

Setor imobiliário do ABC discute planos diretores para viabilizar lançamentos

George Garcia

No próximo dia 29/10 a região vai sediar a 13ª edição do Construindo o Grande ABC, que é promovido pela Acigabc (Associação dos Construtores, Imobiliárias e Administradoras do Grande ABC). O evento ocorre em São Bernardo e vai reunir especialistas trazendo informações e pesquisas, reunirá secretários de habitação e prefeitos para o debate sobre planos diretores das cidades e terá também apresentações de novas tecnologias construtivas e o uso da IA (Inteligência Artificial) aplicada no setor imobiliário. O presidente da associação, José Julio Diaz Cabricano, que é sócio fundador da Suporte Engenharia e Construtora, participou do RDCast desta quarta-feira (21/10) e falou sobre o evento e como está o mercado na região.

“É o nosso 13º evento Construindo o Grande ABC que acontece no dia 29 de outubro no este ano em São Bernardo, fazemos cada ano em uma cidade. Esse é o nosso maior evento do ano, nas últimas edições tivemos, em média, 350 participantes, nos dois últimos anos trouxemos o vice-governador Felício Ramuth e ele já confirmou presença esse ano também. Secretários de habitação e planejamento das cidades estão convidados e vão participar, vamos focar muito nos planos diretores de Santo André e São Bernardo. E vamos ter assuntos extremamente importantes este ano. Como somos representantes do Secovi há 20 anos na região, então vão participar os dois presidentes, o Jorge Cury, o presidente eleito, e o Ely Wertheim, que é o presidente executivo”, lista Cabricano.

Segundo o presidente da Acigabc, o prefeito de São Bernardo, Marcelo Lima (Podemos), também é outro que já confirmou a presença e estamos aguardando o prefeito Gilvan Ferreira (Cidadania), de Santo André, confirmar também. O evento promete trazer informações importantes para o setor, como a pesquisa de mercado feita pela Brain Inteligência Estratégica, e a palestra feita por economista do Sicredi para falar do momento econômico atual. Na área de tecnologia construtiva está prevista uma apresentação sobre fachadas industrializadas, as chamadas steel frame. “Esse é hoje a grande necessidade que nós temos, que é a industrialização, portanto esse é um tema importante. Sempre trazemos as questões municipais,

por isso os secretários estarão lá, trazemos pesquisa de mercado e trazemos tecnologia, como essa steel frame, e teremos também uma palestra sobre inteligência artificial, voltada para o nosso segmento, então será um dia repleto de muito conteúdo”, explica Cabricano.

Mão de obra

Para Cabricano o setor enfrenta o desafio de ter mão de obra qualificada. “A primeira frente que temos que atacar é trazer de volta o jovem para a construção civil, o que parece que é fácil, mas não é. Precisamos fazer *mea culpa* porque não soubemos vender o que é trabalhar na construção civil, como uma carreira. Tanto é que o Sinduscon tem um projeto de mudança de nomenclatura, pois chamar o cidadão de servente, não está de acordo com os dias de hoje, então a ideia é mudar isso. Hoje o salário em obras está interessante se comparado com outros segmentos e hoje estamos perdendo pessoal para esses outros setores. Então precisamos mudar em termos de treinamento, nomenclaturas e trazer o jovem para que ele tenha interesse na construção civil, porque os canteiros estão melhores, mais seguros, então isso tudo a gente precisa apresentar de forma melhor”, aponta.

A média de idade hoje no setor é muito alta, daí a necessidade de atrair jovens para fazer carreira na área. “A média de idade hoje é de 43 anos, é muito alta porque o jovem não está indo. Hoje admite com idade mais avançada por falta de pessoal. E a pessoa de mais idade contribui muito. As mulheres também trazem mais qualidade”, diz o presidente da Acigabc.

Plano Diretor

Cabricano falou do plano diretor aprovado em Santo André. Segundo ele o impacto para as construtoras em colocar 50% e vagas para carros é grande nos empreendimentos econômicos. O segundo ponto de atenção é o tamanho da unidade com a definição de metragem mínima. Ele explica que para viabilizar o econômico tem que ter entre 32 e 34 metros quadrados, nesse tamanho dá para fazer um bom dois dormitórios. “Esses empreendimentos econômicos têm uma estrutura muito boa, são clubes, têm área de lazer para a criança ficar lá o dia inteiro, que tem piscina, quadra e salão de jogos”, conta. Outro ponto é o percentual de construção de 2,5 e o que passar disso a construtora paga outorga e a tendência é diminuir para 2 e depois para 1,5%.

Sobre valores o representante das construtoras e imobiliárias da região diz que o preço do metro quadrado em Santo André e São Bernardo estão bons para o mercado no segmento de alto padrão, em torno de 200 metros quadrados. Para ele

o problema é o custo de mão de obra e insumos, que desequilibram a balança. “O custo aumentou bastante, o preço de venda não aumentou tanto e a rentabilidade está baixa. O problema é o custo e eu acredito que o problema está na taxa de juros pois o grande mercado nosso sempre foi a classe média, hoje substituído pelo Minha Casa Minha Vida. No ABC estamos só com 25% a 30% de MCMV porque pelas restrições dos planos diretores. São Bernardo está discutindo o Plano Diretor, porque era muito restritivo, a metragem mínima era 42 metros quadrados e não viabilizava”, explica.

“A pergunta que a gente faz é; não é melhor a pessoa sair de um imóvel inadequado, que não é seu, para ir para um apartamento de 33 metros quadrados com toda a infraestrutura, ou vai se insistir em 60 metros quadrados que a pessoa não vai conseguir pagar e então vai ficar no imóvel inadequado? O ideal não é ter um apartamento de 100 metros, mas um apartamento onde ela possa morar e tenha condições de pagar e que o mercado consiga fazer a conta para viabilizar”, reforça Cabricano. “Isso é o que está fazendo São Paulo agora, a Capital lançou 120 mil imóveis no Minha Casa Minha Vida e vendeu”, continua. “O plano de São Bernardo teve melhorias, e agora o que falta definir sobre a viabilidade é a quantidade de vagas e o tamanho da unidade, se conseguir os 33 metros quadrados vai viabilizar e São Bernardo tem demanda reprimida”, anuncia.

São Caetano também discute plano diretor, mas segundo Cabricano, o perfil é diferente e a cidade não tem interesse em desenvolver habitação do segmento econômico. Em Diadema a Acigabc tem encontrado retorno das conversas com a prefeitura. “Estivemos com o prefeito Taka (Yamauchi) e lá a discussão é mudar o plano diretor e agilizar o processo, que é outra demanda também, que isso é importante para todas as cidades, demorar para liberar alvarás é ruim. A intenção do prefeito é trazer a classe média para a cidade, a ideia é reurbanizar e atrair empreendimentos como hotéis. A cidade está a dez minutos do São Paulo Expo, por exemplo, e não tem hotel”, relata. Em Mauá, há empreendimentos econômicos e alguns de médio padrão sendo viabilizados segundo conta o empresário.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3915998/setor-imobiliario-do-abc-discute-planos-diretores-para-viabilizar-lancamentos/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário - Santo André/SP

Seção: Economia