo e como fazer os ajustes de posicionamento”, destaca Nascimento.

Outra etapa em que a tecnologia tem tudo para ser decisiva é na construção de moradias populares. Já é possível fazer a estrutura de uma casa usando uma super impressora 3D. Em alguns casos, usa-se concreto reciclado e, em 24 horas e por cerca de R\$ 5 mil, a casa está de pé. “Esse é um processo muito disruptivo que traz um ganho de escala sem precedente e poderá ajudar a resolver o problema da falta de moradias suficientes no mundo”, analisa.

O uso do concreto reciclado, especialmente, porque a estimativa é que a indústria da construção seja responsável por cerca de 40% das emissões globais. Quanto mais a população mundial aumenta, mais esse percentual preocupa. Olhar para construções mais verdes também é uma tendência irremediável.

## Cinco tendências que estão impulsionando a construção

**Operações inteligentes:** O mercado está olhando cada vez mais para como implantar e integrar tecnologias da Indústria 4.0 para permitir decisões baseadas em dados, direcionar o agendamento dinâmico e reduzir as variações de orçamento e cronograma das obras. Essas tecnologias vão desde a construção gerenciamento de informações e gêmeos digitais para controle remoto monitoramento de projetos por meio de sensores e drones. Cerca de 24% dos executivos do setor estão investindo em drones e robótica em locais de trabalho para aumentar a produtividade do trabalhador e eficiência.

**Pré-fabricação e construção modular:** Além dos custos de material, modularização e pré-fabricação pode ajudar a reduzir os custos de mão de obra, garantir um melhor design e controle de qualidade e encurtar cronogramas de projetos para ajudar minimizar os estouros do orçamento.

**Dados e análises avançadas:** Dados e análises avançadas estão se tornando o núcleo capacitador de sucesso futuro na indústria da construção. Eles podem mudar as decisões de negócios de reativas para preditiva e pode permitir que as empresas superem a concorrência.

**Futuro do trabalho:** A indústria tende a incorporar mais tecnologias digitais em fluxos de trabalho importantes para aumentar a produtividade, eficiência e segurança do trabalhador. Essas mudanças tornam importante para as empresas de E&C começarem a pensar como as funções e empregos podem mudar para refletir o uso de essas novas tecnologias.

**Sourcing estratégico:** A maioria das empresas está sofrendo com o aumento dos custos de material, contrato extensões e até mesmo cronogramas estendidos. De acordo com dados de Associated General Contractors (AGC), os custos de insumos para empreiteiros gerais aumentaram quase 13% de abril de 2020 a fevereiro de 2021, impulsionados pelo aumento dos custos de materiais. Há uma mudança da aquisição tática para atender aos orçamentos para o sourcing estratégico para reduzir a complexidade, gerar valor e habilitar ecossistemas de fornecedores e parceiros estratégicos.

# ARQUITETOS E URBANISTAS: ESTAR MAIS PERTO DE VOCÊS É O NOSSO MAIOR PROJETO!



MOOVE



O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul (CAU/RS) está mais próximo de profissionais e estudantes em todo o Estado. Agora, com quatro Escritórios Regionais, o CAU/RS expande sua presença no território gaúcho, ampliando as ações de fiscalização e levando a mesma qualidade dos serviços oferecidos na sede, em Porto Alegre. Localizados em Caxias do Sul, Passo Fundo, Pelotas e Santa Maria, os Escritórios Regionais:

- ▶ Fortalecem e valorizam a Arquitetura e o Urbanismo.
- ▶ Ampliam as ações de fiscalização.
- ▶ Compreendem cada região do Estado, propondo ações direcionadas.
- ▶ Realizam atendimento presencial, orientando profissionais, empresas e sociedade em geral.

Saiba mais em: [caurs.gov.br](http://caurs.gov.br)

  caursoficial



## CAU/RS

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Rio Grande do Sul



## Pensar a cidade

Bruna Suptitz

contato@pensaracidade.com



Além da edição impressa, as notícias da coluna Pensar a Cidade são publicadas ao longo da semana no site do JC. Aponte a câmera do celular para o QR Code e acesse.

jornaldocomercio.com/pensaracidade



### SUSTENTABILIDADE

# Construção sustentável garante eficiência no uso do imóvel

**Conceito alia preservação ambiental, viabilidade econômica e impacto social positivo nas residências**

Na laje de um sobrado no Bairro Bom Fim, em Porto Alegre, o telhado verde garante que a cozinha abaixo permaneça fresca no verão, mesmo recebendo sol durante a maior parte do dia. Na parte externa da casa, duas cisternas armazenam a água da chuva que é usada na rega das plantas em época de seca. E junto ao jardim da laje, um tipo específico de abertura que chega até o teto da cozinha garante a iluminação natural durante o dia, dispensando o uso de energia elétrica.

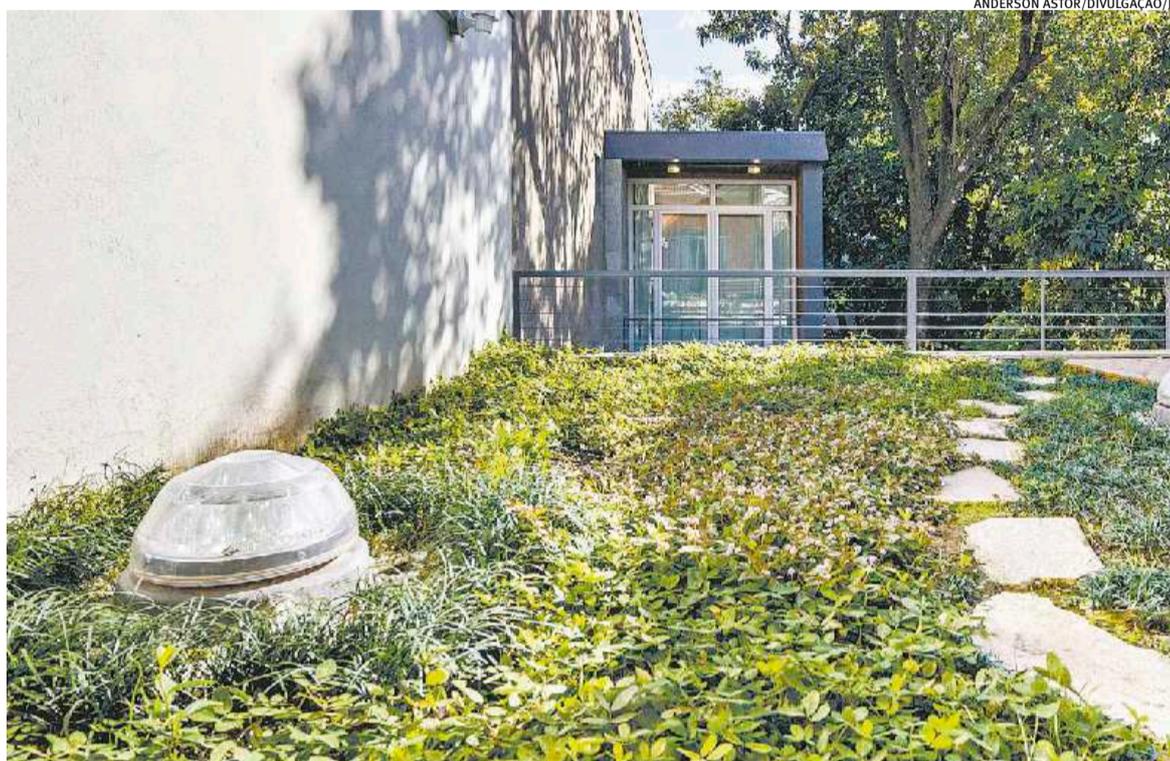
Essas foram algumas das técnicas de construção sustentável incorporadas à obra da casa de Maria Helena Bernardes e Fernando Lewis de Mattos, ela artista plástica e ele professor de música da Ufrgs, falecido em 2018. A obra, feita em 2015 pelo escritório Cuboverde Arquitetura Sustentável, atendeu ao desejo do casal de morar em uma casa antiga e característica do bairro, sem gerar impacto ambiental na reforma. “Gostamos da responsabilidade com a sus-

tentabilidade e da noção de arquitetura humanizada que encontramos nos profissionais”, conta Maria Helena.

Na construção civil, conceito de sustentabilidade tem como base o tripé ambiental, econômico e social. A aplicação é sempre em conjunto, de forma a tornar economicamente viável uma construção que preserve os recursos naturais e promova impacto social positivo. A definição é da arquiteta Ingrid Dahm, sócia no escritório Cuboverde, que arremata: uma casa ou um prédio sustentável é aquele que, antes de qualquer outra característica, é marcado pela eficiência.

Arelada ao uso do imóvel, talvez o exemplo mais conhecido de eficiência seja a energética, quando é adotado o uso dos painéis fotovoltaicos que captam a energia do sol e a convertem em energia elétrica. O payback - tempo de retorno do investimento - depende da geração e do valor investido e atualmente varia de cinco a oito anos. Após, o que se tem é basicamente economia, já que a manutenção é mínima e de longo prazo.

É a compensação econômica que se percebe no caso particular, mas o impacto é coletivo. “Uma construção



Telhado verde regula a temperatura do ambiente interno e aberturas melhoram iluminação da residência

sustentável é aquela que vai promover uma redução de impactos ambientais, melhorar a qualidade de vida das pessoas que moram e trabalham naquele lugar, gerando ganhos potenciais a to-

dos”, aponta Claudio Teitelbaum, diretor da Joal Teitelbaum Escritório de Engenharia.

A empresa tem como prática incorporar o conceito em todas as etapas

do processo construtivo, como priorizar materiais da região da obra, o que favorece a indústria local e garante menor consumo de combustível no transporte, e mapear o destino dos resíduos.

## Sustentabilidade está presente desde a concepção do projeto

Audrey Bello Ramos, dos escritórios Y Design e Iglesias & Bello Arquitetura, cita a concepção do projeto como o primeiro momento de sustentabilidade da obra que será feita. Trata-se do projeto integrado, que considera desde a escolha de um terreno em local já atendido por infraestrutura e serviços urbanos até a aplicação de técnicas consagradas da construção, como a orientação solar adequada.

Pensando na construção propriamente dita, o conceito está presente no momento da obra e, depois, no tempo de uso do imóvel, explica o arquiteto e urbanista Klaus Bohne, CEO do escritório de arquitetura e design TRIA Sistemas de Arquitetura.

O primeiro aspecto trata do uso de materiais que possam ser facilmente reprocessados; o segundo, do desempenho e eficiência energética da edificação, com tecnologia de isolamento térmico, controle da

radiação solar e da renovação do ar interno.

Enquanto a eficiência está atrelada ao uso, a fase de construção, pressionada pela demanda de mercado, tem agilizado os processos e os sistemas construtivos, aponta Bohne. Com isso, a industrialização está mais presente neste ciclo, “o que permite controle maior de qualidade, na medida que tem menores prazos de execução”. É o caso dos itens pré-fabricados, que já chegam prontos ao canteiro de obras.

“No sistema industrializado, as paredes já saem da indústria com os revestimentos básicos, como isolantes térmicos, abertura para as janelas e tubulação de elétrica. Assim, não é preciso furar a parede depois, gerando entulho”, exemplifica Bohne. É uma compensação: o que se investe na etapa de construção reflete em desempenho e consequente economia durante o uso.

## Incentivos do poder público podem estimular o setor

“Às vezes o prédio sustentável tem a mesma cara do que não é. É difícil para a população em geral, e até para o público técnico, entender aquele como um exemplo a ser seguido”, avalia Vicente Brandão, presidente da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura no Rio Grande do Sul (Asbea-RS). Como exemplo, o arquiteto cita o Bosco Verticale (Bosque Vertical), conjunto de dois prédios em Milão que tem árvores e diversas variedades de plantas em todas as fachadas. “O pulo do gato foi trazer isso para fora. É mais difícil ficar indiferente (ao prédio) e é o que está faltando para Porto Alegre”, comenta.

Embora sinta falta desse referencial, Brandão destaca medidas da Prefeitura de Porto Alegre comemoradas pelo setor construtivo - para ele, podem ser o fator decisivo a favor das construções sustentáveis. Um caso é o Decreto 20.746/2020, que incentiva o uso dos terraços em edifícios novos ou já construídos. As coberturas que tiverem elementos de sustentabilidade

contempladas não serão consideradas como área adensável e não entrarão no cálculo da altura quando vinculadas à área condominial ou de uso público.

“O decreto dos rooftops sustentáveis incentiva a energia solar, a cobertura verde, a biofilia, e veio num momento importante da pandemia”, destaca Audrey Bello Ramos, diretora da Asbea-RS e integrante do GT Sustentabilidade, que colaborou com informações para a elaboração do decreto. Maria Helena Bernardes, que tem uma cobertura verde em casa, destaca essa como “uma tecnologia muito barata e de manutenção relativamente fácil”.

À frente do trabalho na prefeitura está a arquiteta Rovana Reale Bortolini, diretora de Projetos e Políticas de Sustentabilidade. “Tudo começa com a questão das mudanças climáticas”, explica. É a lógica do pensar global e agir local, incorporando à legislação medidas que tenham impacto ambiental positivo. Ela lembra outra iniciativa, de 2019, que desobriga novas edifica-

ções a ter um número mínimo de vagas de garagem.

Ainda para 2021, Rovana conta que está prevista uma nova medida: a criação de um selo que será concedido para construções que atendam premissas de sustentabilidade ambiental. O selo garantirá ao empreendedor incentivos fiscais e urbanísticos a serem regulamentados depois. Algo nesse sentido já consta na proposta de um regramento específico para construção no Centro Histórico - o projeto tramita na Câmara Municipal.

Hoje não existe no município benefício para edificações certificadas por organismos externos pelo atendimento de boas práticas ambientais ou de eficiência energética. O ganho de quem tem a certificação é garantir ao cliente que o prédio é realmente sustentável, explica a arquiteta Ingrid Dahm. Para ela, as construções sustentáveis terão atingido seu objetivo quando o conceito entrar na cultura a ponto de não ser mais preciso usar o termo: “arquitetura é isso”, conclui.

SENGE-RS

## Inovação e empreendedorismo estão no radar da entidade

**Atuação da nova diretoria vai além da missão sindical de proteção trabalhista**

Luciana Radicione  
luciana@jornaldocomercio.com.br

Com uma atuação que vai além do que prega a Carta Sindical de 1942, o Sindicato dos Engenheiros do Rio Grande do Sul (Senge-RS) enxerga na conjuntura atual a possibilidade de trazer os profissionais da engenharia para uma atuação mais voltada para a inovação e o empreendedorismo. A nova diretoria, que assumiu em dezembro de 2020, carrega essa premissa e compromisso com a categoria. “Nesses quase 80 anos, o sindicato está avançando em projetos

de gestão. Além de trabalharmos com aquilo que é nossa missão, que é a de proteção dos direitos trabalhistas, queremos modernizar e preparar os profissionais para esse novo cenário pós-reformas, mostrando que o que era possível há 20 anos atrás hoje não é mais”, afirma o presidente da entidade, Cezar Henrique Ferreira.

O sindicato mantém iniciativas permanentes que buscam a capacitação e qualificação profissional. Uma dessas ações é o programa Engenheiro Empreendedor, que consiste em uma série de iniciativas prestadas aos profissionais que buscam efetivamente conhecimento e planejamento. Desenvolvido em parceria com o Sebrae, a ação subsidiada pelo Senge-RS mantém uma programação diversificada em uma plataforma de suporte que

oferece cursos, certificações, consultorias, relacionamentos, oportunidades profissionais, orientações e mentoria.

A ação consolida um dos pilares da atual gestão, tendo em vista não apenas a grande demanda da categoria verificada por meio de pesquisas junto aos mais de 17 mil associados, mas também o ritmo das transformações tecnológicas e sociais que vêm impactando os padrões de consumo, o estilo de vida da população e as relações de trabalho.

Outra ação lançada na atual gestão é o Senge Solidário, um braço de responsabilidade social do sindicato que entende que sua atuação não pode apenas ficar restrita ao cumprimento do trabalho em defesa da categoria. “Precisamos ir além, fazer coisas para a sociedade especialmen-



SENGE-RS / DIVULGAÇÃO JC

Cezar Henrique Ferreira destaca ações de responsabilidade social

te para as comunidade mais necessitadas”, destaca Ferreira. O Senge Solidário reúne profissionais que se candidatam voluntariamente a prestar assistência técnica a entidades e instituições que necessitam de algum

tipo de serviço essencial. Recentemente, a Polícia Civil destacou o Senge-RS com o Diploma “Integração Polícia Civil – Comunidade” em reconhecimento à relevância da parceria firmada por meio do programa.

## Cooperação a base de um mercado sólido

Acreditamos no poder da união, trabalhando para impulsionar novos negócios e o crescimento e desenvolvimento do nosso Estado.

O Sistema Secovi/RS têm como compromisso orientar e representar imobiliárias e condomínios. Como parceiros da Construção Civil, fazemos parte do ciclo fundamental para a efetividade do processo imobiliário.

**JUNTOS, DESENVOLVEMOS, QUALIFICAMOS E FORTALECEMOS O MERCADO IMOBILIÁRIO.**

**Associe-se e conheça os benefícios**

www.secovirsacademi.com.br | 51 3221-3700

@secovi\_rs    SecoviRS    @secovi\_rs    SecoviOnline    SecoviRS



MELNICK

## Construtora projeta alta na busca por imóveis com soluções completas

**Consumidores procuram complexos com facilidades logísticas, de lazer e também de convivência**

Jefferson Klein  
jefferson.klein@jornaldocomercio.com.br

Empreendimentos de múltiplos usos, com espaços para convívio social, pets place e conveniências dentro dos complexos, como minimercados e salas de coworking, são algumas das tendências do mercado imobiliário observadas pela Melnick. “O imóvel do futuro vai ser muito mais do que simplesmente uma moradia, vai ser uma plataforma para resolver a vida moderna das pessoas”, antecipa o vice-presidente de operações da empresa, Marcelo Guedes.

O executivo acrescenta que outra perspectiva é a demanda aquecida por áreas de lazer completas e que tenham praticidade. “Seja ajudando a cuidar da saúde, com uma academia, uma quadra de tênis ou de outro esporte, ou através de soluções logísticas,

para atender melhor a questões como o e-commerce, com lockers e sistemas digitais”, argumenta. Outro ponto de preocupação dos clientes é quanto à segurança, que pode ser reforçada por meio de estruturas físicas ou treinamento de profissionais para resolver essa necessidade.

Guedes considera que o setor imobiliário se mostrou muito resiliente durante a pandemia de coronavírus. Como consequência da crise da Covid-19, o executivo argumenta que as pessoas tiveram que ficar mais tempo em suas casas. “E o assunto imóveis começou a estar muito presente nos debates familiares e, surpreendentemente, logo nos primeiros meses após o início da pandemia gerou-se um aquecimento do mercado imobiliário com o público buscando novas soluções de habitações”, comenta ele.

De acordo com o representante da Melnick, houve a busca por novos imóveis e também muitos proprietários resolveram fazer reformas em suas casas. O vice-presidente de operações ressalta ainda que a perspectiva é que, mesmo no pós-pandemia, as pessoas

mantenham os novos hábitos adquiridos e desejos em relação às características dos seus imóveis.

Entre as situações que devem contribuir para que essas mudanças sejam mais duradouras está a propagação da prática do home office, o que faz com que as pessoas pensem em suas residências de uma maneira “híbrida”, dando preferência para unidades que possuam um espaço adequado também para o trabalho. Outra das prioridades que deve permanecer nos próximos anos é por imóveis com ambientes abertos, como sacadas, terraços, coberturas, entre outras.

O executivo frisa ainda que é importante as companhias do segmento imobiliário evoluírem. Guedes lembra que a Melnick, que completou 50 anos de mercado em 2020, mesmo ano em que abriu seu capital (IPO), vem crescendo e se transformando, assim como os municípios. Dentro desse contexto, o dirigente salienta que os empreendimentos do grupo também estão focados em ações que deem retorno para a sociedade. Um exemplo disso, cita o vice-presidente de operações, é o fato de



Marcelo Guedes diz que casa do futuro vai além do conceito de moradia

a companhia ter adotado um parque e oito praças de Porto Alegre, entre esses espaços estão o Parque Moinhos de Vento (Parcão) e as praças da Encol e Japão. “A gente acredita que qualificando a cidade, o entorno, além de colaborar com algo de cunho social, melhora a qualidade de vida dos nossos clientes que moram nos nossos empreendimentos”, analisa o executivo.

Conforme Guedes, mais uma das ações realizadas recentemente pela Melnick e que envolve mais do que apenas a venda de um imóvel é o Nilo Square Garden, inaugurado em meados de outubro e que deverá ficar ativo por, no mínimo, 12 meses. O terreno do complexo tem 16 mil metros quadrados e está situado na esquina da Avenida Nilo Peçanha com a Rua Tomaz Gonza-

ga, na capital gaúcha.

O executivo detalha que o objetivo é, antes de iniciar a construção do empreendimento de uso misto (comercial e residencial) Nilo Square no local, propiciar um espaço de relacionamento para quem vive e circula no entorno daquela região. “Para isso, primeiro a gente demoliu as edificações que existiam no lugar, criamos um grande ‘garden’ e levamos para ali algumas experiências gastronômicas”, informa. Outra atração do parque, cujo funcionamento é de quarta-feira a domingo, das 11h às 23h, é o cinema ao ar livre. Com a iniciativa, o vice-presidente de operações da Melnick reforça que a intenção é atrair para aquela área os cidadãos de modo em geral, para se ter um convívio em um ambiente aberto.

## Lançamentos somam VGV de mais de R\$ 1 bilhão até setembro deste ano

Até o final de setembro deste ano, a Melnick realizou o lançamento de nove empreendimentos (oito em Porto Alegre e um projeto de urbanização em Santa Maria) que totalizam VGV (valor geral de vendas) bruto de mais R\$ 1 bilhão. Esse montante não contabiliza o Nilo Square, que ainda não foi

lançado oficialmente.

O vice-presidente de operações do grupo, Marcelo Guedes, adianta que o complexo será dividido em dois subcondomínios. Um deles será voltado para a avenida Nilo Peçanha, com lojas, hotel, salas comerciais e lofts, e o outro terá frente para a rua Tomaz

Gonzaga, sendo destinado para apartamentos residenciais de alto padrão. O Nilo Square iniciará suas obras em 2022 e deverá ser entregue em 2025, com apartamentos com áreas de 175 metros quadrados a 216 metros quadrados. Guedes considera que o terreno total do projeto, de 16 mil metros

quadrados, naquela localização da cidade, com a proximidade de escolas, shopping center e escritórios de negócios, é uma “joia rara”.

Perto do local, também na Avenida Nilo Peçanha, se encontra o complexo Arte Country Clube, lançado recentemente pela Melnick e que já sendo comercializado no mercado. Esse projeto será desenvolvido em uma área de 5,7 mil metros quadrados e terá um VGV de R\$ 200 milhões. O Arte Country Clube será proposto para o uso residencial e terá 36 unidades, sendo 33 apartamentos e mais três coberturas. Os imóveis irão variar de 256 metros quadrados até 321 metros quadrados, distribuídas em duas torres, com 15 andares cada uma. As obras começarão no próximo ano e deverão ser concluídas no segundo semestre de 2024.

Já na avenida Carlos Gomes está em construção o Carlos Gomes Square em um terreno de mais de 10 mil metros quadrados. O empreendimento envolve três torres, duas corporativas e uma de apartamentos, mais um mall, que somam 329 unidades e VGV bruto total de R\$ 450 milhões. A iniciativa está na fase de execução e tem previsão de entrega para 2023.

Para o ano que vem, outro empreendimento que deverá ser entregue pela Melnick é o do Pontal, localizado próximo à Fundação Iberê Camargo. Guedes acrescenta ainda que está em ritmo acelerado a execução das obras do parque ligado à iniciativa, também com expectativa de ser finalizado em 2022. “Junto com a revitalização que está acontecendo na orla (do Guaíba), o parque do Pontal será outra grande entrega para Porto Alegre”, frisa.

Além do parque, o complexo compreende um shopping center, um hotel padrão internacional, um centro de eventos completo, uma torre multiuso e um Hub da Saúde (estrutura liderada pelo Hospital Moinhos de Vento e que disponibiliza serviços de baixa complexidade médica). Essa será a terceira unidade do Hub da Saúde com participação da Melnick já lançada. A primeira foi entregue no ano passado, em Canoas, e a segunda, situada na avenida Aparício Borges, na capital, foi finalizada no primeiro semestre de 2021. Ainda há outros dois empreendimentos semelhantes planejados, um na Zona Norte e outro na Zona Sul porto-alegrense, ambos com calendários de lançamento e construção indefinidos.



Carlos Gomes Square terá três torres, sendo duas corporativas e uma residencial e deve ficar pronto em 2023

## CYRELA

## Lançamentos em 2021 já superam em 50% total do ano anterior

**Segundo a construtora, demanda por imóveis de alto padrão em Porto Alegre ainda apresenta força e gera novos investimentos**

Marcelo Beledeli  
marcelo@jornaldocomercio.com.br

Mesmo com os impactos da pandemia de Covid-19 e da crise econômica, o ano de 2021 foi extremamente positivo para a incorporadora e construtora Cyrela em Porto Alegre. “Já superamos em 50% os lançamentos do ano passado, quando fomos os maiores players do mercado da cidade”, afirma o CEO da Regional Sul da Cyrela, Rodrigo Putinato.

Em 2020, os lançamentos de empreendimentos da empresa em Porto Alegre totalizaram um Valor Geral de Vendas (VGV - cálculo do valor potencial de comercialização de todas as unidades de uma edificação) de cerca de R\$ 600 milhões. Em comparação, apenas os dois últimos lançamentos da empresa na Capital Gaúcha - Cyrela by Pininfarina, no bairro Bela Vista, e os condomínios Tree Haus e Garden Haus, no Jardim Europa - somam R\$ 650 milhões em VGV.

Os novos empreendimentos, que têm em comum uma marca de exclusividade, vêm apresentando grande demanda. O Cyrela by Pininfarina,



Vista projetada do rooftop do Tree Haus Jardim Europa, empreendimento da Cyrela com opções de plantas com até 306 m²

por exemplo, é um empreendimento de super luxo, assinado pelo estúdio de design italiano Pininfarina - responsável pelos desenhos de marcas famosas como Ferrari, Maserati e Bovet. Em apenas três meses, foram comercializados 16 dos 25 apartamentos com área privativa de 333m² e 378m² - todos com quatro suítes e quatro vagas de garagem por unidade. Segundo Putinato, o valor de venda do metro quadrado no prédio chegou a R\$ 24,5 mil.

Os empreendimentos do Jardim Europa, entre o Shopping Iguaçu e o Parque Germânia, também estão apresentando forte demanda. “Vendemos 42 apartamentos em 10 dias, com média de R\$ 3,8 milhões

em cada negócio”, afirma Putinato. Com apartamentos com vista para o Parque Germânia, o Tree Haus possui plantas que variam de 202m² até 306m² com 3 ou 4 suítes e opções de garden e cobertura. Já o Garden Haus conta com apartamentos de 158m² até 189m² e opções de garden e cobertura. Os condomínios são frutos de parceria com a Porsche Consulting, empresa de consultoria da marca de automóveis esportivos..

A empresa também tem registrado bons resultados em empreendimentos com imóveis de menor porte. Também lançado neste ano, o Skyline Parque Moinhos, na avenida Goethe, que conta com 314 unidades entre 24m² e 29 m², em for-

mato studio e garden, foi totalmente vendido em 45 dias. O prédio, que visa o público jovem e investidores para locação, oferece infraestrutura como piscina, pool houses, quiosques externos com churrasqueiras, salão de festas, espaço gourmet, bicicletário, lavanderia e academia. Os moradores terão acesso, ainda, a um ambiente compartilhado de trabalho (coworking), além de um espaço para sala de encomendas (storage room) e marketplace.

Para Putinato, o sucesso dos lançamentos de 2020 deve-se às suas características de exclusividade no mercado da cidade. “Realizamos parcerias de altíssimo nível, como com Pininfarina e a Porsche. Conseguimos

ótimos terrenos, difíceis de serem adquiridos, e tivemos coragem para oferecer produtos inusitados. No caso do Pininfarina, por exemplo, quando antes da construção falamos que o valor iria superar R\$ 20 mil o metro quadrado, muitas pessoas falaram que era um preço impossível em Porto Alegre. Conseguimos vender a R\$ 24,5 mil”, lembra. Para o CEO da Regional Sul da Cyrela, esse interesse acontece porque o público de maior poder aquisitivo dá importância ao valor agregado no produto oferecido. “Embora o investidor esteja receoso com a economia, quem possui recursos, quando vê um produto realmente inusitado, especial, realiza a compra, não perde a oportunidade”, afirma.

## Alta de custos prejudica empreendimentos populares

Enquanto o mercado para as classes altas têm mostrado bons resultados, os imóveis para consumidores de menor poder aquisitivo estão se tornando um desafio, reconhece o CEO da Cyrela, Rodrigo Putinato. O aumento dos custos da construção, provocado pela inflação e pela falta de matérias-primas, tem forçado reajustes nos valores dos imóveis que estão prejudicando alguns negócios, especialmente em empreendimentos de habitação popular financiados pelo programa Casa Verde e Amarela, do governo federal, que substituiu o antigo Minha Casa Minha Vida.

Em Porto Alegre, assim como nas demais capitais e regiões metropolitanas dos estados da região Sul, o teto para financiamento de imóveis pelo Casa Verde foi aumentado em 10%, passando de R\$ 215 mil para R\$ 236,5 mil em setembro. Neste mesmo mês, o Índice

Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), acumulou alta de 15,93% em 12 meses. Para Putinato, esse aumento real deve ser ainda maior, em torno de 25%, uma vez que o INCC apresenta certo atraso para refletir a alta dos preços dos produtos.

“Se eu tinha um produto que planejava vender a R\$ 200 mil há um ano, hoje eu preciso lançar a R\$ 255 mil para cobrir o aumento de custos. Então não posso lançar mais porque fica fora do teto do Casa Verde Amarela”, comenta o executivo.

Segundo Putinato, essa situação tem levado a Cyrela a repensar alguns empreendimentos para classes baixas. “Alguns terrenos vamos conseguir fazer empreendimentos, mas outros tivemos que devolver, porque não fecha mais na conta para esse público. A renda dessa população não aumentou”, explica.

## Cidade precisa flexibilizar Plano Diretor, afirma CEO

Para o CEO da Regional Sul da Cyrela, Rodrigo Putinato, um dos problemas enfrentados pelo setor da construção civil em Porto Alegre são os entraves colocados para novos empreendimentos pelo Plano Diretor da cidade. O executivo defende uma maior flexibilização na legislação para o setor, permitindo maior adensamento das áreas urbanas.

“Temos muitas limitações de altura, adensamento, testada (largura). Um terreno de 3 mil m², que em outra capital poderia ter um VGV de R\$ 150 milhões, em Porto Alegre é difícil de ser adquirido porque a empresa vai fazer apenas R\$ 80 milhões, dependendo da área onde estiver. Isso limita ainda mais a quantidade de bons terrenos no mercado, que já são escassos”, explica o executivo. “Se for necessário aumentar o terreno para 4 mil ou 5 mil m², você tem dificuldade muito grande de juntar essa área, especialmente em bairros nobres”, destaca Putinato.

Putinato vê com otimismo o pro-



Rodrigo Putinato vê com otimismo medidas propostas pela prefeitura

jeito apresentado pelo prefeito Sebastião Melo à Câmara de Vereadores que promove alterações no Plano Diretor do Centro Histórico de Porto Alegre. A proposta liberaria 1,180 milhão de metros quadrados em potencial construtivo, ou seja, o quanto se pode

construir em cada terreno, permitindo maior adensamento e a construção de prédios mais altos na região central.

Entretanto, Putinato gostaria que essas mudanças fossem expandidas também para outras áreas próximas ao Centro Histórico.

## FORMA

## Propostas diferenciadas garantem destaque no mercado

**Empresa espera um 2022 positivo e acredita que avanço da vacinação poderá trazer de volta os investidores para o segmento**

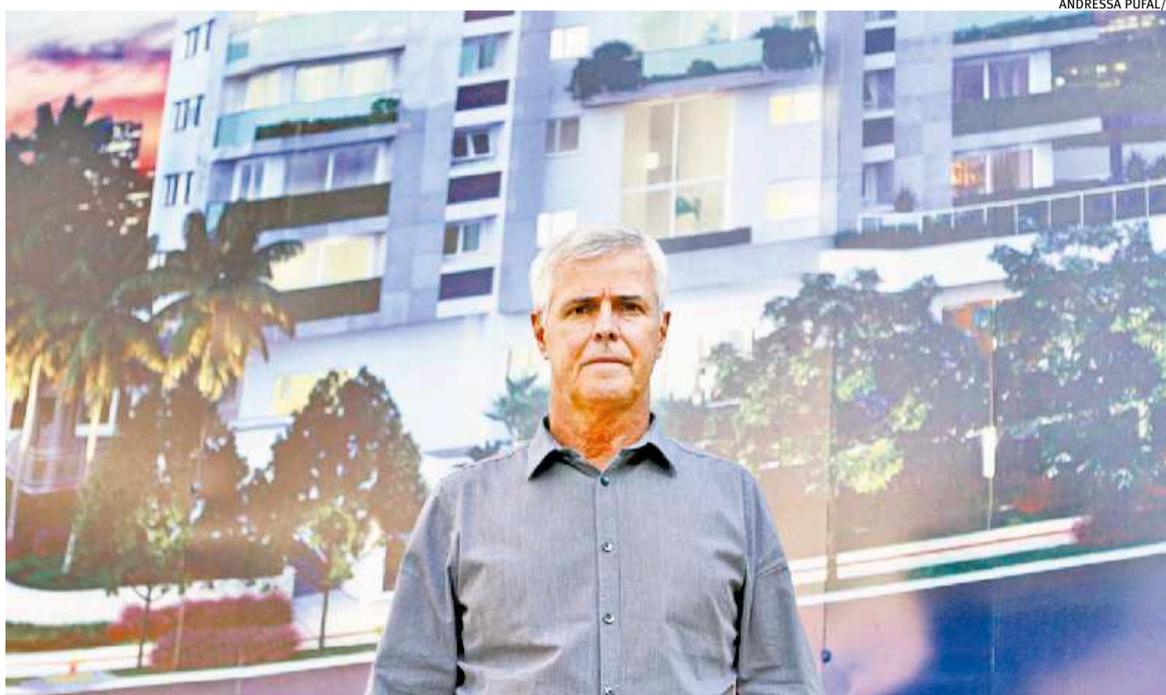
Diego Nuñez

diegon@jornaldocomercio.com.br

A incorporadora Forma, do Grupo Kuhn, se mantém há 35 anos firme em meio a um mercado com grandes players e concorrência acirrada. Não é uma tarefa fácil. Ainda mais logo após a turbulência por causa da pandemia e durante a alta de custos dos insumos da construção civil com a volta de investimentos.

A pandemia, contudo, deu um novo sentido ao lar. Com a necessidade de se permanecer em casa e a perpetuação do trabalho remoto, a busca por imóveis ficou mais refinada. “A gente viu a busca de pessoas procurando fazer um upgrade na sua residência em função da necessidade de ficar em casa. Então, foram valorizados aqueles apartamentos com condições para o home office, com terraços, casas com pátios... esses nichos de produtos mais diferenciados”, afirma Eduardo Kuhn.

Para a incorporadora, essa tendência representa o futuro do mercado



Eduardo Rizzo Kuhn acredita que demanda está subindo à medida em que retomada econômica ganha força

imobiliário. O próximo lançamento da Forma, por exemplo, é o empreendimento Duos, que é focado em amplos espaços e conta, inclusive, com apartamentos duplex. “É para quem busca hoje seu segundo, terceiro imóvel. Para quem quer fazer um upgrade. O duplex conta com um janelão de 5m por 4m, um mezanino com espaço live, é um produto que não existe no mercado” afirmou Kuhn.

O empreendimento fica no Três

Figueiras, bairro que, junto com Moinhos de Vento e Bela Vista, são os principais focos da incorporadora. A Forma é a vitrine do grupo Kuhn no mercado imobiliário. Seus imóveis, de alto padrão, são sempre localizados em zonas nobres da Capital gaúcha.

A expectativa do CEO para o mercado porto-alegrense em 2022 é positiva. Ele vê o retorno dos investidores na medida em que a vacinação traz estabilidade para a retomada econô-

mica. “Estamos iniciando um ciclo de maior demanda nesta retomada da atividade econômica. A gente percebe a volta do investidor e uma demanda mais aquecida. Este já está sendo um ano de crescimento em todos os setores, e não poderia ser diferente para a Forma, tanto é que o setor começou a aquecer a partir do segundo semestre agora”, relatou Kuhn.

Mesmo que o foco da incorporadora seja nos bairros citados aci-

ma, ele vê três polos de crescimento para Porto Alegre nos próximos anos: “Tem os pontos nobres característicos, como Moinhos, Bela Vista, que sempre têm uma demanda maior. Mas a gente vê também regiões que a prefeitura vai incentivar” - seria o caso do 4º Distrito. A expectativa é, conforme se avancem os estudos para a atualização do Plano Diretor da cidade, de que haja um programa para incentivar a revitalização da região.

“A gente acredita que vai ter possibilidade de construir com mais altura. Mas tem que vir tudo acompanhado com melhoria na infraestrutura urbana. Não adianta só dar incentivo ali e não haver evolução na infraestrutura. Principalmente ali entre Voluntários da Pátria e Cristóvão Colombo, nessas regiões que estão abandonadas, tendem a ser revitalizadas”, analisou Kuhn. para os próximos anos

Os outros dois polos de investimento em Porto Alegre, na visão do CEO, seriam a Zona Sul, principalmente na região mais próxima à Orla do Guaíba, e na região da 3ª Perimetral, nas proximidades das avenidas “Carlos Gomes e Nilo Peçanha, indo em direção ao Jardim Europa. Acho que Porto Alegre tem essas oportunidades com bastante ofertas e a demanda deve focar nesses três polos com características bem diferentes”, disse Kuhn.

## MULTIPLAN

## Golden Lake mudará paisagem da zona sul de Porto Alegre

Empreendimento liderado pela Multiplan, o primeiro bairro privativo de Porto Alegre foi lançado, oficialmente, em no início de outubro. O Golden Lake ocupará 163 mil metros quadrados na Av. Diário de Notícias, ao lado do Barra Shopping Sul.

Serão sete condomínios, com 18 torres ao todo. O primeiro destes condomínios começará a ser erguido a partir de fevereiro do ano que vem. Denominado Lake Victoria, contará com quatro prédios distintos. A previsão de entrega é final de 2024.

Antes mesmo do lançamento, 30% das 94 unidades do Lake Victoria já haviam sido comercializadas. Os valores das vendas não foram divulgadas. O tamanho dos apartamentos varia entre 299 e 543 m². O valor do metro quadrado do Lake Victoria é estimado em R\$ 15 mil e o Valor Geral de Vendas (VGV) do condomínio é previsto em R\$ 500 milhões.

Três dos quatro prédios terão dois apartamentos por andar. O prédio principal terá apenas um apartamento por andar, com a cobertura tendo exclusivamente 868 m². Todos os apartamentos terão vista para o Guaíba e quatro suítes.

A estrutura do bairro privativo – rede de água e esgoto, rede elétrica, pavimentação, paisagismo e elevação do terreno em 5m – já foi concluída. De 2009, quando foi adquirida a área, até agora, já foram investidos R\$ 200 milhões no empreendimento.

O valor de investimento total projetado para o Golden Lake é de R\$ 2,5 bilhões. Porém, a construção total dos sete condomínios levará anos, e este valor deverá, futuramente, ser corrigido com o tempo. A empresa ainda não consegue estimar em quanto tempo ocorrerá a construção de todo o complexo, e nem a ordem das torres a serem erguidas. O espe-



Empreendimento está em construção ao lado do Jockey Club e complexo terá 18 torres no total

rado é que o Valor Geral de Venda dos imóveis fique entre R\$ 3 bilhões e R\$ 4 bilhões.

Todo o condomínio terá 1.212 residências, entre seus 18 prédios. Segundo a Multiplan, apenas 10% do

terreno será de área construída. Os outros 90% será de área livre, composta por 1,3 quilômetros de ciclovias e pistas de caminhada, quadras de tênis, futebol 7 e poliesportivas, churrasqueiras, um dos maiores la-

gos artificiais balneáveis do país e até mesmo uma praia artificial. Essas atrações serão de uso comum de moradores do bairro. Haverá também um restaurante, que será aberto ao público em geral.

## TGD

## Investimento em tecnologia mantém ritmo dos negócios

## Desenvolvimento de aplicativo ajuda a alcançar potenciais clientes

Vanessa Ferraz

economia@jornaldocomercio.com.br

A possibilidade de visitar um imóvel de forma virtual surgiu em meio a tantas mudanças vividas em razão das restrições de circulação na pandemia. O que antes era difícil de viabilizar, para quem estava interessado em comprar ou mudar de casa, se tornou realidade com uma série de soluções em inovação que a TGD Incorporação e Construção apostou para manter as vendas. “Em 2020, foram 7 mil clientes captados e R\$ 20 milhões em negócios fechados sem a necessidade de encontros presenciais”, relata Pedro Goldstein, diretor de Marketing da empresa.

O êxito nos números do ano passado resultaram em um aumento de 38% nas vendas em 2021. Com 40 anos de mercado, a incorporadora vinha em um processo de transformação do seu plano estratégico nos últimos dois anos. “Quando tudo começou a fechar, sabíamos que era a hora de implementar as novas ideias”, relata Goldstein.

Sabendo que tinha que estar



LUIZA PRADO/JC

Entre os novos desejos dos consumidores, Pedro Goldstein destaca os apartamentos garden e com sacadas

mais próximo dos corretores, a equipe da TGD desenvolveu um aplicativo que reúne todo o conteúdo sobre os seus empreendimentos, possibilitando o tour 3D por dentro dos lançamentos e o compartilhamento dos materiais via plataformas. Deste modo, para quem vende, ganha-se em agilidade para

conquistar potenciais clientes. Lançado no final de agosto, o app Corretor TGD reúne 500 inscritos e mais 3400 downloads de materiais baixados.

Ainda falando sobre iniciativas durante a pandemia, Goldstein relata que, apesar de um curto período de incertezas, a incorporadora foi a pri-

meira a lançar um empreendimento após a crise do coronavírus: o Quintal Moinhos. “Acostumados a reunir as pessoas a cada estreia, promovemos um drive in, que foi o primeiro evento corporativo neste formato, e com certeza foi um sucesso”, menciona, ao lembrar que hoje, 70% do empreendi-

mento está comercializado.

Em relação às mudanças nas preferências dos clientes, sentidas durante esse período, o destaque é para os apartamentos garden (que são aqueles que possuem área externa), e também aqueles que possuem sacadas. “No Brick 962, tínhamos unidades garden que não estavam sendo vendidas. Depois que tudo aconteceu, começamos a vender com uma velocidade maior”, explica. As unidades que ganham o nome de Studio (com formato menor de 29 m<sup>2</sup>) também despontam como algo que vem despertando o interesse tanto de investidores como para quem quer adquirir seu primeiro espaço.

O mercado imobiliário está em evidência por ser um investimento seguro, em momentos nos quais as taxas para outros tipos de aplicação estão em recuperação, assentiu Goldstein ao falar sobre o cenário. Na busca por estratégias que deixassem seus compradores mais confortáveis, no lançamento do Miradouro, a incorporadora pôs as cinco primeiras unidades à venda com o INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) congelado durante um ano. “Apesar dos impactos que a alta dos índices impõe para o mercado da construção civil, vamos moldando novas estratégias”, destaca.

## SECOVI

## Negociação de imóveis retoma níveis pré-pandemia

Nícolas Pasinato

economia@jornaldocomercio.com.br

Segundo o Sindicato da Habitação do Rio Grande do Sul (Secovi-RS), Porto Alegre encerrou o último trimestre de 2020 atingindo patamares pré-pandemia de negociações de

imóveis. “A média de vendas no município fica na base de três mil unidades mensais. Quando chegamos no final do ano passado, já havíamos alcançado esse patamar. Hoje, posso dizer que o mercado está praticamente normalizado”, aponta o presidente do Secovi/RS-Agademi,

Moacyr Schukster.

Conforme dados da entidade, de janeiro a setembro de 2021, a Capital registrou 27.451 vendas de imóveis contra 20.370 no mesmo período do ano anterior, atingindo uma alta de 35%. Os preços dos imóveis nos nove primeiros meses do ano tiveram alta de 1,26% nos residenciais e 3,32% nos comerciais. “Em termos de preço, está tudo mais ou menos estável, o que possibilita dizer que estamos em um grande momento para comprar”, sugere Schukster.

Em relação aos aluguéis na Capital, bastante impactados em 2020 com os efeitos da pandemia, chama atenção o aquecimento apresentado pelas locações comerciais. Entre janeiro e agosto deste ano, houve um crescimento de 56% ante o mesmo período do ano passado. No residencial, o aumento de contratos de aluguéis foi de 36%.

O preço médio do metro quadrado também passa por elevação. No acumulado até setembro, o valor das



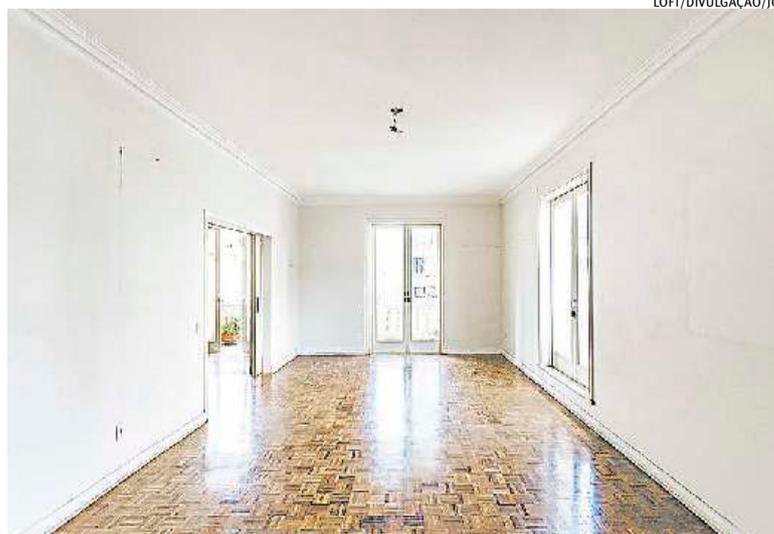
JONATHAN HECKLER/ARQUIVO/JC

Mercado está praticamente normalizado, reafirma Moacyr Schukster

locações residenciais cresceu 7,91%, com alta também nos imóveis comerciais (10,83%). Já a média do tempo em que uma unidade aguarda para ser alugada está em 14 meses neste ano.

Os números do setor na Capital e outros fatores que o presidente do Secovi/RS acompanha no mercado fazem com que ele veja o futuro do mercado imobiliário gaúcho de forma promissora. Porém, Schukster

admite preocupação com o encarecimento do financiamento imobiliário apresentado neste ano. “De um lado, há o financiamento em profusão. Do outro, o temor de um aumento muito grande da prestação. Ou o governo consegue estancar a inflação ou essa questão ficará em ‘banho-maria’”, opina, acrescentando que prevê um maior número de locações de imóveis em razão das incertezas do mercado.



LOFT/DIVULGAÇÃO/JC

Os preços, nos primeiros nove meses deste ano, subiram 1,26%

# Uma história construída para toda a sociedade gaúcha.

Uma reação positiva no desempenho econômico passa pela construção, uma atividade que exerce um **papel fundamental na sociedade** como geradora de emprego e renda. O **Sinduscon-RS** acredita na contribuição das entidades empresariais na retomada do país, uma vez que a atuação destas transcende às demandas do setor que representam, **atendendo também o interesse público e coletivo.**

Valorize quem representa  
a sua empresa. **Associe-se.**



**SINDUSCON-RS**  
DESDE 1949

51 3021.3440

[sinduscon@sinduscon-rs.com.br](mailto:sinduscon@sinduscon-rs.com.br)

   [sindusconrs](#)