

Especial **EXPANSÃO IMOBILIÁRIA**

FERNANDO DANTAS/ESTADÃO



Orla. Bairros de Gonzaga e Boqueirão (em primeiro plano) são os preferidos

Promessa de retomada do crescimento

Preços e lançamentos se acomodam na Baixada Santista, mas mercado já prevê novo aquecimento em Santos a partir do próximo ano

Marilena Rocha

ESPECIAL PARA O ESTADO

Depois de um período de grande agitação no mercado imobiliário, a cidade de Santos vê os preços voltando para níveis mais acessíveis. Luxuosos empreendimentos de alto padrão tomaram conta da orla, mas novos investimentos também estão sendo feitos em zonas mais afastadas do mar. E existe até a promessa de construções para as classes de menor renda.

A forte expansão que marcou o mercado imobiliário na Baixada Santista, especialmente em Santos, sobretudo em 2010 e 2011, parece estar se acomodando. O quadro de estabilidade fica mais claro quando se observa o total de lançamentos entre março de 2012 e março de 2013: 5.686 imóveis ante 5.665, considerando Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande, de acordo com o Sindicato da Habitação (Secovi-SP). Ou seja, acréscimo de apenas 21 imóveis so-

bre o total lançado entre março de 2011 e de 2012.

A expansão elevou os preços em até 90% de 2009 até o ano passado, afirma Carlos Manuel Ferreira, delegado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis na Baixada Santista (Creci). “Com aumento anual de 30%, em média, podemos falar em acréscimos de até 90% se pensarmos no prazo de três anos, equiparando o metro quadrado de alguns imóveis aos preços praticados em zonas valorizadas da capital paulista.”

O dirigente acredita que o equilíbrio existente hoje entre oferta e demanda deverá ser quebrado em três anos. “Até 2016, a expansão deverá voltar, porque Santos receberá mais de 25 mil pessoas nos próximos anos para trabalhar no pré-sal. E a maioria desse contingente será formada por gente com altos salários”, prevê.

O diretor-executivo do Secovi na Baixada Santista, Carlos Meschini, diz que o setor pode-

rá ter um desempenho mais elevado já no ano que vem. “A movimentação em torno do pré-sal ainda é pequena, mas acredito que isso vai mudar quando a Petrobrás concluir sua primeira torre em 2014. Os negócios vão acontecer. Só os pessimistas de plantão não acreditam nisso.”

O certo, segundo o delegado do Creci, é que a Prefeitura de Santos já aprovou 84 novos empreendimentos, sendo 21 deles comerciais.

Paulo Pinheiro, sócio-diretor da Lopes, diz que os estudos da empresa mostram uma escalada de preços na Baixada Santista, destacando que, em 2010, o valor geral de vendas (VGV) e volume de unidades se equiparam aos índices de Campinas, por exemplo.

“Podemos atribuir parte daquela movimentação à fase boa da economia brasileira. E quando o governo anunciou o pré-sal notamos forte impacto em Santos. Os preços do metro quadrado na cidade acabaram se

● Mudança
“A movimentação em torno do pré-sal ainda é pequena, mas acredito que isso vai mudar quando a Petrobrás concluir sua primeira torre em 2014”

Carlos Meschini

DIRETOR DO SECOVI NA BAIXADA

igualando aos mais altos do País”, afirma.

Freio. Agora, no entanto, houve uma freada. “O investidor deu um tempo para ver as coisas acontecerem e 2013 está menos quente do que os excepcionais anos anteriores. Mas apostamos numa retomada boa na metade do ano que vem”, prevê Pinheiro.

Para ele, quando os preços dos imóveis sobem rapidamente nas grandes capitais, como São Paulo, Rio e Brasília, os problemas não são tão sérios. “Essas capitais têm espaço, mar-

gem ou fôlego para absorver a situação. O mesmo não ocorre quando o crescimento é rápido em regiões como Santos, onde o preço alto esbarrou na falta de renda e poder aquisitivo da população local. Então, não tem como crescer mais.”

Hoje, o preço médio do metro quadrado em Santos está em torno de R\$ 7 mil. “Varia mais quando se distancia da orla, onde Gonzaga e Boqueirão são bairros preferidos. Não acredito que suba mais nem que caia para os R\$ 4.500 praticados anos atrás.” A Yuny Inc. elegeu Santos sua segunda praça de atuação – a primeira é São Paulo. Após o Enseada das Orquídeas, no José Menino (dois a quatro dormitórios, de 77m² a 153m²), lançou o Unlimited Ocean Front, entre os canais 1 e 2 de frente para o mar (1 a 3 dormitórios, com 45m² a 130m²).

“O Unlimited, que será entregue em 2016, vendeu 80% de suas 471 unidades no lançamento. Na grande maioria para inves-

tidores, predominantemente paulistanos. Devem locar para altos executivos que vão trabalhar na região, e também reservar para o próprio lazer. O preço surpreendeu: R\$ 10 mil o metro quadrado”, diz o diretor comercial da Yuny, Fabrício Costa.

Depois de estudar o potencial de Santos, em 2008, a Kallas comprou cinco terrenos na cidade, tendo já lançado dois empreendimentos. Segundo o diretor de incorporação, Thiago Kallas, as vendas estão mais lentas e os preços não devem sofrer novas elevações. “Agora, haverá só crescimento vegetativo de preços. Exceto se acontecer algo muito diferente na cidade.”

A Kallas lançou neste ano os residenciais Marine Home & Sea e Mirante 360. O primeiro no Gonzaga, com plantas de 62 a 174 m². São 48 unidades em torre única, com metro quadrado por R\$ 9 mil. Já o Mirante tem 180 unidades (48 a 192m²) e está localizado no canal 1. Ambos serão entregues em 2016.

Salas esvaziam antes da entrega de 150 mil m² de lajes comerciais

Incorporadoras apostam que atividades do pré-sal exigem novos escritórios e Secovi vê ‘muita torre comercial’ em construção

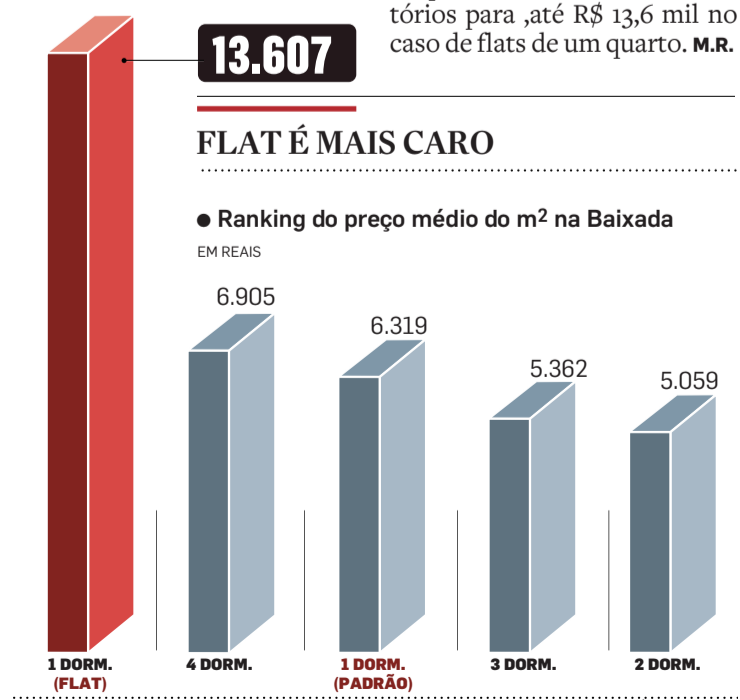
Santos passa por um processo de renovação de prédios comerciais. Incorporadoras apostam que as atividades do pré-sal exigem novos escritórios. Em consequência, tem aumentado a vacância de velhas salas.

◆ Pesquisas de mercado indicam que Santos vai ganhar a curto prazo 150 mil metros quadrados de conjuntos comerciais. O sócio-diretor da Lopes, Paulo Pinheiro, confirma que antigas salas têm ficado vagas. “É que lançaram lajes corporativas, o que não existia por aqui”, diz. “Vieram atender às expectativas de empresas, que buscam produtos mais modernos, com elevadores de alta velocidade, fachadas imponentes e pé direito maior”, avalia.

O delegado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Carlos Manuel Ferreira, também tem visto salas comerciais vazias. Segundo ele, ao contrário de 2009, o preço se estabilizou. “Mesmo se reaue-

cer, a valorização do metro quadrado não atingirá mais 30% em um ano”, avalia.

Pesquisa. O diretor-executivo do Secovi na Baixada Santista, Carlos Meschini, diz que há “muitas torres comerciais” em construção. “Nenhuma incorporadora faz investimentos altíssimos sem ter pesquisa que indique a demanda”, argumenta.



A Odebrecht Realizações Imobiliária lançou o Blue Office-mall, em 2010, com salas de 42 m², que permitem junções até 1.580m². Já o Valongo Brasil (no bairro onde a Petrobrás terá sua sede) é uma torre de 21 pavimentos, com 329 salas comerciais e um hotel com 240 quartos. O VGV é de R\$ 200 milhões. A Cyrela está prestes a entregar o Wave, uma torre com 210 unidades comerciais de 43 a 665 m² (preços a partir de R\$ 360 mil), também no Valongo.

Estudo do Secovi em parceria com a Robert Michel Zarif Assessoria Econômica Ltda indica que no período de 36 meses (março de 2010 a março de 2013), o preço médio do metro quadrado variou de R\$ 5 mil para apartamentos de dois dormitórios para até R\$ 13,6 mil no caso de flats de um quarto. **M.R.**

‘Região está com estoque de imóveis para um ano’

Diretor de construtora prevê que após equilíbrio entre oferta e procura os investimentos deverão voltar

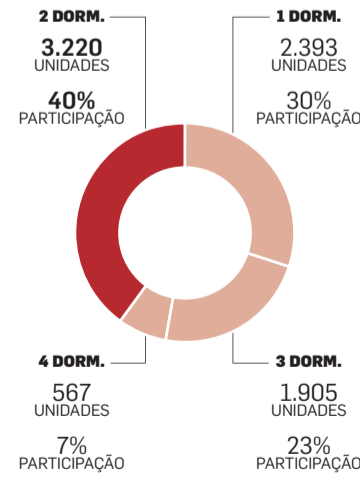
O diretor da PDG, Maurício Salles, diz que investidores olham com cautela o setor imobiliário de Santos. “A região tem potencial e muita área para ser desenvolvida, mas está com estoque para coisa de um ano”, calcula. “Quando esse estoque, formado principalmente por salas comerciais e apartamentos pequenos, se equilibrar, os investimentos voltarão.”

Segundo Salles, os residenciais da PDG na Ponta da Praia e na Avenida Ana Costa, de 90m² a 150m², registraram “alta velocidade” de venda. Trend e Fusion, empreendimentos mixed use (com escritórios e apartamentos), serão concluídos em 2014. “Houve estabilização nos preços por conta das ofertas.”

O diretor de vendas da Helbor, Marcelo Bonanata, confirma a diminuição na velocidade das vendas. “Mas sempre há alguém comprando imóvel na área.” Para ele, Santos é mercado pujante e com tendência de valorização. A Helbor atua em Santos desde 2000 e já entregou dez empreendimentos e fez mais quatro lançamentos.

TIPOS PREFERIDOS

● Imóveis de 1 e 2 dormitórios somam 70% em Santos



São 11 residenciais, duas torres de salas comerciais e um hotel.

“Bem antes do anúncio do pré-sal, vimos que Santos tinha grande potencial. Acabamos de lançar um hotel, no Gonzaga, e vendemos mais de 50% das unidades”, diz, referindo-se ao Park Inn By Radisson, com 241 quartos (a partir de 25 m²).

Em 36 meses, segundo o Secovi, foram lançados 8.085 apartamentos, dos quais 40% foram unidades de dois dormitórios (veja gráfico). **M.R.**

Cidade recebe investimentos de R\$ 7 bilhões

Santos se tornou canteiro de obras. Cerca de R\$ 7 bilhões, das três esferas de governo e do Banco Mundial, estão sendo investidos para remodelar a entrada da cidade, alargar ruas, construir viadutos e túneis, implantar sistema de Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) e um teleférico.

“Há correria frenética por conta do pré-sal e da expansão do porto”, diz o secretário de Desenvolvimento de Santos, Nelson Gonçalves de Lima Junior. Santos deve ter novo Plano Diretor em 2014. “Essa revisão vai aliar nossas políticas às dos governos estadual e federal, para captar mais recursos.”

As obras têm como foco a mobilidade. “O teleférico terá cinco estações entre o centro, morros e zona noroeste”, diz.

Também está em execução projeto, de R\$ 550 milhões, que pretende solucionar o problema das enchentes na zona noroeste, onde se concentram conjuntos habitacionais. O projeto envolve obras de macrodrenagem (estação elevatória e piscinão, entre outras) e construção de 7,5 mil moradias populares.

Segundo o secretário, as obras vão valorizar novas áreas de interesse. “O primeiro trecho do VLT vai ser entregue ano que vem e o segundo trecho deve ir até o Mercado Municipal (na região central)”. **M.R.**