

ABC Paulista volta à mira das construtoras com projetos de alto padrão; conheça e veja preços

Principais cidades da região recebem empreendimentos da Living (marca da Cyrela), da Patriani e da Plano&Plano; Santo André é a que mais se valoriza

Por Lucas Agrela

O ABC Paulista está voltando à mira das incorporadoras, especialmente na cidade de Santo André. Com três lançamentos recentes e cerca de mil novos apartamentos, a rua Dr. Rubens Awada é símbolo dessa tendência. A localização, fator preponderante para investimentos imobiliários, é o que tem atraído empresas para lá.

PUBLICIDADE

A rua fica próxima ao Grand Plaza Shopping, o principal da cidade, ao parque Celso Daniel, a estações de trem e à rodoviária. Para quem usa carro no dia a dia, a rua também tem fácil acesso à Av. dos Estados, que leva à capital paulista.

Na mesma rua, criada como contrapartida viária dos lançamentos, há dois empreendimentos da Cyrela, feitos sob a marca Living, voltada ao público da classe média alta. No Grand Resort, serão 690 apartamentos, com tamanhos de 52 metros quadrados (m²) a 102 m². O diferencial do projeto é ter uma ampla área comum, no terreno que tem cerca de 10 mil m².

Serão 50 itens, como academia, salões de festa, piscinas, mini mercado, espaço para festa com piscina privativa, academia, pet place, saunas e coworking. Um dos principais diferenciais é a piscina do empreendimento, que tem uma raia olímpica de 50 metros. O preço do metro quadrado é de R\$ 10,9 mil e o preço do condomínio é estimado em R\$ 10 por m², ou seja, a unidade de 52 m² deve pagar mensalmente um valor de R\$ 520.

“A inspiração do projeto foi um resort de luxo em Dubai, chamado Atlantis The Royal”, conta Felipe Cunha, diretor de incorporação e inovação na Cyrela, responsável pelos projetos da Living. “É como se você vivesse em um resort all

inclusive (tudo incluso) todos os dias da sua vida. Ao invés de você pegar o carro e ter que ir para o interior de São Paulo e ficar num resort de Atibaia, Ibiúna ou Itu, você pega o elevador e vai curtir o resort”, afirma.

O projeto fica em uma área de 11 mil m², onde antes ficava a fábrica da metalúrgica especializada em cofres Fichet Schwartz Hautmont.

Ao lado, a Living tem outro empreendimento em fase de lançamento, chamado Grand Wish Jardim. Com unidades que variam de 74 m² a 126 m² em plantas com 2 a 4 dormitórios, sendo até três suítes, e uma ou duas vagas de garagem, o projeto tem uma versão reduzida das conveniências da área comum, como coworking, mini mercado, piscinas, pet place e academia. Além disso, é o primeiro empreendimento da região a contar com uma quadra de tênis de grama sintética. Para nadadores, há uma piscina com raia de 25 metros.

O Grand Wish Jardim contará ainda com áreas inspiradas em resorts, como uma casa da piscina privativa de 380 m² que pode ser locada para festas e uma “casa de campo” com casa na árvore. Menor, o projeto terá cerca de 250 unidades e tem preço similar, de R\$ 11,5 mil o m².

Os dois projetos da Living são vizinhos de um projeto da construtora Patriani, a companhia mais famosa da região. Baseada em Santo André, a empresa já lançou ou entregou 28 projetos no ABC desde a sua fundação, em 2010. Na rua repleta de lançamentos na cidade, a Patriani tem o empreendimento chamado Splendor Jardim, lançado em 2024.

Com entrega prevista para dezembro de 2026, o projeto oferece apartamentos de 165 m², cada um com depósito privativo, três suítes, lavabo e sala integrada a duas varandas — uma social e outra gourmet equipada com churrasqueira a carvão. Além disso, cada unidade dispõe de três vagas de garagem determinadas. O Splendor Jardim terá um total de 162 unidades com preço médio de 11 mil o m². Todas as unidades já foram vendidas.

Segundo o CEO da Patriani, Bruno Patriani, o consumidor que compra um apartamento nas cidades do ABC normalmente está à procura de um imóvel no mesmo município onde já reside.

“Se lanço um prédio em São Bernardo, 60% eu vou vender para o bairro que é o prédio. Os outros 40% para a cidade, e aí um ou outro pingadinho de outras cidades. É muito forte essa regionalização dos clientes aqui, por motivos óbvios que acontecem também nas outras cidades. O cliente já tem a escola do filho, já tem o restaurante que ele gosta, já tem a casa da sogra, tem a casa da mãe, tem o

clube que ele frequenta, tem os parques que ele gosta”, diz.

Patriani conta ainda que os condomínios com áreas comuns muito equipadas são uma tendência na região por dois motivos: ainda existem terrenos disponíveis que sejam grandes o suficiente para acomodar esses empreendimentos e o trânsito ligado ao deslocamento à capital. Uma vez que o consumidor tem tudo que precisa no condomínio, ele tende a se locomover menos pelas cidades.

“Se você tem um número legal de unidades, 200 apartamentos, 230 apartamentos, o rateio de condomínio, por mais apartamentos, fica mais barato”, afirma. O executivo compara a compra de um apartamento com a aquisição de um carro para destacar a importância de manter a taxa de condomínio num preço que não seja muito elevado.

“É como um carro. Vemos o quanto ele custa e quantos quilômetros faz por litro de combustível. No apartamento, é a mesma coisa. Vemos quanto ele custa e quanto custa o condomínio, porque é uma conta vitalícia enquanto você tiver aquele bem”, afirma Patriani.

Em São Caetano, a companhia também tem lançamentos imobiliários, como o Bossa Nova, na rua São Paulo, uma das mais conhecidas da cidade. O nome do projeto vem da proximidade aos parques Elis Regina e Tom Jobim.

O projeto tem plantas com tamanhos de 89 e 116 m², com duas vagas de garagem, opções com duas ou três suítes e um lavabo. Mesmo ainda com um stand de vendas provisório, a construtora já vendeu 60% das unidades.

“(O preço do metro quadrado é) de R\$ 12 a R\$ 13 mil no 12º andar, ou seja, o meio do prédio. É mais ou menos o preço do ABC. Claro que temos, em São Caetano, a cidade com o IDH mais alto, é a cidade que mais pega o valor de metro quadrado”, afirma.

Outra gigante do mercado imobiliário que tem projetos no ABC Paulista é a Plano&Plano. Com foco na cidade de São Bernardo do Campo, a companhia leva neste ano à cidade apartamentos de um dormitório.

Chamado Start Joy, o projeto nasceu após a companhia identificar que esse nicho de mercado que não foi atendido na região nos últimos anos. A empresa fez um levantamento e constatou que o estoque dessa tipologia de apartamentos na cidade era de apenas seis unidades.

O empreendimento, que também terá plantas com dois dormitórios, contará com um condomínio com área de lazer equipada com os itens mais procurados

atualmente, como piscina e academia. As unidades terão plantas com tamanhos de 42 a 54 m².

“Estamos trabalhando com valores de aproximadamente R\$8,5 mil a R\$9 mil o m². Dependendo da unidade, pode chegar a até R\$9,5 mil”, diz a diretora de incorporação da Plano&Plano, Renée Silveira.

Os demais lançamentos na região são frutos de empresas locais do ABC Paulista, como a construtora Paulo Makoto, a Braido e a Lorenzini.

Crescimento

Segundo dados do Índice FipeZap, em 2024, São Bernardo do Campo e São Caetano apresentaram valorização no preço dos imóveis acima da capital paulista, tendo crescido 22,9% e 10,6% frente aos 7,5% registrados em São Paulo. Santo André, por outro lado, passou por uma desvalorização de 2,9% nos preços. Porém, o índice é composto por imóveis usados.

Já a Brain, que monitora preços de lançamentos de imóveis, registrou aumentos em todas as três principais cidades do ABC. Em 2024, Santo André e São Bernardo do Campo tiveram aumentos de preços em imóveis de todos os padrões, de studios a unidades de luxo. Já São Caetano do Sul teve retração de 5,48% no preço do m² de imóveis de alto padrão em relação ao ano anterior.

Em Santo André, os studios, os imóveis de luxo tiveram as maiores altas de preços do ABC em 2024, subindo respectivamente 14,58% e 19,43%. No segmento de alto padrão, o aumento foi de 6,06%.

Quem deseja comprar um imóvel em Santo André atualmente precisa desembolsar, ao menos, R\$ 7.329 por metro quadrado, se for um produto dentro do escopo do programa Minha Casa, Minha Vida, que custa até R\$ 350 mil. Mas esse preço pode subir para R\$ 11.356 em propriedades de alto padrão e para R\$ 13.461 nas de luxo.

São Bernardo do Campo é a cidade com os preços mais acessíveis, com preços do m² indo de R\$ 5.005 em projetos do Minha Casa, Minha Vida até R\$ 13.316 em empreendimentos de luxo.

Já São Caetano tem uma amplitude de preços menor entre apartamentos de diferentes padrões. Nos econômicos, o preço do m² é de R\$ 9.528, enquanto no alto padrão chega a R\$ 11.362.

O CEO da Brain, Fábio Tadeu Araújo, lembra que a valorização de preços de lançamentos de imóveis na Grande São Paulo foi de 5,2% em 2024, ante 9,8% na capital paulista e de 6,6% no Grande ABC. A diferença, diz, se dá pelo bom momento que passa a capital, com desemprego baixo e um plano diretor que estimula o mercado imobiliário.

“Houve alta real (nos preços do ABC), mas menor do que na capital, tendo, portanto, um espaço mais amplo de recuperação de preços ao longo de 2025”, afirma.

<https://www.estadao.com.br/economia/negocios/abc-paulista-volta-a-mira-construtoras-projetos-alto-padrao-veja-precos/>

Veículo: Online -> Portal -> Portal Estadão

Seção: Notícia