

## MERCADO IMOBILIÁRIO

# Valorização do metro quadrado mantém Santos na dianteira

Média santista é 30% superior à de Guarujá, a 2ª mais cara, diz pesquisa

JÚNIOR BATISTA  
DA REDAÇÃO

O preço médio do metro quadrado em Santos é cerca de 30% maior do que em Guarujá, que possui o segundo valor mais caro entre as quatro cidades pesquisadas em um estudo sobre o mercado imobiliário feito a pedido do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) pela Brain Inteligência Estratégica — e obtido com exclusividade por A Tribuna.

Tipo de solo, escassez de terrenos e potencial de construção são alguns dos fatores apontados por especialistas do setor para explicar essa diferença.

Os dados referem-se ao segundo trimestre deste ano e comparam Santos, Praia Grande, Guarujá e São Vicente. De acordo com a pesquisa, o metro quadrado em Santos custa, em média, R\$ 8.527. Guarujá vem em seguida, com R\$ 6.577 em média, seguida de Praia Grande, com R\$ 5.537 e São Vicente, com R\$ 4.673. A diferença entre as vizinhas Santos e São Vicente chega a 82%.

A análise foi feita por média do preço dos empreendimentos com vendas ativas em cada um dos municípios. A pesquisa atingiu cerca de 90% dos empreendimentos em comercialização em cada cidade e corresponde a mais de 95% das unidades comercializadas.

"O custo do terreno é bem maior em Santos porque há uma menor oferta. Em alguns casos, o preço chega a ser o dobro que em Guarujá ou Praia Grande, por exemplo. Em geral, sempre custa cerca de 60% mais que as outras cidades. Além disso, no mesmo terreno constrói-se menos que em outras cidades por conta da legislação", afirma o proprietário da Construtora Enzafer, Gustavo Zagatto.

De acordo com o diretor da Engeplus Construtora, Roberto Barroso Filho, o custo da construção também é maior e ele já começa na fundação para os prédios, que chega a ser 5% mais cara que em outras cidades. "O solo de Santos exige uma escavação de 50 a 60 metros de profundidade, com um tipo de tubulação, mais específico".

Em outras cidades, segundo Barroso, essa escavação é mais simples, necessitando apenas de dois metros, com outro tipo de caçamento.

O fato de Santos também ter muitos prédios entra na conta, diz o diretor regional do Secovi, Carlos Meschini. "Santos é uma das cidades mais verticalizadas do Brasil. Não tem mais áreas,

tem que juntar casinhas (para formar um terreno maior)".

## PADRÃO LUXO

Segundo a pesquisa, quando os dados são subdivididos por padrões, que vão de econômico até luxo, somente nesta última categoria Santos não lidera entre as quatro cidades.

O preço médio do metro quadrado no segmento luxo, em Guarujá, é de R\$ 9.337, enquanto que, em Santos, um imóvel nos mesmos padrões tem o preço médio de R\$ 9.059. Praia Grande, por sua vez, tem média de R\$ 8.539 na mesma categoria.

Na pesquisa, não aparecem imóveis populares classificados como econômicos, em Santos. Na outra ponta, imóveis de alto padrão e de luxo são inexistentes em São Vicente.

"São Vicente possui um custo de fundação parecido a Santos, por estarem na mesma ilha, no entanto, mesmo na área de praia, com terreno mais barato, fica inviável por Santos estar mais perto", diz Zagatto.

Ele ressalta, porém, que a legislação vicentina vai favorecer novos empreendimentos no futuro, porque simplificará as construções.

Segundo Meschini, devido aos custos, Santos não possui viabilidade para imóveis populares. "A conta não fecha. Não tem preço final na parte econômica para vender". Para Zagatto, só há mercado para o popular para construções com subsídios do governo.

## PÚBLICO E MERCADO

Segundo o diretor regional do Creci, Carlos Ferreira, o consumidor ainda vê Santos como a "capital" da Baixada, buscando infraestrutura e, principalmente, segurança. "Do ponto de vista de mercado, ela atrai compradores de alta renda de regiões como ABC e Grande São Paulo", conta.

Ferreira afirma, ainda, que em frente ao mar um apartamento não sai por menos de R\$ 10 mil o metro quadrado, dependendo do local. "Por outro lado, há alto déficit habitacional e pouco interesse em fazer imóveis para os menos favorecidos e menor acesso ao crédito. Portanto, fica evidente o interesse da iniciativa privada em construir em bairros mais elitizados ao invés de bairros mais afastados".



Segundo pesquisa da Brain Inteligência Estratégica, quando os dados são subdivididos por padrões, do econômico ao luxo, somente nesta última categoria Santos (acima) não lidera entre as quatro cidades avaliadas. O preço médio do m² no segmento luxo, em Guarujá (abaixo), é de R\$ 9.337, enquanto que, em Santos, um imóvel nos mesmos padrões atinge a média de R\$ 9.059. Já Praia Grande tem média de R\$ 8.539 em igual categoria.

CARLOS FERREIRA - 28/6/19



"O solo de Santos exige uma escavação de 50 a 60 metros de profundidade, com um tipo de tubulação mais específico"

Roberto Barroso Filho  
Diretor da Engeplus Construtora



"O custo do terreno é bem maior em Santos porque há uma menor oferta. Em alguns casos, o preço chega a ser o dobro que em Guarujá ou Praia Grande"

Gustavo Zagatto  
Diretor da Construtora Enzafer