

# Diadema e Mauá disputam mercado

Cidades são foco das construtoras em lançamentos de imóveis residenciais, comerciais e industriais

Tauana Marin

O mercado imobiliário avançou muito nos últimos 10 anos. Com o impulso no segmento, as cidades de Santo André, São Caetano e São Bernardo caminharam a passos largos no número de imóveis lançados e vendidos. Mas hoje compartilham o espaço no mercado com Diadema e Mauá, municípios bastante industriais, que têm atraído, de forma mais efetiva, olhares e investimentos de construtoras e incorporadoras.

As duas cidades ocupam a 9ª e 14ª posição no ranking do Secovi-SP (Sindicato da Habitação de São Paulo) com números de unidades lançadas. Entre agosto de 2009 e julho deste ano, respectivamente, acumularam 4.208 e 2.299 registros. (veja arte ao lado)

Santo André, São Bernardo e São Caetano continuam como cidades de destaque no mercado imobiliário, pela disponibilidade de infraestrutura, localização e qualidade dos imóveis, mas estão com estoque elevado. Diadema e Mauá seguem caminho oposto e estão carentes de novos empreendimentos.

“O mercado está se abrindo. As construtoras buscam um leque maior de oportunidades. E as duas cidades oferecem isso para nós, empresários. Deixaram de ser apenas industriais e contam com melhor infraestrutura”, sinaliza o presidente da Acigabc (Associação dos Construtores, Imobiliárias e Administradoras do Grande ABC), Milton Bigucci.

A localização de Mauá e Diadema também contribui para o crescente desempenho. A primeira apresenta fácil acesso às vias do Rododanel, Avenida Jacú-Pêssego e

a Avenida dos Estados.

Diadema está do lado de São Paulo, Rodovia dos Imigrantes, o que facilita o trajeto ao trabalho, para quem mora na cidade, e o transporte de mercadorias das empresas.

A GMK Incorporadora é um exemplo que aposta na expansão do mercado entre as sete cidades. A companhia tem investido em Diadema. Desde 2000, lançou quatro empreendimentos na cidade. Diretor de negócios, André Kovari diz que 80% dos clientes da companhia estão em Diadema. Os demais são de São Paulo e Santo André.

Ele lembra que o primeiro empreendimento, residencial e econômico (na faixa entre R\$ 120 mil e R\$ 160 mil a unidade) foi concluído no mês passado, quando a primeira torre ficou pronta. Em seguida veio o condomínio nos moldes do programa federal Minha Casa, Minha Vida, cuja as obras já foram iniciadas. “Está 100% vendido”, comemora Kovari. São 435 unidades comercializadas a R\$ 130 mil.

Neste ano a empresa lançou, em fevereiro, um empreendimento comercial com 136 unidades (50% já vendido) e no sábado um residencial, de luxo, com valores médios entre R\$ 430 mil e R\$ 525 mil. “Diadema passa por uma fase de transição. Antes bastante industrial, hoje acomoda muito bem o comércio, a indústria, demais empresas e a população. A infraestrutura que foi melhorada e o fácil acesso para São Paulo tem atraído empresários e pessoas para optar pelo município”, contextualiza o diretor.

A MZM Construtora também tem abocanhado essa fatia de mercado. “Há três anos, tudo o que lançamos em Dia-

dema é vendido. Mauá é outra cidade que vem despontando no mercado. Acabamos de lançar 330 unidades. As vendas caminham de forma incrível”, conta o diretor comercial e de marketing da construtora, Helio Korehisa.

Segundo ele, hoje o mercado está carente de empreendimentos econômicos, com unidades na faixa de R\$ 300 mil, com cerca de 60 metros quadrados. “Do ano passado para este, triplicamos nosso crescimento no Grande ABC”, pontua o diretor. “Apostamos na diversificação dos apartamentos, com plantas diferentes, assim como o número de dormitórios (1, 2 ou 3). Queremos atingir públicos distintos, como solteiros, casais e famílias já numerosas. Mauá e Diadema são cidades que se encaixam nesse perfil”, completa.▲

## Ranking

	MUNICÍPIOS	UNIDADES
1	São Paulo	108.360
2	Guarulhos	19.323
3	Alphaville/Tamboré/Barueri	10.254
4	São Bernardo	8.673
5	Santo André	6.412
6	Osasco	5.350
7	Mogi das Cruzes	5.077
8	São Caetano	4.824
9	Diadema	4.208
10	Cotia	3.417
11	Suzano	2.812
12	Taboão da Serra	2.509
13	Cajamar	2.504
14	Mauá	2.299
15	Carapicuíba	2.215
16	Ferraz de Vasconcelos	1.307
17	Itaquaquecetuba	1.020
18	Itapevi	676
19	Poa	462
20	Jandira	447
21	Santana do Parnaíba	238
22	Arujá	204
23	Embu	140
24	Franco da Rocha	139
25	Vargem Grande Paulista	31
26	Itapeceira da Serra	14

Fonte: Secovi-SP

Lançamentos de imóveis residenciais, nos últimos 36 meses, período de agosto/2009 a julho/2012



Agostinho/Editoria de Arte

## Setor não acredita em bolha imobiliária

▼ Lançar, vender e comprar imóveis. O mercado nunca esteve tão favorável como nos últimos seis anos. Supervalorização de casas e apartamentos, financiamentos facilitados em até 30 anos, construtoras apostando em empreendimentos para todas as faixas sociais. Na avaliação do setor, chances de bolha imobiliária, com elevação da inadimplência, não faz parte das previsões.

“O que tem acontecido é que alguns produtos pontuais, como os imóveis mais luxuosos, foram produzidos em grande quantidade, acima do que precisa para su-

prir a demanda. O resultado foi a expansão do estoque. Mas, isso não significa que o setor caia, muito pelo contrário. Bolha imobiliária não existe”, afirma o presidente da Acigabc (Associação dos Construtores, Imobiliárias e Administradoras do Grande ABC), Milton Bigucci.

Ele explica que há espaço para o setor crescer ainda mais e que há compradores no mercado. “O que tem

acontecido é a busca por terrenos. Antes, as construtoras ficavam limitadas aos grandes centros. Hoje, os lançamentos de empreendimentos estão se deslocando para as periferias, bairros distantes. A uma parcela da população ainda bastante reprimida. Muitos ainda precisam comprar suas casas”, completa.

O presidente da Acigabc explica ainda que, a concessão de crédito para financia-

mentos de imóveis no País é muito criteriosa. “É por isso que a inadimplência é mínima. As pessoas honram suas parcelas mensais. A garantia de crédito é muito grande.”

Ele considera o atual índice de atrasos baixo. Segundo a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), a inadimplência nos empréstimos imobiliários era de 1,9% em junho.

Bigucci completa que há espaço para todas as construtoras crescerem. “Ainda há terrenos. Eles estão mais valorizados, mas há oportunidades de negócios.” TM

**Índice de atrasos acima de 90 dias no crédito imobiliário é de 1,9%**

## Consumidor pesquisa mais na internet

▼ Achar um imóvel sem sair de casa é uma das comodidades do mundo virtual. Não é à toa, que o número de pessoas que utilizam a internet para buscar residências à venda cresceu. Pesquisa realizada recentemente pelo Ibope, em São Paulo, apontou 44% dos consumidores que pesquisa por oportunidades imobiliárias em classificados, 44% preferem publicações impressas, contra 49% que recorrem à web.

Segundo levantamento

da Fisco.com, empresa de buscas de classificados pela internet, em Santo André, o volume de pesquisas imobiliárias em sites neste ano cresceu 39% sobre 2011. Em São Bernardo, a alta foi de 170,19%.

“Na web não há as limitações dos classificados impressos. Além disso conseguimos reunir várias fotos de um único imóvel em uma mesma página, sem custos adicionais para quem anuncia”, explica Hélio Lemos, um dos sócios da

companhia.

Os sites de buscas costumam disponibilizar por dia mais de um milhão de ofertas imobiliárias. Por meio deles, os consumidores conseguem filtrar sua busca de acordo com a região e o valor escolhido.

“Encontrar o imóvel dos sonhos fica bem mais fácil e certo. Não é por acaso que o site cresceu 400% em número de visitantes de um ano para outro”, diz Lemos.

Hoje, a página online da Fisco reúne 1,5 milhão de

imóveis disponíveis para vender ou alugar.

Além de facilitar a comunicação entre as partes, a ferramenta também mantém em segurança todos os contatos dos usuários cadastrados.

Para o corretor, a vantagem é que ele terá clientes potenciais com real intenção de compra a um clique.

Por outro lado, o cliente receberá contatos de corretores que realmente tenham o imóvel nas características desejadas. TM

### ▼ MACROECONOMIA

## Magela: cenário implica em desafios

Secretário-executivo do Banco Central pede atenção para o médio prazo

▼ O cenário internacional continua marcado por fortes incertezas nos mercados financeiros, com muita volatilidade, e um quadro de baixo crescimento mundial, o que implica em desafios para o governo brasileiro, segundo o secretário-executivo do Banco Central, Geraldo Magela Siqueira. “Os riscos parecem menores

com a manutenção da oferta de linhas de crédito internacionais e a confiança do investidor estrangeiro na economia brasileira, mas temos plena consciência dos desafios de médio e longo prazo”, afirma Magela, durante o Enaex (Encontro Nacional de Comércio Exterior), no Rio. O executivo defendeu que,

para continuar crescendo de forma sustentável, o Brasil deve ampliar o nível de investimento e melhorar as condições de produtividade e competitividade. Magela enumerou os esforços do governo nesse sentido, assim como a atuação do BC.

O secretário-executivo adjunto do Ministério da Fazenda,

Dyogo Oliveira, diz que a situação brasileira é favorável. “Nós tivemos durante 2011 e até meados de 2012 um cenário de desaceleração, efeito negativo do cenário internacional no Brasil. Mas, como resultado de uma série de políticas econômicas, no segundo semestre haverá uma retomada do crescimento.” (da AE)

**AGENDA DO EMPRESÁRIO**  
www.agenda-empresario.com.br AHO XXV SP/CEMIFISCO

SEGUNDA-FEIRA, 1º DE OUTUBRO DE 2012

**BOLSA DE ESTUDO PARA O FUNCIONÁRIO**  
Empresa concede auxílio bolsa de 30% aos empregados estudantes, pode realizar o pagamento deste valor na folha do empregado? Qual a forma correta? Há incidência de encargos de INSS, FGTS e IRRF? Saiba mais acessando: [www.empresario.com.br/legislacao].

**EMPRESA ONDE UM DOS SÓCIOS É SOMENTE INVESTIDOR (DEFINIDO POR CONTRATO SOCIAL) E NÃO TEM RETIRADA DE PRÓ-LABORE, PODE PRESTAR SERVIÇO PARA A EMPRESA COMO AUTÔNOMO/PRESTADOR DE SERVIÇOS?**  
Informamos que perante a legislação não existe vedação, contudo, orientamos que seja feito um único lançamento em SEFIP e que a remuneração auferida seja considerada a título de pró-labore.

**DEMISSÃO POR JUSTA CAUSA**  
Funcionário que já levou advertência verbal, três advertências por escrito, uma suspensão de 03 dias e mais uma de 05 dias, poderá ser demitido por justa causa? Saiba mais: [www.empresario.com.br/legislacao].

**QUAL DEVE SER A DATA DA BAIXA NA CARTEIRA NO CASO DE AVISO PRÉVIO INDENIZADO PARA EMPREGADA DOMÉSTICA?**  
No caso da empregada doméstica com aviso prévio indenizado, apesar da divergência de opiniões, orientamos que a data da baixa na CTPS siga a regra do art. 17 da IN SRT/MTE 15/2010, no qual determina que na página relativa ao contrato de trabalho seja colocado o último dia da projeção do aviso e em anotações gerais, o último dia trabalhado.

**ACUMULO DE FUNÇÕES**  
Empresa possui dois empregados com cargo de auxiliar de escritório e recepcionista. O local de trabalho é uma área de 50m. A limpeza é feita pelos empregados e patrões uma vez por semana. Neste caso existe acúmulo de função para os empregados? Saiba mais acessando a integra no site: [www.empresario.com.br/legislacao].

**COMISSÃO INCIDE SOBRE AS HORAS EXTRAS**  
Funcionários recebem mensalmente comissão sobre vendas, esse valor incide para o pagamento das horas extras? Saiba mais acessando a integra no site: [www.empresario.com.br/legislacao].

**GLAN DATA**  
Sistemas Integrados de Gestão Empresarial  
www.glandata.com.br

**SOLUÇÕES PARA SUA EMPRESA**