**“Ao invés de boom imobiliário, acho que há uma demanda reprimida de 20 anos no mercado imobiliário”**

**Ricardo Beschizza**
DIRETOR REGIONAL DO SINDUSCON, AO LEMBRAR QUE O SETOR FICOU DUAS DÉCADAS ESTAGNADO ANTES DE VOLTAR A CRESCER

economia@atribuna.com.br



# Do Marapé ao Estuário, o novo boom

Terrenos baratos e compradores em busca de preço mais em conta atrai mercado imobiliário para região entre linha do trem e Centro

**MARCELO SANTOS**
DA REDAÇÃO

A Zona Intermediária (ZI) de Santos, formada em sua maior parte pelos bairros entre a linha do trem (avenidas Francisco Glicério e Afonso Pena) e o Centro, é a bola da vez e já vive seu boom imobiliário, que resultará em uma forte verticalização.

Até o momento, 26 projetos com edifícios habitacionais aguardam aprovação da Prefeitura para serem lançados comercialmente entre este ano e o próximo.

Segundo levantamento feito pela Prefeitura a pedido de *A Tribuna*, há 51 projetos de empreendimentos plurihabitacionais (edifícios residenciais com mais de dez andares) que aguardam aprovação – os 26 da ZI e os 25 no restante da Cidade.

TECONDI
www.tecondi.com.br

Portanto, metade dos novos prédios programados será construída na ZI, que engloba os bairros Marapé, Campo Grande, Vila Belmiro, Encruzilhada, Macuco, Vila Matias e Estuário.

Trata-se de um salto considerável desse miolo de Santos em relação aos anos anteriores. Em 2011, dos 28 projetos de prédios residenciais aprovados pela Prefeitura, cinco eram na ZI – 17,8% do total. No ano passado, o total de autorizados para toda a Cidade foi de 30 empreendimentos, sendo oito deles (26,7%) na mesma ZI.

Os dados de 2013 se referem a projetos que ainda estão no Departamento de Controle do Uso e Ocupação do Solo e Segurança de Edificações (Deconte), o antigo Departamento de Obras Particulares da Prefeitura. Para serem liberados precisam atender a legislação da construção civil.

É comum os projetos serem devolvidos para readequação, o que pode empurrar a liberação de um ano para outro. As construtoras também têm que aguardar o próprio ritmo do Deconte – o boom imobiliário dos últimos anos lotou o departamento de projetos.

### SOLO MAIS BARATO

Um dos profissionais mais influentes do setor da habitação, responsável no ano passado por quase R$ 1 bilhão em empréstimos diretos aos mutuários – o gerente regional de Construção da Caixa Econômica Federal, Sidney Soares, diz que a faixa intermediária atrai investimentos devido ao solo mais barato em relação à praia.

“Esta região intermediária está atraindo construtoras da região que não investiam nesses bairros”, afirma Soares.

Uma dessas construtoras é a JR, que atua em Praia Grande desde os anos 1960. O proprietário Rafael Garcia de Queiroz adquiriu três terrenos na Rua Carlos Gomes, entre a Saturnino de Brito e Avenida Pinheiro Machado, unindo área de 1.500 metros quadrados.

Seu projeto é um dos que aguardam liberação do Deconte. A intenção dele é começar a vender as unidades em 90 dias. A torre de 15 andares terá seis apartamentos por pavimento com dois dormitórios (80 m²) ou três (110 m²). O menor custará R$ 480 mil (R$ 6 mil o m²). Usados de tamanho semelhante na mesma região podem ser encontrados na faixa dos R$ 300 mil.

Entretanto, a JR negocia mais dois terrenos em Santos – um em área nobre e outro na região intermediária. “Começaremos com uma obra menor para sentir o mercado”.

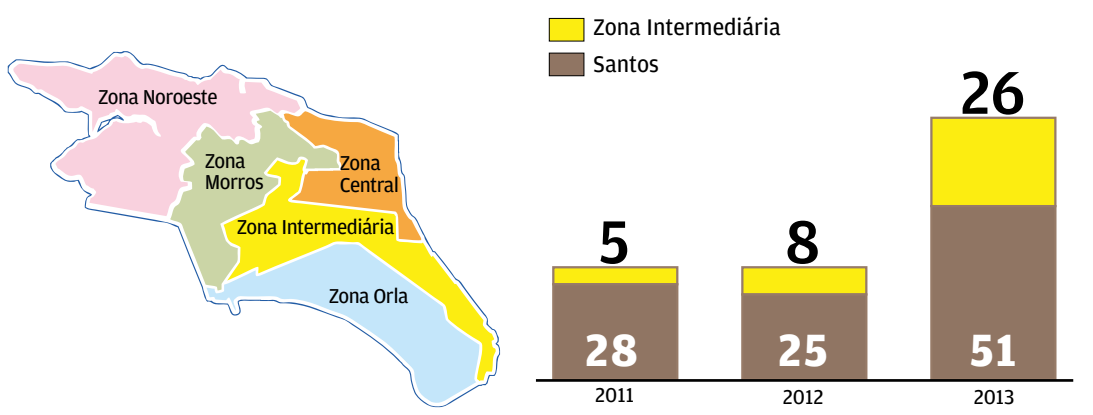
FOTOS CARLOS NOGUEIRA

Verticalização do Marapé: bairros da Zona Intermediária substituem terrenos vazios, casas e construções baixas por edifícios modernos e altos

Projeto de construtora aguarda aprovação da Prefeitura para começar a ser vendido: três lotes foram unidos

## Ritmo em alta no ‘miolo’ de Santos

**CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS NA ZONA INTERMEDIÁRIA**




**Fonte:** Deconte/Prefeitura

**Obs.:** os dados de 2011 e 2012 são de projetos aprovados para comercialização. Os números de 2013 se referem a empreendimentos ainda em fase de análise.

TERMINAL SABOÓ
Seu espaço com qualidade
RODRIMAR
www.rodrimar.com.br

O diretor regional do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado (Sinduscon), Ricardo Beschizza, afirma que essa região é a que mais tem áreas disponíveis. “São imóveis mais afastados da Orla com valor mais em conta”.

Beschizza lembra que nem todos compradores fazem questão de morar perto da praia. Ele também diz que não há bairro ruim em Santos. Portanto, o preço mais barato na ZI acaba atraindo comprador.

### FOMENTO DA CONSTRUÇÃO

Um dos motores do “descobrimento” dos bairros intermediários pelas construtores é a própria Caixa, interessada em acelerar a construção de unidades novas para movimentar seu crédito imobiliário bilionário.

Soares garante que não faltará recursos para emprestar – a intenção do banco é aumentar o volume do crédito imobiliário em 20%, atingindo R$ 1,2 bilhão.

## Perfil

**26**
**projetos**
com edifícios habitacionais aguardam aprovação

**1,2**
**bilhão de reais**
será destinado pela Caixa aocrédito habitacional

**480**
**mil reais**
é o valor médio de um imóvel pequeno no Marapé

## Comprador busca unidades até R$ 500 mil

Para o economista e consultor imobiliário Robert Michel Zarif, que há 30 anos pesquisa o mercado, o principal motivo pela atração de investimentos à Zona Intermediária está atrelado ao tamanho do bolso do comprador do momento.

Sem condições de morar nos imóveis caros da Orla, o comprador busca produtos mais acessíveis, preço que pode ser praticado pelo construtor nessa região devido ao solo mais barato.

“O terreno é um insumo que tem peso direto no custo do empreendimento”, diz ele. “O Gonzaga (mais caro) tem muita procura, mas quem tem terreno lá não vende (apostando em valorização)”.

Segundo ele, os compradores de unidades novas têm procurado imóveis até R$ 500 mil em toda a Cidade. Na Zona Intermediária podem ser oferecidos na faixa de R$ 400 mil, o que explica a corrida das construtoras para lá.

Zarif, que faz pesquisas diretamente com os estandes de venda que podem ser acessadas por assinantes por meio do site www.robertzarif.com.br, afirma que as unidades que mais têm sido negociadas são compactas, enquanto as grandes vêm sendo vendidas demoradamente.

A oferta de unidades pequenas também na área nobre é outra solução do mercado. Ela permite manter a venda sem reduzir a margem de lucro do alto padrão. Ao invés de lançar apartamentos grandes acima de R$ 1 milhão faz-se menores entre R$ 600 mil a R$ 800 mil, fisgando a classe média que antes não tinha acesso a esse filão.

QUER UMA BOA ADMINISTRAÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO?
50 anos FERJA
Aluga-Vende-Administra
Tel.: 2104.5050
Av. Cons. Nébias, 553 - Santos