

ANDRÉ KOVARI

* andre@gmkincorporadora.com.br



Adaptação ao consumidor

Uma empresa está cumprindo sua função social ao oferecer para o mercado bens, produtos e serviços que fazem frente à concorrência. Por outro lado, mais e melhores consumidores estão exercendo seus direitos e adquirindo empreendimentos imobiliários com foco em qualidade de vida, que humanizam o espaço urbano e oferecem terraços, piscinas, salão de jogos e de festas, brinquedoteca e berçário, praças e itens de lazer no condomínio.

Tais inovações são, inclusive, pouco comuns em empreendimentos financiados pelo programa Minha Casa Minha Vida. Há até pouco tempo, eram, também, prerrogativas apenas de imóveis de médio e alto padrão. Nos últimos anos, o Brasil passou

por um processo de crescimento cujo traço mais relevante foi a expansão da classe média. A demanda por produtos adequados a esse grupo cresceu e muitas empresas se movimentaram para atender ao segmento, que representa 52% da população brasileira.

Chamada de “Classe Média Emergente”, “Nova Classe Média” ou ainda “Classe C”, essa parcela da população, que tem renda domiciliar entre dois e dez salários mínimos, cresce a partir da redução do desemprego e da informalidade e do maior acesso a crédito e bens de consumo, antes inacessíveis.

Com um olhar diferenciado voltado a este novo consumidor, os empresários do setor imobiliário estabeleceram diferentes estratégias para conquistar esse público. Assim, conseguiram produzir

empreendimentos inovadores – no estilo, na técnica e nos benefícios oferecidos. E mais. Perceberam que lançar produtos por preços mais baixos e qualidade inferior nem sempre funciona.

Os consumidores estão mais atentos e mesmo buscando imóveis por valores menores, acreditam que possam fazer uma aquisição de qualidade sempre superior no mercado.

O setor imobiliário nacional, nesse sentido, tem dado uma lição, na prática, à hipótese defendida por alguns analistas econômicos de que a bolha imobiliária estaria ganhando força no Brasil.

Ao investir no aperfeiçoamento de seus produtos, o empresariado mostra ao consumidor a qualidade de seus empreendimentos, fruto do amadurecimento do setor.

Tudo isso, dentro de um crescimento sustentável e saudável, no ponto de vista do cenário macroeconômico.

Balaceado. Saudável porque há equilíbrio entre a oferta e a demanda no Brasil. Prova disso, reside na pequena redução no nível de comercialização de imóveis neste ano em relação a 2010 – período em que o índice foi mais do que extraordinário.

Em um país onde atualmente o déficit habitacional é de 7 milhões de moradias e há a estimativa de “nascimento” de 1,5 milhão de novas famílias a cada ano – só é possível dizer que a característica desta demanda é essencial, ou orgânica, como preferem chamar alguns especialistas.

Além disso, o clima de estabilidade se impõe, na prática, quando se constata, entre investidores e empreendedores nacionais, uma atitude de não forçar uma situação de alta contínua para elevação de preços: o aumento do custo da construção e da mão de obra acompanha o aumento da valorização dos imóveis. Portanto, crescimento e aquecimento não podem ser confundidos com “bolha imobiliária”.

Para falar em “bolha”, é necessário fazer um paralelo com o que aconteceu nos Estados Unidos no fim de 2008. Lá, ao contrário do Brasil, a valorização ace-

lerada, somada à quase inexistente análise de crédito – os bancos estavam cada vez mais dispostos a emprestar e os compradores não temiam a excessiva alavancagem – e à baixa taxa de juros gerou um grande endividamento para aquisição de imóveis. Nesse quadro, logo se deu a especulação. Estudos mostram que o custo da construção e de mão de obra subiram a taxas baixíssimas durante o pico de valorização dos imóveis naquele país.

Portanto, a existência de uma demanda (não artificial) aliada ao crescimento da renda e à alta regulamentação do sistema de crédito do País – que estabelece o comprometimento de no máximo 30% da renda do consumidor para financiamentos imobiliários – e ainda a existência de uma alta taxa de juros, que freia um crescimento exacerbado, cria uma realidade, e não uma situação artificial, apesar da supervalorização dos imóveis.

Trata-se, pois, de uma valorização determinada pelo déficit habitacional, o que evita de fato uma especulação e risco de bolha no Brasil. É mais do que real.

* DIRETOR DE NEGÓCIOS DA
GMK INCORPORADORA

Espaço entre paredes preserva clima interno

Industrialização do setor da construção civil leva à criação de novos produtos e processos

Márcia Rodrigues
ESPECIAL PARA O ESTADO

O setor da construção civil está prestes a ganhar uma solução que promete preservar a temperatura ambiente de casas, apartamentos ou quartos de hotel, além de otimizar o processo de industrialização dos canteiros de obra. A Domus Populi, empresa do Grupo Gerdau, acaba de patentear um sistema chamado Brasitherm, que permite o isolamento térmico das paredes, ao evitar que o clima externo interfira nas acomodações do imóvel.

De acordo com o diretor de relações institucionais da companhia, Michel Zeenni, um dos engenheiros responsáveis pelo desenvolvimento da tecnologia, o que torna o produto diferente é o vácuo entre as placas que formam uma parede.

O sistema consiste na produção de dois painéis de concreto (uma parede inteira de um quarto, por exemplo) que, quando “colados um no outro”, deixam

uma ventilação entre eles que evita a umidade na estrutura e cria um “bloqueio invisível”, capaz de evitar a interferência do clima externo na temperatura dos cômodos da casa.

A companhia já construiu cerca de 300 casas com essa tecnologia e concluiu a obra de nove prédios que, juntos, somam 176 apartamentos populares no Rio de Janeiro. A obra completa abrange 1,4 mil unidades. Em São Paulo, a empresa vai iniciar a construção de um empreendimento com 641 unidades na cidade de Rio Claro.

Nesta semana, a Domus Popu-

● Desperdício

30%

É o percentual máximo de desperdício de material registrado nas obras que utilizam a forma artesanal de construção civil, ou seja, com o empilhamento de tijolos e sem soluções industriais



Tecnologia. Carlos Gerdau Johannpeter, presidente da Domus Populi, que desenvolveu o sistema de isolamento Brasitherm

li e a rede de hotéis Atlantica também anunciam a utilização da tecnologia no ramo de hotelaria. O protótipo dos novos quartos já está em fase de testes na sede da construtora em Várzea Paulista. Serão construídas unidades nas cidades de Sorocaba, Valinhos, Campinas e São Bernardo do Campo.

Mão de obra. Para o presidente da Domus Populi, Carlos Gerdau Johannpeter, o maior atrativo da tecnologia é a industrialização da construção civil e o fato de os painéis serem fabricados para um projeto específico. Assim, cada parede já terá instalados os sistemas elétricos e hi-

dráulicos e até detalhes decorativos como vinhos, por exemplo.

“Os painéis chegarão inteiros ao canteiro da obra. Tudo será feito de forma mecânica. Poderemos contratar trabalhadores da indústria e não depender apenas de pedreiros e auxiliares, profissionais que estão em falta no mercado”, conta.

Outra vantagem, segundo Johannpeter, é a redução de custos e do tempo da obra. “Estamos migrando de um processo artesanal, que é empilhar tijolos, para uma escala de produção industrial. Também vamos evitar desperdício de material, já que o cimento que será colocado na máquina, por exemplo será o

realmente necessário para a confecção daquela parede”, comenta. O presidente diz que, atualmente, o desperdício de material nas obras fica entre 7% e 30%. O tempo da obra também deve influenciar na redução dos custos administrativos.

“Se antes levávamos até cinco anos para concluir a obra de um megaempreendimento, com os painéis o tempo cairá para um ano. Isso vai se refletir na redução de gastos com contabilidade, administração e toda a estrutura para a construção”, diz.

O setor já vem utilizando a solução de placas inteiras para otimizar as obras, segundo o Sindicato da Habitação (Secovi) e o

Sindicato da Construção Civil (Sinduscon). Zeenni ressalta, no entanto, que a maioria produz paredes maciças ou com outros isolamentos na parte interna, como o isopor, por exemplo.

“Toda tecnologia que melhora e otimiza a industrialização da construção civil é bem-vinda. Desde que siga os padrões de segurança previstos em lei”, afirma o diretor de insumos e tecnologia do Secovi, Marcos Velletri.

Segundo Zeenni, o sistema recebeu o aval do Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), da Caixa Econômica Federal e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

Letras miúdas

CULTURA

São Paulo recebe exposição de finalistas do concurso A Cidade Somos Nós

Quem quiser conhecer os seis trabalhos vencedores do concurso cultural A Cidade Somos Nós – Propostas para a São Paulo de 2030 pode visitar a exposição montada na Câmara Municipal da cidade, no Viaduto Jacaré, 100, no centro. O evento começa hoje e vai até o dia 2 de dezembro, das 9h às 18h.

Promovido pelo Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-

SP) e pelo Institute for Transportation and Development Policy (ITDP), o concurso tem o objetivo de estimular o desenvolvimento de soluções para a mobilidade na capital.

Os seis finalistas foram selecionados entre 106 projetos inscritos. O trabalho vencedor foi elaborado pelos arquitetos José Paulo de Bem, Fernanda M. Hadad e Cassia R. Mariano.

FIM DE ANO

Diárias são mais baratas no litoral sul

Passar Natal e o réveillon na praia vai custar menos para quem optar pelas cidades do litoral sul do Estado, como Praia Grande, Peruíbe e Itanhaém. Uma casa de quatro dormitórios nessa região custa em média R\$ 716,67 por dia, menos da metade dos R\$ 1.702,68 cobrados por imóvel similar em Ubatuba e Caraguatatuba, no litoral norte. No Guarujá e em Santos, no litoral central, a diária sai por R\$1.491,67.

LÉO BARRILARI/AE - 12/11/2011



Os dados são de uma pesquisa feita pelo Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP). Embora tenha os menores

valores de locação, o litoral sul foi o único em que todos os tipos de imóveis apresentaram aluguel maior do que na temporada do ano passado. Nas duas outras regiões, algumas diárias aumentaram e outras ficaram menores do que em 2010. Os aumentos verificados no litoral sul variaram de 6,17% – para as casas de quatro dormitórios – a 35,83% – para os apartamentos de dois quartos. Já a diária mais cara para os feriados deste ano é a das casas de quatro dormitórios no litoral norte, que sai por R\$ 1.702,68. A mais barata custa R\$ 175.

ARQUITETURA

Bi Chrisóstomo lança livro em São Paulo

Foi lançado ontem, na capital, o livro ‘Projeto Bi’, que reúne as principais criações da arquiteta Maria Helena Chrisóstomo de Oliveira, a Bi.

RECLAMES DO ESTADÃO

Cley Scholz
Está em férias. Sua coluna volta em 11 de dezembro

ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS ANUNCIADOS

- O indicador é resultado da associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe)
- e o site Zap Imóveis, dos jornais ‘O Estado de S. Paulo’ e ‘O Globo’. É atualizado mensalmente

Variação do índice de venda (outubro)

EM PORCENTAGEM

Venda

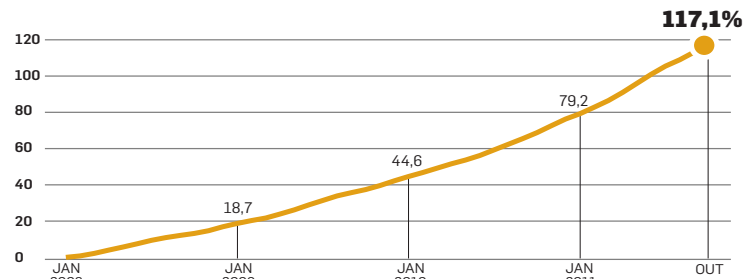
	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
Brasil	1,6	23,2	28,8	n/d
São Paulo	1,9	23,2	28,6	91,9
Belo Horizonte	0,7	20,1	25,6	n/d
Brasília	0,7	13,9	17,5	n/d
Fortaleza	1,2	17,1	16,3	n/d
Recife	1,2	26,4	29,3	n/d
Rio de Janeiro	1,9	31,2	39,8	130,1
Salvador	1,0	5,2	7,9	n/d

Aluguel

	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
Brasil	n/d	n/d	n/d	n/d
São Paulo	0,4	13,3	15,6	35,6
Belo Horizonte	n/d	n/d	n/d	n/d
Brasília	n/d	n/d	n/d	n/d
Fortaleza	n/d	n/d	n/d	n/d
Recife	n/d	n/d	n/d	n/d
Rio de Janeiro	1,7	17,1	24,0	73,6
Salvador	n/d	n/d	n/d	n/d

Valorização*

DE JANEIRO DE 2008 A OUTUBRO DE 2011



Obs.: n/d = não disponíveis *São Paulo, venda, número de quartos indiferentes

FONTE: FIPE E ZAP

INFORMAÇÕES