

REPORTAGEM ESPECIAL

Construção civil busca clientes à beira-mar

» Isolamento imposto pela Covid-19 levou ao aumento da procura por imóveis nas praias gaúchas do Litoral Norte

Karen Viscardi *
economista@jornaldocomercio.com.br

A mudança para municípios à beira-mar, como Capão da Canoa, Tramandaí e Torres, ganhou impulso com a Covid-19. Pessoas com recursos financeiros e que atuam remotamente ou de forma híbrida, com dias trabalhando presencialmente e outros a distância, puderam, mais do que repensar seu estilo de vida, fazer as malas e sair de suas cidades. "O grande sentimento é que as pessoas não querem viver o amanhã. Querem viver o hoje", afirma Alfredo Pessi, vice-presi-

dente do Sindicato da Construção Civil (Sinduscon-RS) e coordenador regional do Litoral Norte.

Enquanto alguns apenas fecharam as portas da residência na cidade grande e foram passar longa temporada ou morar em sua segunda casa no Litoral, outros tiraram do papel a vontade de ter um espaço próprio na praia, ou mesmo se mudar para lá. Esse movimento fez as obras voltarem a ganhar fôlego e a exigirem adaptações nos projetos. A maior procura passou a ser por propriedades onde o espaço de lazer é privilegiado, tanto em condomí-

nios horizontais quanto verticais. Antes da chegada da Covid, o comprador médio privilegiava a localização mais centralizada e não se importava com imóveis menores. "Com a pandemia, o interesse mudou para casas em condomínios. Depois, aumentou a busca por apartamentos maiores e, mais recentemente, investidores estão atentos a novos projetos, com espaços maiores de convívio", afirma Rafael Miranda, diretor do Sinduscon em Tramandaí e Imbé.

Os clientes querem as mesmas comodidades que têm nos centros urbanos, mas próximos ao mar, com mais espaço e com aberturas grandes que permita boa ventilação, explica Eráclides Maggi, diretor da VCA Maggi Construtora e Incorporadora, de Torres.

Os empreendimentos voltaram a ter sacada por exigência do comprador, e bairros mais distantes do centro ganharam maior aceitação. "O foco era em locais próximos do trabalho, do supermercado, do colégio. Agora, as pessoas olham mais para onde moram, até porque muitos conseguiram trabalhar em home office. Começaram a reformar, ampliar, trocar de local ou de cidade", detalha Miranda.

O que era realidade em projetos de apenas algumas empresas, começou a ganhar maior relevância: as áreas de convivência e lazer nos prédios, inclusive nas coberturas, nos chamados rooftops. Seja nos terraços com vista privilegiada ou no térreo, é possível encontrar condomínios com piscina, academia, lounge gourmet, salão de festas, pista de caminhada, petplace, playground, espaço do chimarrão e horta com-



Mansão suspensa no Litoral é resultado de projeto que oferece luxo, como livi-



Apartamento de 410 m² em Capão da Canoa custa R\$ 6,5 milhões

partilhada, entre outros luxos.

Internamente, os apartamentos e casas também sofreram mudanças. "As empresas rapidamente adequaram produtos às novas necessidades de moradia, que antes era só para veraneio", detalha Pessi. Entre os exemplos dessa adaptação está o planejamento de espaço que funcione como escritório e quarto de hóspedes.

O tamanho e a localização dos imóveis atendem desde a classe mé-

dia baixa até a mais alta. A diversidade de empreendimentos também é marca dos diferentes municípios da região. Em Torres, Capão da Canoa e Tramandaí prédios verticais vêm dominando o cenário, especialmente nas áreas mais centrais, mas se mantêm as casas individuais ou em condomínios.

O Litoral tem até mansão suspensa à beira-mar. O projeto é exclusivíssimo: um apartamento de 410



ng em três ambientes e sala de cinema

metros quadrados, sendo 26 metros de frente para o mar. O investimento é alto (R\$ 6,5 milhões), mas o luxo também: living com três ambientes, sala de cinema, lavabo duplo e quatro vagas de estacionamento, entre outros diferenciais. O apartamento está localizado no 10º andar do Residencial Oceano, em Capão da Canoa. O empreendimento do Grupo Pessi conta ainda com unidades de quatro e três dormitórios.

Reação acima do esperado

O ano de 2020 foi como uma gangorra para o setor da construção do Litoral: começou em alta, caiu drasticamente e, na mesma velocidade que baixou, voltou a subir. Após o baque inicial, o estoque de casas caiu de forma acelerada e, na sequência, os apartamentos. "Dos estoques, se vendeu entre 70% e 80% e continua acontecendo, inclusive pessoas desistiram de se desfazer de casas e apartamentos", afirma Alfredo Pessi, vice-presidente do Sindicato da Construção Civil (Sinduscon-RS).

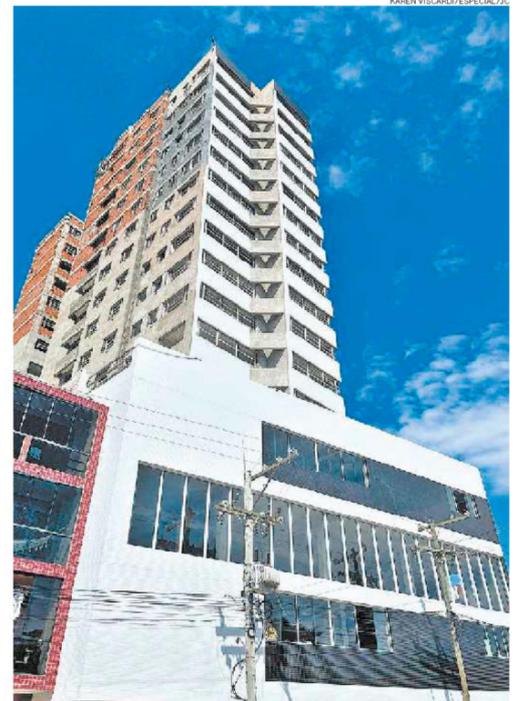
"O consumidor busca preço, condição e conforto", reforça Tiago Waschburger, gestor comercial da Maasef Construtora e Incorporadora, que em solo gaúcho tem empreendimentos em Tramandaí, Osório e Capão da Canoa. Segundo Waschburger, há bastante procura por propriedades, da classe média à alta. "Todos com perfil comprador, não importa o padrão do empreendimento, de R\$ 200 mil a R\$ 2 milhões", exemplifica.

"Os municípios litorâneos têm praia e sensação de maior liberdade. As pessoas podem caminhar com segurança, o que traz maior qualidade de vida. Foi um ano totalmente atípico em razão da pandemia, onde a segunda moradia se tornou a primeira para muitos", ressalta Marcelo Callegaro, presidente da Associação das Imobiliárias de Tramandaí e Imbé. Além de buscar escapar das cidades pelo maior risco de contágio, os migrantes deixam para trás um ambiente de barulho, poluído e com trânsito intenso.

Ainda não se tem dados consolidados sobre os estoques do setor, mas Pessi adianta que o Sinduscon-RS deve realizar um levantamento a partir de março na região. "Aconteceram mais vendas de casas e depois apartamentos, mas somente a pesquisa vai poder mostrar a realidade com precisão", afirma Pessi.

Para o presidente da Associação dos Construtores e Incorporadores de Torres (Actor), Eloir Krausburg, a economia voltou a crescer no País, mas não na mesma proporção do Litoral, que viu diminuir os estoques de imóveis. "O ano de 2020 nos surpreendeu positivamente. Se analisarmos as incertezas em março e abril, nem as melhores previsões a gente conseguiria realizar o que alcançamos", revela Krausburg, que é sócio-diretor da KS Empreendimentos Imobiliários e atua em construção e incorporação. Para 2021, a perspectiva é repetir 2020. "Os lançamentos de projetos aumentaram e a procura aumentou significativamente. Hoje, temos projetos que nem aprovamos na prefeitura e já tem gente procurando para comprar", detalha.

Em outros municípios não é diferente. Segundo Rafael Miranda, diretor do Sinduscon em Tramandaí e Imbé, a conjuntura fez com que o mercado aquecesse. "A maior parte dos imóveis que estavam há tempo disponíveis foram vendidos. Isso elevou o valor, o que fez muitos voltarem a comprar na planta", assinala. O dirigente reforça ainda que o setor foi favorecido pela oferta de linhas de financiamento a juros



Excellence Tower, da Maasef, busca reunir preço, condição e conforto

baixos e o retorno de investidores ao mercado imobiliário, após redução nas remunerações das aplicações financeiras. Miranda afirma que o investidor da construção teve um retorno de cerca de 30% em um ano, pela valorização do preço dos imóveis na região.

"Foi um dos melhores anos dos últimos cinco anos", resume Waschburger, destacando que o resultado está ligado à pande-

mia e às condições de crédito. A Maasef vendeu 104 imóveis em 2020, 100% acima das 51 unidades comercializadas em 2019. No Rio Grande do Sul, o destaque foi Tramandaí. "Por causa da pandemia, as pessoas viram que não valia a pena ter dinheiro investido em banco e sim para comprar imóvel na praia ou comprar um melhor, curtir mais, ficando mais próximas da natureza", considera.

Construtoras locais dominam o mercado imobiliário

As maiores construtoras e incorporadoras que atuam no Litoral Norte nasceram e se desenvolveram localmente. Alfredo Pessi, vice-presidente do Sinduscon-RS e coordenador regional do Litoral Norte, estima em 95% a fatia de mercado das marcas regionais. "O Litoral não é baírrista, é bem aberto para construções, mas a insegurança por não conhecer o mercado afasta alguns empreendedores", afirma.

Demanda tempo e esforço conhecer os caminhos para trabalhar no mercado, os trâmites para aprovar projetos e desenvolver contatos com fornecedores e imobiliárias. Por isso, a estratégia, muitas vezes, é de parceria, como

o caso do Hospital e Centro Clínico LifeDay Litoral Norte, construído pela D.I.R.S Empreendimentos, com gerenciamento do Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum.

Em Torres, o perfil dos construtores mudou. "Antes, chegavam empresas de outras regiões para explorar o mercado, faziam investimentos e os recursos evadiam do município", detalha Eloir Krausburg, presidente da Actor e sócio da KS Empreendimentos Imobiliários. Com o tempo, fornecedores locais se estruturaram e começaram a explorar seu próprio negócio. Hoje, a grande maioria é de players locais. Eraclides Maggi, da VCA Maggi, de Torres, ressalta que a prevalência de em-

presas locais gera resultados para todo o município. "Traz enormes benefícios, pois geramos empregos e riqueza local", observa.

A KS tem hoje duas obras em andamento. O Exclusive, com dois e três dormitórios, localizado na avenida Beira-Mar, em Torres, tem previsão de entrega no primeiro semestre deste ano. Outro empreendimento em execução é o Giardino, com um, dois e três dormitórios e terraço verde. Na sequência, a KS está iniciando novo canteiro e irá realocar parte do pessoal. São cerca de 50 trabalhadores diretos, sendo que alguns têm mais de 20 anos de firma.

"O mercado se desenvolveu muito, o que torna difícil outras

empresas se estabelecerem e competirem. A mão de obra é de alta qualidade, preparada e treinada. Temos condomínios comparáveis a grandes centros, com investimento em design e projetos arrojados, o que não é muito comum em nosso Estado", reforça Krausburg.

Uma empresa que veio de fora e que conseguiu crescer localmente foi a Maasef Construtora e Incorporadora. O grupo, que completou três décadas, tem matriz em Camboriú (SC), abriu há 12 anos uma filial em Tramandaí e não parou mais, explica o gestor Tiago Waschburger.

Continua na página 8



ng em três ambientes e sala de cinema

metros quadrados, sendo 26 metros de frente para o mar. O investimento é alto (R\$ 6,5 milhões), mas o luxo também: living com três ambientes, sala de cinema, lavabo duplo e quatro vagas de estacionamento, entre outros diferenciais. O apartamento está localizado no 10º andar do Residencial Oceano, em Capão da Canoa. O empreendimento do Grupo Pessi conta ainda com unidades de quatro e três dormitórios.

Reação acima do esperado

O ano de 2020 foi como uma gangorra para o setor da construção do Litoral: começou em alta, caiu drasticamente e, na mesma velocidade que baixou, voltou a subir. Após o baque inicial, o estoque de casas caiu de forma acelerada e, na sequência, os apartamentos. "Dos estoques, se vendeu entre 70% e 80% e continua acontecendo, inclusive pessoas desistiram de se desfazer de casas e apartamentos", afirma Alfredo Pessi, vice-presidente do Sindicato da Construção Civil (Sinduscon-RS).

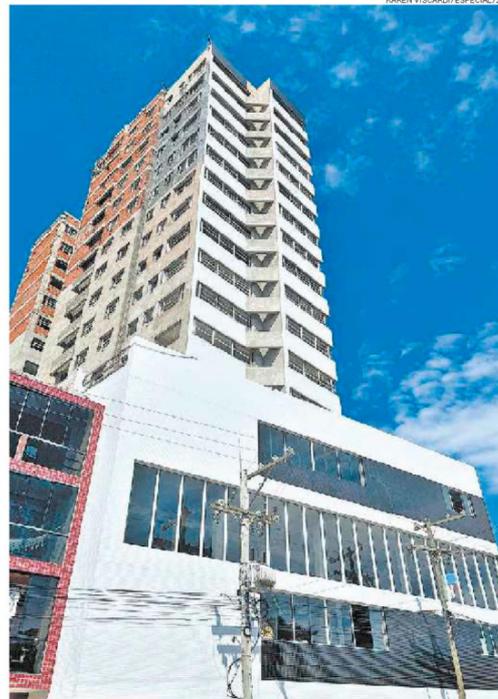
"O consumidor busca preço, condição e conforto", reforça Tiago Waschburger, gestor comercial da Maasef Construtora e Incorporadora, que em solo gaúcho tem empreendimentos em Tramandaí, Osório e Capão da Canoa. Segundo Waschburger, há bastante procura por propriedades, da classe média à alta. "Todos com perfil comprador, não importa o padrão do empreendimento, de R\$ 200 mil a R\$ 2 milhões", exemplifica.

"Os municípios litorâneos têm praia e sensação de maior liberdade. As pessoas podem caminhar com segurança, o que traz maior qualidade de vida. Foi um ano totalmente atípico em razão da pandemia, onde a segunda moradia se tornou a primeira para muitos", ressalta Marcelo Callegaro, presidente da Associação das Imobiliárias de Tramandaí e Imbé. Além de buscar escapar das cidades pelo maior risco de contágio, os migrantes deixam para trás um ambiente de barulho, poluído e com trânsito intenso.

Ainda não se tem dados consolidados sobre os estoques do setor, mas Pessi adianta que o Sinduscon-RS deve realizar um levantamento a partir de março na região. "Aconteceram mais vendas de casas e depois apartamentos, mas somente a pesquisa vai poder mostrar a realidade com precisão", afirma Pessi.

Para o presidente da Associação dos Construtores e Incorporadores de Torres (Actor), Eloir Krausburg, a economia voltou a crescer no País, mas não na mesma proporção do Litoral, que viu diminuir os estoques de imóveis. "O ano de 2020 nos surpreendeu positivamente. Se analisarmos as incertezas em março e abril, nem nas melhores previsões a gente conseguiria realizar o que alcançamos", revela Krausburg, que é sócio-diretor da KS Empreendimentos Imobiliários e atua em construção e incorporação. Para 2021, a perspectiva é repetir 2020. "Os lançamentos de projetos aumentaram e a procura aumentou significativamente. Hoje, temos projetos que nem aprovamos na prefeitura e já tem gente procurando para comprar", detalha.

Em outros municípios não é diferente. Segundo Rafael Miranda, diretor do Sinduscon em Tramandaí e Imbé, a conjuntura fez com que o mercado aquecesse. "A maior parte dos imóveis que estavam há tempo disponíveis foram vendidos. Isso elevou o valor, o que fez muitos voltarem a comprar na planta", assinala. O dirigente reforça ainda que o setor foi favorecido pela oferta de linhas de financiamento a juros



Excellence Tower, da Maasef, busca reunir preço, condição e conforto

baixos e o retorno de investidores ao mercado imobiliário, após redução nas remunerações das aplicações financeiras. Miranda afirma que o investidor da construção teve um retorno de cerca de 30% em um ano, pela valorização do preço dos imóveis na região.

"Foi um dos melhores anos dos últimos cinco anos", resume Waschburger, destacando que o resultado está ligado à pande-

mia e às condições de crédito. A Maasef vendeu 104 imóveis em 2020, 100% acima das 51 unidades comercializadas em 2019. No Rio Grande do Sul, o destaque foi Tramandaí. "Por causa da pandemia, as pessoas viram que não valia a pena ter dinheiro investido em banco e sim para comprar imóvel na praia ou comprar um melhor, curtir mais, ficando mais próximas da natureza", considera.

Construtoras locais dominam o mercado imobiliário

As maiores construtoras e incorporadoras que atuam no Litoral Norte nasceram e se desenvolveram localmente. Alfredo Pessi, vice-presidente do Sinduscon-RS e coordenador regional do Litoral Norte, estima em 95% a fatia de mercado das marcas regionais. "O Litoral não é baírrista, é bem aberto para construções, mas a insegurança por não conhecer o mercado afasta alguns empreendedores", afirma.

Demanda tempo e esforço conhecer os caminhos para trabalhar no mercado, os trâmites para aprovar projetos e desenvolver contatos com fornecedores e imobiliárias. Por isso, a estratégia, muitas vezes, é de parceria, como

o caso do Hospital e Centro Clínico LifeDay Litoral Norte, construído pela DI RS Empreendimentos, com gerenciamento do Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum.

Em Torres, o perfil dos construtores mudou. "Antes, chegavam empresas de outras regiões para explorar o mercado, faziam investimentos e os recursos evadiam do município", detalha Eloir Krausburg, presidente da Actor e sócio da KS Empreendimentos Imobiliários. Com o tempo, fornecedores locais se estruturaram e começaram a explorar seu próprio negócio. Hoje, a grande maioria é de players locais. Eráclides Maggi, da VCA Maggi, de Torres, ressalta que a prevalência de em-

presas locais gera resultados para todo o município. "Traz enormes benefícios, pois geramos empregos e riqueza local", observa.

A KS tem hoje duas obras em andamento. O Exclusive, com dois e três dormitórios, localizado na avenida Beira-Mar, em Torres, tem previsão de entrega no primeiro semestre deste ano. Outro empreendimento em execução é o Giardino, com um, dois e três dormitórios e terraço verde. Na sequência, a KS está iniciando novo canteiro e irá realocar parte do pessoal. São cerca de 50 trabalhadores diretos, sendo que alguns têm mais de 20 anos de firma.

"O mercado se desenvolveu muito, o que torna difícil outras

empresas se estabelecerem e competirem. A mão de obra é de alta qualidade, preparada e treinada. Temos condomínios comparáveis a grandes centros, com investimento em design e projetos arrojados, o que não é muito comum em nosso Estado", reforça Krausburg.

Uma empresa que veio de fora e que conseguiu crescer localmente foi a Maasef Construtora e Incorporadora. O grupo, que completou três décadas, tem matriz em Camboriú (SC), abriu há 12 anos uma filial em Tramandaí e não parou mais, explica o gestor Tiago Waschburger.

Continua na página 8

Construtoras locais dominam o mercado imobiliário

As maiores **construtoras** e in-corporadoras que atuam no Litoral Norte nasceram e se desenvolveram localmente. Alfredo Pessi, vice-presidente do **Sinduscon-RS** e coordenador regional do Litoral Norte, estima em 95% a fatia de mercado das marcas regionais. "O Litoral não é bairrista, é bem aberto para construções, mas a insegurança por não conhecer o mercado afasta alguns empreendedores", afirma.

Demanda tempo e esforço conhecer os caminhos para trabalhar no mercado, os trâmites para aprovar projetos e desenvolver contatos com fornecedores e imobiliárias. Por isso, a estratégia, muitas vezes, é de parceria, como o caso do Hospital e Centro Clínico LifeDay Litoral Norte, construído pela **D1.RS Empreendimentos**, com gerenciamento do Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum.

Em Torres, o perfil dos construtores mudou. "Antes, chegavam empresas de outras regiões para explorar o mercado, faziam investimentos e os recursos eva-diam do município", detalha Eloir Krausburg, presidente da Actor e sócio da KS Empreendimentos Imobiliários. Com o tempo, fornecedores locais se estruturaram e começaram a explorar seu próprio negócio. Hoje, a grande maioria é de players locais. Eráclides Maggi, da VCA Maggi, de Torres, ressalta que a prevalência de empresas locais gera resultados para todo o município. "Traz enormes benefícios, pois geramos empregos e riqueza local", observa.

A KS tem hoje duas obras em andamento. O Exclusive, com dois e três dormitórios, localizado na avenida Beira-Mar, em Torres, tem previsão de entrega no primeiro semestre deste ano. Outro empreendimento em execução é o Giardino, com um, dois e três dormitórios e terraço verde. Na sequência, a KS está iniciando novo canteiro e irá realocar parte do pessoal. São cerca de 50 trabalhadores diretos, sendo que alguns têm mais de 20 anos de firma.

"O mercado se desenvolveu muito, o que torna difícil outras empresas se estabelecerem e competirem. A mão de obra é de alta qualidade, preparada e treinada. Temos condomínios comparáveis a grandes centros, com investimento em design e projetos arrojados, o que não é muito comum em nosso Estado", reforça Krausburg.

Uma empresa que veio de fora e que conseguiu

crescer localmente foi a Maasef Construtora e Incorporadora. O grupo, que completou três décadas, tem matriz em Camboriú (SC), abriu há 12 anos uma filial em Tramandaí e não parou mais, explica o gestor Tiago Waschburger.

Site:

<https://www.jornaldocomercio.com/flip/educacao/imprensa/8279/08-02-2021.html>

Saúde, educação e segurança são características reforçadas

O crescimento populacional nos últimos anos contribuiu para o Litoral ter vida própria também no inverno. Assim, aumentou a rede de serviços de saúde, comércio, restaurantes, atraindo turistas fora da temporada de veraneio. "Com o incremento de pessoas, a região recebe visitação durante todo o ano, o que é muito importante para a economia dos municípios tanto da encosta da Serra quanto da orla", explica Flori Werb, prefeito de Itati e presidente da Associação dos Municípios do Litoral Norte (Amlinorte). Esse movimento gera desenvolvimento e estimula a **construção civil**.

Na área da saúde, está em construção um complexo privado de saúde na região, o que vai aumentar a oferta de atendimento médico: o Hospital e Centro Clínico LifeDay Litoral Norte, na Estrada do Mar, em Xangri-lá. A estrutura do hospital contempla centro de diagnósticos e tratamento, bloco cirúrgico, leitos de internação e um pronto atendimento 24h para adultos e crianças. Já o centro clínico terá 70 consultórios.

Outro exemplo de obra que reforça a estrutura de serviços é na área da educação: a construção de unidade própria do Colégio Pastor Dohms, que funcionava em espaço locado em Capão da Canoa desde a inauguração, em 2005.

A decisão por construir uma unidade própria foi tomada em 2016 após análise demográfica, financeira e de perspectivas para a região, segundo detalhou o diretor geral da Rede Pastor Dohms, Waldir Werner Scheuer-mann, em entrevista à época do lançamento da pedra fundamental da nova unidade.

"Com o prédio em fase final de obra, o colégio aumentou seu espaço e o número de matrículas. A decisão ocorreu antes da pandemia, pois muitas pessoas já estavam atrás de mais qualidade de vida, e se mostrou mais importante a partir da chegada do coronavírus", afirma Alfredo Pessi, vice-presidente do Sindicato da **Construção Civil (Sinduscon-RS)** e coordenador regional do Litoral Norte.

O dirigente do **Sinduscon** explica que há um movimento para reforçar o ensino superior, que já conta com unidades públicas e privadas em Tramandaí, Capão da Canoa e Torres, por exemplo. "A vinda de mais faculdades pode ajudar na decisão de morar no Litoral", detalha Pessi.

Na oferta de lojas e serviços, Capão da Canoa recebeu em dezembro o atacarejo do grupo Comercial Zaffari, de Passo Fundo: o Stok Center Zaffari. Ao lado, foi instalada uma unidade da Loja Havan, de Santa Catarina.

Outro aspecto valorizado por quem sai das metrópoles é a segurança. Capão da Canoa, Torres e Tramandaí, por exemplo, têm recebido investimentos em sistemas de videomonitoramento e em prevenção, por meio de ações da Brigada Militar. E, conforme relatam os empresários da **construção civil** dos três municípios, esta é uma área que vem avançando nos últimos anos.

Outra rede, a Lojas Ren-ner, após se instalar em Capão da Canoa e, em 2019 em Tramandaí, prepara sua chegada para este ano em Torres, mais especificamente no Vésta, shopping a céu aberto que está em fase final de construção na cidade. O primeiro multiuso do Litoral, localizado no Centro de Torres, contempla ainda três torres de apartamentos e escritórios e é um projeto da Construtora e Incorporadora VCA Maggi.

Site:

<https://www.jornaldocomercio.com/flip/educacao/imprensa/8279/08-02-2021.html>