

04/09/2017 - 05:00

Procura por terreno volta a crescer em São Paulo

Por Chiara Quintão



Bicalho, advogado, diz que o ano começou bem, mas mercado parou após as denúncias envolvendo o nome do presidente Michel Temer e só agora mostra reação

O mercado de terrenos passa por melhora gradual na cidade de São Paulo. "A procura tem aumentado. Os lançamentos estão vendendo bem, e algumas incorporadoras têm comprado áreas com parte do pagamento em dinheiro, além de permuta", conta Ronny Lopes, sócio da Arquimóvel, empresa que representa incorporadoras na aquisição de terrenos.

A demanda por áreas começou a crescer em janeiro, foi reduzida a partir de meados de maio - após as denúncias envolvendo o nome do presidente Michel Temer - e retomada, recentemente, segundo Rodrigo Bicalho, sócio do escritório especializado em direito imobiliário Bicalho e Mollica Advogados. "As incorporadoras voltaram a procurar terrenos, mas ainda de forma oportunística", afirma o presidente da Brasil Brokers, Claudio Hermolin.

Tem havido procura por áreas para desenvolver empreendimentos com unidades de R\$ 250 mil a R\$ 700 mil, de acordo com o vice-presidente de incorporação e terrenos urbanos do Secovi-SP, Emilio Kallas. Segundo fonte setorial, incorporadoras de capital fechado, menos endividadas, vêm buscando mais terrenos do que empresas listadas em bolsa.

Nas regiões periféricas da capital e em cidades do entorno, há interesse por áreas para projetos do programa Minha Casa, Minha Vida. Mas a procura se concentra, no mercado paulistano, em áreas para projetos destinados à média renda nas regiões dos chamados eixos estruturantes - proximidades de metrô e corredores de transporte público, onde o potencial construtivo aumentou com o novo Plano Diretor de São Paulo.

De acordo com o presidente da Brasil Brokers, há procura por terrenos para empreendimentos populares em bairros como Pirituba e Itaquera e para projetos de média renda em Perdizes e Sumaré e regiões consolidadas como Moema e Campo Belo. "A demanda das incorporadoras por estudos de mercado feitos pela nossa área de inteligência imobiliária tem crescido", conta Hermolin.

Na divulgação dos balanços do segundo trimestre, algumas companhias sinalizaram que pretendem elevar lançamentos e outras informaram que voltarão a apresentar projetos em 2017. Nesses casos, os terrenos já foram comprados, e as licenças já foram obtidas ou estão em fase final. "As empresas buscam áreas para projetos que irão lançar em um ano e meio", diz Lopes, sócio da Arquimóvel.

As incorporadoras sem terrenos em estoque não terão produtos para apresentar ao mercado quando o setor voltar a crescer se não fizerem as aquisições agora, segundo Bicalho. O advogado pondera que o movimento de compra de terrenos por algumas empresas é limitado pelo valor de venda dos apartamentos, pois o custo dos empreendimentos faz com que o preço por metro quadrado necessário para a viabilidade do projeto seja valor difícil de ser obtido.

Bicalho acrescenta que várias incorporadoras têm projetos aprovados ou próximos da obtenção de licenças que não foram lançados, nos prazos inicialmente previstos, por causa crise. Com a piora do mercado imobiliário, nos últimos anos, algumas empresas passaram a atuar, inclusive, mais na ponta vendedora do que compradora de áreas. "Mas neste ano, a maior parte das incorporadoras parou de vender terrenos", afirma o sócio da Arquimóvel.

Como houve muita devolução de terrenos, nos últimos anos, os vendedores têm levado em conta, no fechamento de negócios, qual é a empresa interessada e não só percentuais de permuta oferecidos, segundo o representante do Secovi-SP.

Os preços estão estáveis em relação a 2014, segundo o sócio da Arquimóvel. Na prática, os valores sofreram queda, nos últimos anos, em relação à inflação. Já Hermolin, da Brasil Brokers, afirma que as reduções de preços foram interrompidas no fim do ano passado.

Levantamento do portal Loopimóveis aponta que, nos últimos três meses, o preço dos terrenos anunciados foi mantido. "A procura aumentou, de forma significativa, desde o fim de 2016", diz o sócio do portal Ronnie Sang. Há tendência, de acordo com Sang, que os valores comecem a aumentar, nos próximos meses, com a melhora do mercado e do impacto positivo da queda dos juros.