

informe CHAPECÓ



Mercado Imobiliário em expansão

Chapecó vive um ótimo de expansão no mercado imobiliário. Fatores econômicos nacionais ajudam, assim como a chegada da Universidade Federal Fronteira Sul e do primeiro shopping do Oeste Catarinense

mercado imobiliário

Mercado de Imóveis em aquecimento

O mercado imobiliário de Chapecó está em movimento ascendente e permanecerá assim nos próximos anos em face de fatores macroeconômicos (o bom desempenho da economia brasileira e o programa habitacional do governo federal) e microeconômicos (a implantação da Universidade Federal Fronteira Sul e do primeiro shopping do Oeste). A avaliação é do novo presidente do Sindicato do Mercado Imobiliário do Oeste de Santa Catarina (Secovi-Oeste), Arnelindo Carraro.

Aos 54 anos, graduado em Administração, casado e pai de três filhos, Carraro dirige a Abba Empreendimentos Imobiliários desde 1986. Presidiu a Associação Comercial e Industrial de Chapecó (ACIC) e a Câmara Júnior de Chapecó. É conselheiro do CRECI/SC, do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina.

Nessa entrevista, o presidente do Secovi-Oeste explica o que mantém o mercado local aquecido e expõe a necessidade de uma planificação avançada para Chapecó.

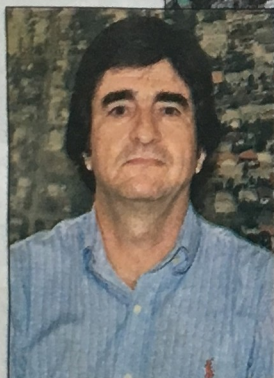
O mercado imobiliário de Chapecó é um dos mais aquecidos de SC. Quais fatores contribuem para essa situação?

Arnelindo Carraro – Nos últimos 10 anos Chapecó vem sustentando um ritmo ascendente de crescimento, conquistando a credibilidade dos investidores e atraindo a instalação de projetos exponenciais de diversas empresas dos segmentos da indústria, comércio, serviços com ênfase na implantação de um shopping e das diversas universidades, além de sustentar a posição de polo regional. Com isso o mercado imobiliário cresce de forma sustentada, garantindo a valorização dos imóveis, e se apresenta como uma excelente opção de investimento com retorno imbatível. Tudo isso, aliado a nossa cultura regional, faz com que Chapecó se destaque das demais cidades do Estado.

Observa-se uma oferta relativamente elevada de imóveis residenciais para a classe média e pouca oferta para as classes C e D. Isso vai mudar em 2011?

Carraro – Há uma lei de mercado conhecida por todos que é a da oferta e procura. Aquele que produz imóveis sem foco ou sem garantia de absorção no mercado vai amargar o prejuízo. As notícias dão conta de que um cenário promissor está se formado em 2011

Chapecó está com seu mercado de imóveis superaquecido



Presidente do Sindicato do Mercado Imobiliário do Oeste de Santa Catarina, Arnelindo Carraro

para quem quer realizar o sonho da casa própria. O crédito imobiliário para este ano será o maior da história, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. A previsão é que os bancos vão ofertar R\$ 105,5 bilhões, o suficiente para a compra de 1,2 milhão de imóveis. O caminho mais fácil e rápido é o financiamento imobiliário, sendo a solução encontrada pela maioria das famílias das classes C e D.

A urbanização acelerada recomenda alterações no Plano Diretor ou o ordenamento jurídico em vigor está em sintonia com o processo de desenvolvimento de Chapecó?

Carraro – O crescimento de Chapecó é assunto sério e deve ser tratado como tal. Todas as cidades que se desenvolvem sem ter um planejamento do crescimento, mais cedo ou mais tarde enfrentam sérios problemas e transtornos que, além de afetarem diretamente a qualidade de vida das pessoas, comprometem o conceito da cidade como um todo. Quando há o dito planejamento, a municipalidade efetua os investimentos e as obras in-

fraestruturais de forma definitiva, evitando o desperdício do dinheiro público. Dentre os vários assuntos que pretendemos cobrar do poder público municipal, visando garantir o bem-estar da comunidade do futuro, está justamente o planejamento do crescimento, o qual deve ser elaborado através de estudo técnico-científico, incluindo a reforma urgente do plano diretor, além de outros temas de extrema importância para o crescimento e o desenvolvimento ordenado do nosso município.

Para as pessoas interessadas no mercado imobiliário de Chapecó, quais os investimentos recomendados: terrenos urbanos, imóveis rurais, casas, apartamentos, glebas suburbanas, condomínios horizontais?

Carraro – Investir em imóvel sempre será um bom negócio. O rendimento imobiliário tem sido a melhor aposentadoria. Fica difícil recomendar qual é o melhor tipo de imóvel para investimento. Cada caso deve ser estudado individualmente. Vai depender da localização, da infraestrutura e das implantações e atividades existentes na vizinhança, que podem valorizar ou depreciar a projeção de expansão futura, tamanho, tipo de acabamento, segurança dentre outros. O que posso recomendar aos interessados é que, ao efetuar um investimento imobiliário, tenham sempre o assessoramento de uma imobiliária ou corretor de sua confiança com conhecimento do mercado.

Falando em condomínios horizontais, está surgindo uma tendência por projetos fechados, tipo "Alphaville", nos subúrbios de Chapecó?

Carraro – Essa modalidade que está sendo experimentada em Chapecó é uma opção que deverá se firmar no futuro, na medida em que se tenha um público vocacionado para este tipo de produto. A infraestrutura de mobilidade e lazer, a segurança e os serviços deverão ser o grande atrativo.

O governo federal bateu recordes em investimentos nos programas habitacionais em 2010. De que forma isso afetou o mercado de imóveis em Chapecó?

Carraro – A disponibilidade de recursos para o setor imobiliário em 2010 esteve próximo dos 3% do PIB Brasileiro e oportunizou o acesso ao imóvel, especialmente para a população de baixa renda, pelos incentivos que o programa apresenta. Esses programas oferecem juros acessíveis, prazos maiores, além de outros incentivos, tornando realidade o sonho da casa própria e contagiando o mercado para os investimentos. No caso de Chapecó, conforme os dados do município, tivemos nos últimos dois anos o seguinte quadro: em 2009, foram emitidos alvarás de licença para construção de 309,6 mil m² de obras residenciais e de 202 mil m² de obras comerciais e industriais, totalizando 511,7 mil m². Em 2010, foram 332,3 mil m² na categoria residencial e 211 mil m² na categoria econômica, totalizando 543,3 m². Em Alvarás de Habite-se, o quadro é o seguinte: 2009, residencial 21 mil m², comercial, industrial e outros 103 mil m², totalizando 224 mil m². Em 2010, foram 179 mil m² (residencial) e 15,9 mil m² os demais, totalizando 195 mil m². Nesse período foram aprovados 17 novos loteamentos: sete em 2009 e dez em 2010.

Obras do Shopping em estágio avançado

As obras do Shopping Pátio Chapecó estão dentro do cronograma e a inauguração do empreendimento será feita em setembro deste ano, conforme programado e anunciando no lançamento, em agosto do ano passado. Atualmente as principais atividades concentram-se nas obras dos pisos e do levantamento das paredes.

Uma das etapas de maior representação no conjunto atual da obra, que é a cobertura, está concluída. Iniciada em novembro passado, a cobertura consta de estrutura metálica, manta isoladora face felt, produzida com materiais como lã de vidro e nylon, e de telhas metálicas zipadas construídas no próprio local de instalação. Também foi finalizado o piso do estacionamento, no pavimento superior do shopping, ocorre o acabamento da rampa de acesso para carros e o piso do andar térreo tem 30% implantado, com término em abril.

Entre as obras em andamento, está o levantamento das paredes externas e internas. Uma das próximas etapas será a instalação do sistema de ar-condicionado. Conforme um dos sócios investidores, que acompanha diretamente o andamento da construção do Shopping Pátio Chapecó, atualmente 160 trabalhadores atuam nas obras. O empresário Antônio Rebelatto especifica que "o cronograma está dentro do previsto, inclusive com folga, e a prioridade é liberar os espaços para os lojistas até o começo de julho".

As obras têm a supervisão de uma engenheira e de um mestre de obras, contratados diretamente pelo Shopping Pátio Chapecó para cuidar da parte técnica das obras. Eles atuam em conjunto com o escritório Dória Lopes Fiuza Arquitetura e as empresas que realizaram os projetos estrutural, hidráulico, elétrico e de climatização.