

Microrregião de Campinas é segunda no Estado em ranking de negócios imobiliários

Edimarcio A Monteiro
edimarcio.augusto@rac.com.br

A microrregião de Campinas ficou em 2º lugar no Estado de São Paulo em lançamentos de novos empreendimentos imobiliários em 2022, com 8.366 unidades, o que representou 15,72% do total – 53.220 – e um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 3.548 bilhões. Ou seja, uma em cada sete unidades foi lançada em um dos cinco municípios analisados – Campinas, Hortolândia, Indaiatuba, Sumaré e Valinhos –, onde residem 2,14 milhões de habitantes.

Secovi apresentou 17 reivindicações para a Prefeitura de Campinas

Os dados constam da "Pesquisa do Mercado Imobiliário" divulgada ontem pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais (Secovi) e mostram que a parcela regional ficou atrás apenas da Região Metropolitana de São Paulo, que teve 13.193 unidades lançadas, com VGV de R\$ 5,372 bilhões. Na região, Campinas teve o maior número de novas unidades habitacionais que chegaram ao mercado, com 3.120, o equivalente a 37,29% dessa fatia.

"Esses números mostram a importância do setor imobiliário na geração de investimentos, na arrecadação de tributos e desenvolvimento das cidades", disse a diretora regional e de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi, Kelma Camargo. Um dos novos empreendimentos é de um conjunto de 42 novas casas dentro de um condomínio de alto padrão às margens da Rodovia Dom Pedro I, em Campinas.

As opções são de imóveis de 288 a 362 metros quadrados com até cinco suítes. Os compradores poderão utilizar toda a infraestrutura do residencial, incluindo o clube, o que inclui quadra de tênis e beach tennis, quadra poliesportiva, local para co-working, piscina com raia de 25m, espaço kids e gourmet, SPA/sauna, salão de festas, bar, academia, entre outras opções.

"Campinas é uma praça muito importante no segmento imobiliário para a empresa atualmente. Alguns estudos apontam para a relevância de investimentos em imóveis de alto padrão na região e a companhia está atenta para o desenvolvimento social e econômico local", afirmou o CEO da empresa responsável pelo empreendimento, Klaus Monteiro.

MERCADO

O estudo mostra que das dez regiões do Estado analisadas, sete apresentaram queda nos lançamentos no passado. Apesar da alta representatividade, a região teve uma redução de 39,4% em comparação às 13.803 unidades lançadas em 2021. A maior queda foi na de Jundiaí, 63,7%, onde o total de novas unidades caiu de 3.568 para 1.296. De acordo com a pesquisa do Secovi, apenas as regiões do Grande ABC (17,3%), São José do Rio Preto (14,2%) e Região Metropolitana de São Paulo (6,5%) tiveram alta.

Mesmo assim, com exceção da RMS/SP, as outras apresentaram números absolutos menores do que da região de Campinas. No Grande ABC, foram lançadas 6.559 unidades em 2022, enquanto em São José do Rio Preto, 3.891. O estudo traz ainda uma análise do perfil dos imóveis lançados no Estado no último trimestre de 2022. Na região, os edifícios residenciais lançados tiveram 60 m² de área privada média, com ticket médio de R\$ 461.298. O preço médio por m² foi de R\$ 7.433.



Novo empreendimento imobiliário que está sendo construído na Avenida Aquidabã, na região central de Campinas, integra a lista de 3.120 unidades habitacionais na cidade

HABITAÇÃO

Campinas foi a 2ª região do Estado em lançamentos de novos imóveis em 2022

Somente a metrópole foi responsável por 3.120 empreendimentos imobiliários



Prefeito Dário Saadi e a secretária de Planejamento e Urbanismo, Carolina Baracat, participaram de evento promovido pelo Secovi

Foi o segundo maior valor no Estado, com a liderança ficando com Baixada Santista, onde os apartamentos tiveram área privada média de 76 m² e preço de R\$ 601.673. Nesse caso, o preço médio por m² ficou em R\$ 7.867. Na região de Campinas, os apartamentos de dois e três dormitórios lideraram os lançamentos, com participação de 17,7% cada um. Em terceiro lugar, ficaram os imóveis de quatro dormitórios, com 15,5%, com os de um tendo participação de 12,2%.

COBRANÇA

Durante a apresentação da pesquisa, a direção do Secovi cobrou da Prefeitura de Campinas mudanças na legislação e na tramitação dos processos para agilizar a aprovação dos empreendimentos imobiliários. Segundo a dire-

tora regional do sindicato, "são sugestões para o desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida." Para Kelma, as medidas tomadas até agora pela administração "não estão tendo efeitos práticos, o que nos deixa muito preocupados."

A entidade apresentou 17 reivindicações divididas em dois blocos, andamento e aprovação dos processos e revisões urgentes. Nesse último quesito, ela pede alinhamento das mudanças das legislações mal-interpretadas, como da expansão urbana, "rigidez exagerada" da legislação da Área de Proteção Ambiental (APA) Campinas e mudança no Plano de Manejo da APA do distrito do Campo Grande. Segundo o diretor de Intermediação Imobiliária e Marketing do Secovi, Daniel Aranovich, pontos co-

mo esse "estão afugentando investimentos de Campinas".

Quando a tramitação, a entidade pleiteou maior agilidade e melhoria nos processos de aprovação de loteamentos, incorporações e regulatórias e criticou o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). "O sucesso de um empreendimento depende muito da rapidez com que chega ao mercado. A demora, além do custo financeiro do investimento feito na compra de um terreno, faz com que ele fique sujeito a (concorrência de) outros lançamentos, mudanças na economia nacional e aumentos dos preços dos insumos", disse Aranovich.

Os dados do Secovi mostram que as 3.120 unidades residenciais lançadas em Campinas no ano passado são o número mais baixo dos

últimos três anos. O resultado representa uma queda de 56,3% em relação às 7.146 unidades de 2021, que foi o melhor do triênio. Em 2020, o total chegou a 4.504.

Presente à reunião da entidade empresarial, a secretária de Planejamento e Urbanismo de Campinas, Carolina Baracat Lazinho, disse estar sempre aberta a discutir o aprimoramento dos procedimentos administrativos e leiga, mas argumentou que a queda nos lançamentos está relacionada também ao cenário político-econômico nacional no ano passado e que mudanças já foram implantadas e apresentaram resultados.

"Temos que considerar a economia nacional, as mudanças que já estavam ocorrendo e as incertezas políticas naquele momento", justificou a secretária. "Nós te-

mos muito o que melhorar, mas tivemos muitos avanços nos últimos dois anos e meio", acrescentou. Ela citou como exemplo a implantação do Grupo de Análise de Loteamentos (GAL), o que reduziu, em 2022, o tempo médio da análise prévia desse tipo de empreendimento para 7 meses, contra 56 meses em 2014.

Carolina acrescentou que houve investimento na digitalização dos processos para reduzir o tempo de tramitação dos processos, com investimentos em novos softwares, equipamentos e treinamento da equipe. De acordo com a secretária, isso resultou no aumento na emissão de alvarás de aprovação, execução e conclusão de obras, além de reforma sem acréscimo de área, cadastramento de gleba e de uso.

O maior aumento foi no de Certificado de Conclusão de Obras (CCO). Os 1.624 documentos emitidos em 2022 representam um aumento de 45,22% em relação aos 1.119 do ano anterior e de 86,38% sobre os 872 de 2020. O prefeito de Campinas, Dário Saadi (Republicanos), também participou da reunião do Secovi e pediu a realização de um novo encontro em 15 dias para apresentar novas medidas para melhorar os procedimentos administrativos.

Ele também defendeu os resultados apresentados pela secretária de Planejamento e argumentou que Campinas tem o metro quadrado de área muito caro e isso prejudica novos empreendimentos. "Perdemos investimentos para Paulínia, Jaguariúna", disse. Saadi citou como exemplo para os empresários a instalação em Paulínia do maior data center do Hemisfério Sul de uma multinacional norte-americana, que iniciou as obras em março passado, um investimento de US\$ 2 bilhões (R\$ 9,19 bilhões).

