

São Caetano se destaca no ABC com bons serviços e imóveis de R\$1 milhão



Empreendimentos em volta do parque Tom Jobim, em São Caetano do Sul. Rubens Cavallari/Folhapress

São Caetano se destaca no ABC com bons serviços e imóveis de R\$ 1 milhão

Cidade paulista é pródiga em lançamentos de alto padrão e moradores que compram estilo de vida, mas dificuldades por novos terrenos tornam oferta ainda mais restrita

Paulo Vieira

SÃO PAULO Talvez seja o IDH (Índice de Desenvolvimento Humano), o maior do Brasil, ao menos numa medição relativamente recente; talvez seja a população diminuta o que facilita, junto com o bom resultado econômico, que o serviço público alcance padrões de qualidade inusitados — e seu morador possa desfrutar de ônibus gratuito, educação (inclusive de nível superior) subsidiada, escola de artes renomada, unidades de saúde decentes. O caso é que São Caetano do Sul, o C do ABC, é nota A, de aspiracional, quando pensado como destino de moradia. No VGV (Valor Geral de Vendas) do primeiro trimestre de 2026, segundo o Secovi, São Caetano tem tiquete médio de R\$ 1,06 milhão — São Bernardo vem a seguir com R\$ 826 mil.

O ritmo decrescente de lançamentos de apartamentos, de 248 para 214 — 14% na comparação entre o primeiro trimestre de 2026 com o mesmo período de 2025 —, não sinaliza inapetência dos players, mas dificuldades para encontrar terrenos com preços acessíveis na área reduzida do município, 15,4 km².

Milton Bigucci Junior, da MBigucci, construtora nascida no ABC, endossa a tese. "São Caetano é uma cidade pequena, quase totalmente urbanizada, com oferta escassa de áreas vazias. Com muitos atrativos e poucos imóveis, o valor dos apartamentos sobe", diz. É o que também atesta Marilângela Silva, economista do Grupo OLX, que calcula o índice FipecZAP a partir de anúncios de venda de imóveis de 56 cidades brasileiras. São Caetano teve valorização maior que a média nacional, 48% con-

tra 35% nos últimos cinco anos. A profissional destaca possíveis efeitos do comportamento dos tempos pós-pandemia no resultado, quando o trabalho remoto facultou "maior procura de imóveis fora dos centros tradicionais". A MBigucci constrói no bairro Santa Paula o Infinite, com 60 unidades de 81 m² e valor mínimo de compra de R\$ 1,08 milhão (R\$ 13,3 mil o m²). Previsto para 2028, o empreendimento tem 80% de suas unidades comercializadas. Para Milton Bigucci, o comprador em São Caetano já não se satisfaz com fitness interno e externo e as duas ou três vagas de garagem, alguns dos feitores do Infinite, mas demanda também sustentabilidade e eficiência energética. "O morador da-

R\$ 1,08 milhão

é o valor da unidade de 81 m² no Infinite, novo empreendimento no bairro Santa Paula com 80% dos imóveis vendidos

15,4 km

é a área total de São Caetano —players estão com dificuldades de encontrar novos terrenos com valor acessível

Lançamentos de imóveis no ABC paulista

Número de lançamentos no 1º tri. 2026



Fonte: Secovi-SP

qui busca um estilo de vida", diz.

A Eteco também edifica na cidade. Próximo à estação São Caetano da CPTM, o Reserva São Caetano é o que a empresa chama de "bairro planejado". O complexo tem três diferentes produtos, entre eles, o Bosque, com apartamentos de 33 m² a 64 m², e o Gran-Resort, com unidades de até 134 m². Na área comum, muitos itens de lazer e até a possibilidade de contar com serviços "pay per use" como treinamento com personal. São Caetano tem espaços verdes, como o Chico Mendes, em que está a prefeitura; o parque linear da avenida Kennedy, fechada para carros aos domingos; e os parques contíguos Tom Jobim e Elis Regina, no Espaço Cerâmica, área da antiga e mais famosa indústria da cidade.

São Caetano também conta com habitantes fiéis, que querem ficar ali até mesmo para seguir a gozar dos subsídios oferecidos pela municipalidade. Mas há sempre um preço a se pagar.

Para Henrique Sotere, da imobiliária Sotere, especializada no ABC e responsável pelas vendas da construtora Patriani, o alto padrão de São Caetano pode ser um problema, ao menos para as novas gerações. "Ou esse pessoal fica nas casas dos pais ou migra para bairros vizinhos de Santo André ou de São Bernardo", diz. "Muitos não têm dinheiro para ficar em São Caetano."

Um reflexo disso é visto no mercado secundário. A startup imobiliária Flot, com base em anúncios de venda publicados em portais especializados entre junho e agosto deste ano, computa valorização do tiquete médio de 10,5% (em relação ao mesmo período de 2025), para R\$ 1,1 milhão.

Diadema passa por expansão de habitação popular e atrai forasteiros

SÃO PAULO As coisas efetivamente estão a melhorar no D do ABC. Diadema pega pódio entre as cidades de maior densidade demográfica do Brasil e por isso é campo fértil para a habitação popular.

O PIB per capita subiu 53% entre 2020 a 2023, e um indicador talvez mais acurado em termos de bem-estar, o IDH, passou de 0,664 em 2020 para 0,757 dez anos depois. O índice ponderado de segurança da cidade é melhor que o de Taubaté, Santo André e São Paulo (segundo a Sentinela).

A média de valor dos lançamentos em Diadema no primeiro trimestre de 2026, segundo o Secovi, foi de R\$ 280 mil, e os estímulos para a habitação popular certamente contaram na notável expansão de 60% no número global de lançamentos da cidade em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Magno Magalhães, diretor comercial da construtora Sousa Araújo, com presença forte em Diadema e Santo André, empresa que tem os dois pés na habitação popular, disse que "em Diadema a gente vende rápido, a liquidez é muito alta".

A empresa atua em faixas mais baixas do Minha Casa, Minha Vida, com renda familiar de até R\$ 5.200. A velocidade de comercialização, contudo, caiu em 2026 — o lançamento mais recente, de abril, tem 40% de suas unidades vendidas.

Já a construtora Totus, com cinco empreendimentos entregues na cidade, um em obras e outro por ser lançado, tem produtos de R\$ 450 mil a R\$ 550 mil e valor de m² médio de R\$ 9.000.

"Nossos projetos priorizam localização e excelência construtiva", diz Nathalia Brilhante, da área de relacionamento da Totus. Para ela, há "demanda crescente em Diadema por imóveis bem localizados e de qualidade, impulsionada pela infraestrutura da cidade, facilidade de acesso e proximidade com centros econômicos".

Para Thiago Luchezi, diretor comercial da construtora Avita, o comprador que escolhe Diadema é criterioso. "Ele pesquisa, visita vários empreendimentos e quando encontra um produto que realmente entrega valor para sua família, compra", afirma.

Paulistanos de bairros ou distritos limítrofes como Americana, Pedreira e Cidade Ademar, entre outros, perceberam, segundo Luchezi, que, "atravessando a divisa, encontrariam e conseguiriam adquirir imóveis melhores".

Entre os destaques do portfólio de sua empresa, o profissional destaca o Vivavita, no Centro de Diadema, com apartamentos com metro quadrado na casa dos R\$ 8,500. (PV)

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Folha de S. Paulo

Seção: Mercado Imobiliário Caderno: A Pagina: 38