

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.