

Construção aquece economia regional

Segundo Secovi-SP, 3.739 unidades residenciais foram lançadas nos últimos 12 meses em Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande

SANDRO THADEU
DA REDAÇÃO

Apesar da economia brasileira ainda patinar e demonstrar sinais lentos de recuperação, o setor da construção civil da Baixada Santista parece seguir firme para se fortalecer e ajudar a impulsionar a economia, conforme demonstram os números do mercado imobiliário das quatro cidades mais populosas da região - Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente.

Segundo o Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), 3.739 unidades residenciais foram lançadas nas quatro cidades de julho de 2017 a junho deste ano contra 2.815 nos 12 meses acumulados no período anterior.

O resultado atual é o melhor registrado desde 2013/2014, quando o Brasil começou a sentir os primeiros efeitos da crise econômica. Esse cenário foi apresentado em evento promovido pela instituição, no Hotel Mercure, em Santos.

Para o diretor regional do Secovi-SP na Baixada Santista, Carlos Meschini, os números citados acima e o crescimento de 66,1% nas vendas de um ano para o outro - conforme antecipado por A Tribuna, no último sábado - são reflexos da melhoria de indicadores econômicos do País, bem como do retorno da confiança do empresário e da população.

"Os números demonstram a força da Baixada Santista. Não é uma região de segunda moradia. Muita gente que trabalha em São Paulo vive em Santos e em Praia Grande. O mercado reagiu diante de uma situação

EXPECTATIVA

Conforme o presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Flávio Amary, a expectativa para este ano era de retomada da economia, devido à evolução dos principais indicadores. No entanto, o cenário começou a mudar e a greve dos caminhoneiros, em maio, atrapalhou o País, o que resultou em uma mudança na perspectiva. "A incerteza política também traz reflexos para a economia. Essa queda da confiança poderá fazer com que tenhamos mais um ano de estagnação, trazendo reflexos para o mercado imobiliário, mas essa volatilidade é menor em regiões como a Baixada Santista", justificou. Amary espera que o próximo presidente da República possa trazer o comprometimento fiscal e segurança para que os investimentos sejam retomados. "A confiança precisa voltar para as pessoas comprarem imóveis. E isso ocorre com a geração de empregos, o que ajuda a amenizar muitos dos problemas da sociedade", frisou.

caótica em diversos aspectos", destacou ele.

Na avaliação do dirigente, a produção local ainda não está no patamar esperado, porque o setor ficou muito parado nos últimos dois anos. Porém, crê que a retomada do setor está ocorrendo de forma gradual.

O balanço do Secovi-SP referente aos últimos 12 meses revela que o carro-chefe local ainda é a venda dos imóveis de dois dormitórios: das 2.941 transações, 1.926 foram de residen-

cias desse tipo, sendo 670 do tipo econômico, ou seja, de unidades cujo valor não excedia o montante de R\$ 230 mil.

Meschini apontou que as moradias de dois quartos, com metragem entre 45 e 65 metros quadrados de área privativa, foram os mais adquiridos. Eles estavam na faixa entre R\$ 230 mil e R\$ 500 mil.

O preço médio do metro quadrado da área privativa das moradias de dois dormitórios foi de R\$ 5.457,00 para o nível padrão e de R\$ 4.232,00 para o econômico.

NOVA TENDÊNCIA

Ao verificar o desempenho de comercialização, é possível apontar que 53,8% das unidades de um dormitório econômico disponíveis na região foram vendidas entre julho de 2017 e junho deste ano. O preço médio do metro quadrado nesse período variou de R\$ 3.488,00 a R\$ 6.481,00.

"A gente tem percebido também que essa é uma opção por idosos que ficam viúvos e até mesmo por pessoas que querem morar sozinhas. Existe uma tendência de crescimento desse fenômeno", justifica.

Conforme o Secovi-SP, 9.738 imóveis foram colocados à disposição no mercado na Baixada Santista pelas incorporadoras, nos últimos três anos. Desse total, 5.688 foram comercializados - a maioria deles foi em Praia Grande (3.743), seguida por Santos (1.186), Guarujá (612) e São Vicente (147). Todas essas transações representaram um volume de vendas de R\$ 2,2 bilhões.

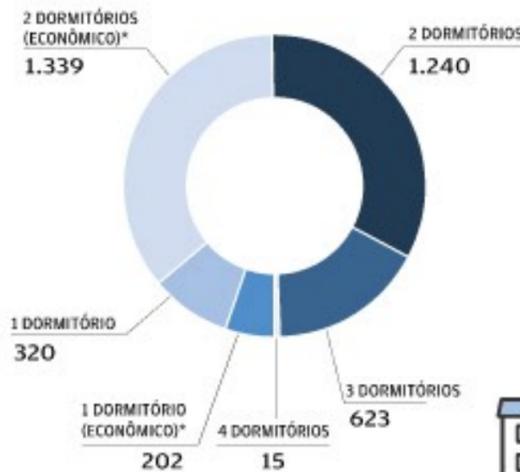
NÚMEROS DO SETOR

Unidades residenciais lançadas



Tipos de unidades lançadas

DE JULHO DE 2017 A JUNHO DE 2018



*Imóvel econômico - qualquer unidade de até R\$ 230 mil

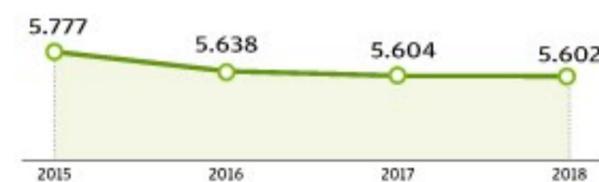
Preço médio

POR TIPO DE UNIDADE EM R\$



Evolução de preço da área privativa

R\$ POR METRO QUADRADO



Fonte: Secovi

2.941 unidades
COMERCIALIZADAS
NO PERÍODO

847 unidades
VENDIDAS POR
ATÉ R\$ 230 MIL

ARTE MONICA SOBRAL/AT

Prédios devem ter acessibilidade

DA REDAÇÃO

Até 2020, os projetos de condomínios residenciais no País deverão incorporar recursos de acessibilidade nas áreas de uso comum do empreendimento. As construtoras também precisam oferecer unidades adaptáveis de acordo com a demanda do comprador, sem qualquer custo extra. As obrigações para o segmento da construção civil constam no decreto que regulamenta a Lei Brasileira de Inclusão (LBI, 13.146/2015) - também chamado de Estatuto da Pessoa com Deficiência.

As novas regras passam a valer em até 18 meses, quando os requisitos devem atender a todos os projetos de novas edificações protocolados no órgão responsável pelo licenciamento. A legislação, contu-

do, tipifica a prática que já é adotada pelas empresas do setor em novos empreendimentos imobiliários.

TOTALMENTE ACESSÍVEIS

De acordo com o texto, as moradias poderão ser convertidas em unidades totalmente acessíveis caso solicitado pelo comprador até o início das obras. A adaptação ocorrerá a partir de alterações na planta, dimensões internas ou número de ambientes, sem que sejam afetadas a estrutura da edificação e as instalações prediais. É vedado qualquer tipo de cobrança adicional para a conversão.

Para isso, o comprador precisa solicitar por escrito, até o início das obras, a adaptação para o uso do imóvel por pessoa com deficiência auditiva,

visual, intelectual ou nanismo. O decreto regulamenta também a construção de vagas de garagem.

AVANÇO SOCIAL

Para o presidente da Associação dos Empresários da Construção Civil da Baixada Santista (Assecob), Gustavo Zagatto Fernandez, a legislação é um avanço, pois define ações claras para a inclusão de pessoas com deficiência.

Ele assegura que os últimos empreendimentos erguidos na região já seguem as regras de acessibilidade, determinadas pelos órgãos competentes. "Os imóveis mais antigos, que não eram obrigados a cumprir as regras atuais", diz.

Já o vice-presidente de Tecnologia e Sustentabilidade do

Secovi-SP, Carlos Borges, afirma que a mudança atenderá também às necessidades do setor para se adequar ao envelhecimento da população. Projeções populacionais indicam que, em 2030, a quantidade de idosos vai superar a de crianças e adolescentes no País. "A legislação traz aspectos de inclusão essenciais para pessoas com algum tipo de necessidade especial", afirma.

REGRA DOS 3%

Para os empreendimentos que utilizarem técnica construtiva que não permita alterações (alvenaria estrutural, paredes de concreto, impressão 3D), ao menos 3% das unidades devem ser internamente acessíveis. "O histórico nos mostra que a procura é sempre inferior

O QUE ASSEGURA O DECRETO

- Vão livre de passagem das portas
- Largura mínima dos corredores
- Tratamento de eventuais desníveis no piso no acesso à unidade e em seu interior, incluindo varandas e terraços
- Alcance visual adequado de janelas e guarda-corpos
- Faixa de altura dos dispositivos de comando (ou altura especificada pelo adquirente)
- Equipamentos de comunicação, como alarme, campainha, interfone no empreendimento
- Área de manobra com amplitude mínima de 180°, com permissão

para compensação usando o vão da porta

■ Em pelo menos um dormitório: área de transferência em um dos lados da cama

■ Em pelo menos um banheiro: aproximação frontal ao lavatório, áreas de transferência para bacia e chuveiro e previsão de reforço nas paredes para instalação de barras de apoio

■ Na cozinha e área de serviço: área de aproximação frontal à pia e áreas de aproximação lateral aos equipamentos, tais como fogão, geladeira, micro-ondas entre outros

a esse número", relata o presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Luiz Antonio França.

Já as unidades com até 1 dormitório com área útil de até 35 metros quadrados e com unidades com 2 dormitório,

com área útil de até 41 metros quadrados, estão isentas dessas regras. Também não fazem parte da medida empreendimentos de programas habitacionais ou subsidiados com recursos públicos, que já dispõem de legislação própria.