

Insegurança passa a ser quesito que decide na hora da compra do imóvel no ABC

George Garcia

Os números da segurança pública mostram que seis das sete cidades da região pioraram seja nos índices de homicídio, seja de roubo ou furto, se comparados os meses de janeiro a maio do ano passado com os primeiros cinco meses deste ano. Apenas Mauá, teve redução nos três quesitos de segurança no período. Apesar de alarmar a população que mora nos bairros, onde os crimes mais acontecem, quem chega nem sempre analisa a situação na hora da compra ou locação do imóvel.

O quesito segurança só passa a ser analisado quando a violência de determinado local chama atenção da imprensa. O advogado Paulo Luz e a esposa, depois de morarem 10 anos de aluguel, resolveram investir na compra de um imóvel, e acharam o que queriam em São Bernardo, no bairro Parque Espacial. Escolheram um apartamento em condomínio numa rua sem saída. O motivo desta característica? A avaliação de que uma rua com apenas um acesso dificulta a fuga de criminosos. Diferente do perfil da maioria dos compradores, o casal considerou fortemente a questão da segurança.

“A gente procurou um imóvel médio, porque somos apenas nós, não temos filhos, mas queríamos conforto e segurança. A localização é importante para estarmos próximos das famílias, já que minha mãe mora com minha irmã aqui na cidade mesmo e precisava ter acesso fácil para rodovia já que os pais da minha esposa moram em Ribeirão Pires. Olhamos o que o condomínio oferecia e também a localização em um bairro bom, entre os melhores que vimos quando pesquisávamos”, relata.

O casal até encontrou imóvel dentro das características que procuravam na Vila Duzzi, porém não fecharam negócio porque acreditaram que a vizinhança não era segura. “A gente tem a preocupação na hora de entrar e sair de casa, medo de invadirem o condomínio e a gente viu que uma rua sem saída diminui o fluxo de pessoas e é mais fácil monitorar”, diz Luz.

A preocupação do advogado com a segurança o fez também se envolver com as questões do novo imóvel, para o qual ainda nem se mudou – aguarda a fabricação

de móveis planejados para o apartamento. Luz se colocou como subsíndico e assim está envolvido com a preparação do sistema de segurança do prédio, que vai desde a instalação de dispositivos, como câmeras, sensores e alarmes até o treinamento do pessoal de portaria.

“A gente começou a trabalhar com uma empresa de portaria e segurança indicada pela construtora, mas não deu certo e já trocamos. É um investimento grande para termos segurança, nossa portaria é presencial e instalamos portões com clausura, e câmeras com reconhecimento facial”, completa Paulo Luz.

Imóveis marcados

O comandante do 6º Batalhão da Polícia Militar, que responde pelo policiamento em São Bernardo e São Caetano, coronel Fernando Carvalho, lembra de um crime bárbaro que aconteceu em uma casa na Vila Euclides, em outubro de 2023. Em que a casa foi colocada à venda e até hoje não foi comercializada.

Carvalho se refere a um latrocínio em que bandidos invadiram uma casa onde moravam um casal de idosos e as duas filhas para roubar os pertences. Violentos, os criminosos espancaram uma idosa até a morte e agrediram o marido dela e as duas filhas do casal, de 56 e 58 anos, sendo que os três ficaram hospitalizados até se recuperarem. A quadrilha fugiu. O latrocínio foi notícia no RD, leia mais: <https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3324597/idosa-e-morta-apos-ladroses-invadirem-casa-na-vila-euclides-em-sao-bernardo/>

“O crime motivou a saída de muitos moradores da rua e a casa palco do crime continua à venda por preço muito abaixo do mercado, mas ainda assim sem interessados em comprá-la. Indiscutivelmente a violência influencia negativamente diversas relações comerciais, gera clima de insegurança nas negociações e inviabiliza o desenvolvimento pleno da sociedade”, analisa o comandante Carvalho.

Relevância do tema

Para o presidente do CreciSP (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo), José Augusto Viana Neto, por incrível que possa parecer, a pesquisa sobre a segurança no bairro onde se pretende comprar um imóvel não é um fator preponderante ou decisivo. “São pouquíssimas pessoas que se preocupam com isso, a segurança é relegada ao segundo plano. Tem sempre algumas pessoas que rodam a vizinhança falam com vizinhos, mas a maioria não tem essa visão. Só quando aquele bairro tem uma incidência muito acentuada a ponto de chamar a atenção do noticiário, até quem não liga para isso foge”, conta.

Segundo Viana Neto, o Creci tem buscado levantar os bairros mais violentos para que a população se acostume a pesquisar sobre isso na hora da compra do imóvel. Cita que em outros países, não só a segurança mas os índices de educação local influenciam até no preço do imóvel. “Nos Estados Unidos se a nota de um Distrito Escolar for boa o imóvel pode custar até 30% mais caro, aqui precisamos ter isso”, diz.

O presidente do CreciSP cita Diadema e Mauá, que tiveram, no passado, fama de cidades violentas e que hoje têm índices de segurança bons. Essas cidades, segundo Viana Neto, têm um número importante de lançamentos de imóveis dentro do programa federal Minha Casa Minha Vida, que são unidades populares para resolver o problema social de necessidade de moradia. Para essas situações de uma urgência de se ter um teto, a relevância do tema segurança é ainda menor.

“É um público que está em uma faixa de atenção para moradia, nesse caso a necessidade de ter onde morar é muito maior. Diadema, principalmente, que como outras cidades do País, como Praia Grande, já foi considerada a mais violenta do País, hoje vive dias muito melhores, está mais bonita e por isso tem também número importante de novas construções”, comenta.

Locação

Se o tema segurança ainda não pesa na decisão do local onde se vai adquirir um imóvel, na locação a movimentação é diferente. Segundo o presidente do CreciSP, o inquilino tem menos apego ao imóvel e troca se sentir-se inseguro. “Qualquer problema de segurança que acontecer no bairro já é motivo para ele cair fora, pois o locatário tem uma possibilidade maior de escolha”, completa.

Para o presidente da Acigabc (Associação dos Construtores, Imobiliárias e Administradoras do ABC), José Júlio Diaz Cabricano, o fenômeno da violência não é exclusividade do ABC, está em todo o País e é fruto da ocupação das cidades. “Se um município se desenvolve do centro para as franjas, tem um maior investimento e uma localidade e tem dificuldade de fazer chegar as políticas públicas nas regiões mais distantes. Fica mais difícil fazer investimentos nas áreas mais distantes e a segurança pública fica em último lugar”, analisa.

Destaque

Para Cabricano, Mauá, que teve índices melhores entre os primeiros semestres de 2024 e 2025 no ranking da segurança pública, já começa a se destacar na comercialização dos imóveis lançados e atrai os olhares das construtoras. “Mauá é vista como a que tem oportunidade de lançamentos. São Caetano é muito restritiva

para construções, São Bernardo há oito anos não atualiza seu plano diretor, então Mauá passa a ser uma cidade interessante para quem investe. Santo André é a que mais tem lançamentos e em Diadema a nova gestão tem intenção de fomentar o setor e é uma cidade muito próspera com posição estratégica”, aponta.

Cabricano diz que, em situações onde o imóvel a ser comprado é o primeiro da família, ou há necessidade de sair do aluguel ou em programas sociais como o Minha Casa Minha Vida, a questão da segurança não é analisada. “O tema tem sim um impacto, mas nesses casos o que vem na frente é a necessidade do imóvel e o comprador só pensa em fechar negócio onde conseguir comprar”, conta.

Apesar de roubos, furtos e mortes violentas terem crescido em determinadas cidades neste ano, Cabricano ainda considera que o ABC é muito mais atrativo para quem quer comprar do que regiões de bom comércio imobiliário da Capital.

“O preço do metro quadrado na região está próximo de bairros paulistanos como o Ipiranga, já é melhor do que a Zona Leste e Zona Norte. O perfil econômico do ABC melhorou muito, mas ainda temos periferias grandes que precisam ser melhor cuidadas para não deixar o poder paralelo tomar conta”, completa o presidente da Acigabc.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3663743/inseguranca-passa-a-ser-quesito-que-decide-na-hora-da-compra-do-imovel-no-abc/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário

Seção: Cidades