

São Caetano se destaca no ABC com bons serviços e imóveis no clube do milhão

Redação

- *Cidade é pródiga em lançamentos de alto padrão e em moradores que compram estilo de vida*
- *Dificuldades para se conseguir novos terrenos tornam oferta ainda mais restrita*

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 faculta, junto com o bom resultado econômico, que o serviço público alcance standards de qualidade inusuais —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 tíquete médio de R\$ 1,06 milhão, acima de qualquer outra cidade do ABC —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 Mariangela Silva, economista do Grupo OLX, que calcula o índice FipeZAP a partir de anúncios de venda de imóveis de 56 cidades brasileiras. São Caetano teve valorização maior que a média nacional, 48% contra 35% nos últimos cinco anos, e 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 de emprego 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 mi (R\$ 13,3 mil o m²). Prometido 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, arena beach e as duas ou três vagas de garagem, alguns dos features do Infinite, mas demanda também "sustentabilidade e eficiência energética". "O morador daqui busca um estilo de vida", diz.

A Eztec 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 GranResort, 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 sessões de massagem e 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; os parques contíguos Tom Jobim e Elis Regina, no Espaço Cerâmica, área da antiga e mais famosa indústria da cidade e também local do Park Shopping São Caetano.

Até mesmo um pesqueiro municipal no aprazível Bosque do Povo faz o visitante esquecer que está a poucas quadras de um afluente do insepulto rio Tamanduateí, o Ribeirão dos Meninos, que delimita a 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 também 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 tíquete médio de 10,5% (em relação ao mesmo período de 2025), para R\$ 1,1 milhão.

<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2026/09/sao-caetano-se-destaca-no-abc-com-bons-servicos-e-imoveis-no-clube-do-milhao.shtml>

Veículo: Online -> Portal -> Portal Folha de S. Paulo

Seção: São Caetano