

## 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.