

# A pandemia e o mercado imobiliário em Porto Alegre

A taxa de velocidade de vendas (relação de unidades vendidas sobre a oferta total) de imóveis novos em Porto Alegre foi de 10,6% em junho, contra 7,8% do mês imediatamente anterior, conforme o Panorama do **Mercado Imobiliário** - Porto Alegre, pesquisa elaborada mensalmente pelo **Sinduscon-RS**, em parceria com a Alphaplan - Inteligência em Pesquisas e a Órulo. É a comprovação de que o setor vai bem, mesmo na pandemia.

A taxa de velocidade de vendas (relação de unidades vendidas sobre a oferta total) de imóveis novos em Porto Alegre foi de 10,6% em junho, contra 7,8% do mês imediatamente anterior, conforme o Panorama do **Mercado Imobiliário** - Porto Alegre, pesquisa elaborada mensalmente pelo **Sinduscon-RS**, em parceria com a Alphaplan - Inteligência em Pesquisas e a Órulo. É a comprovação de que o setor vai bem, mesmo na pandemia.

Os dados informam que em junho foram vendidas 656 unidades com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 519 milhões, contra 478 unidades vendidas em maio, quando o VGV foi de R\$ 422 milhões. Na verificação do estágio das obras nas vendas do mês passado, 51% foram de imóveis em lançamento, 27% em construção e 22% prontos.

Apartamentos de um dormitório impulsionaram as vendas, sendo 57% do total, seguidos de apartamentos de três dormitórios e dois dormitórios, com 18% e 17%, respectivamente.

Cinco bairros concentraram as vendas em junho. O bairro Rio Branco liderou, com 56% do total das vendas, ou 337 unidades, seguido dos bairros Petrópolis, com 7% ou 44 unidades, Jardim Lindóia com 5% e 31 unidades, o Menino Deus com 5% e 28 unidades, mais o bairro Bom Jesus com 4% e 24 unidades.

Também quanto aos lançamentos, o mês de junho teve 314 unidades, sendo o segundo melhor resultado desde o início da divulgação da pesquisa, em setembro de 2020. O referido mês foi superado tão somente pelo resultado de novembro do ano passado, com o lançamento de 693 unidades.

A prova da força do setor imobiliário na Capital é que nos últimos 12 meses até junho de 2021, foram

lançadas 2.820 unidades de imóveis novos em Porto Alegre. Os apartamentos representam 94%, com 2.660 unidades, seguidos dos imóveis horizontais, com 5% e 138 unidades, mais os comerciais com apenas 1% e 22 unidades. O valor médio por metro quadrado foi de R\$ 11.307,00.

Com as facilidades de **financiamento imobiliário** sendo ampliadas no País por conta da pandemia, pode-se afirmar que quem queria comprar um imóvel e tinha renda mensal de um emprego fixo, com certeza aproveitou e adquiriu.

Paradoxalmente, em um cenário de pandemia, o **mercado imobiliário** esteve aquecido, com a demanda por mais espaço, especialmente de quem ficou mais tempo dentro de casa.

**Site:**

[https://www.jornaldocomercio.com/\\_conteudo/editorial/2021/07/803246-a-pandemia-e-o-mercado-imobiliario-em-porto-alegre.html](https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/editorial/2021/07/803246-a-pandemia-e-o-mercado-imobiliario-em-porto-alegre.html)

# Financiamentos imobiliários com recursos da poupança crescem 107% no primeiro semestre no RS

Os financiamentos imobiliários com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) mais do que dobraram no Rio Grande do Sul no primeiro semestre deste ano.

O valor financiado para compra e construção de imóveis fechou em R\$ 5,312 bilhões de janeiro a junho no Estado, crescimento de 107% ante o mesmo período de 2020 - marcado pelo avanço da pandemia no país. Os dados fazem parte de levantamento da Associação Brasileira das Entidades de **Crédito Imobiliário** e Poupança (Abecip).

No acumulado de 12 meses, entre julho de 2020 e junho de 2021, o valor financiado no Estado somou R\$ 9,988 bilhões, alta de 88,3% em relação ao período anterior ( veja mais no gráfico ).

A presidente da Abecip, Cristiane Portella, afirma que o **mercado imobiliário** como um todo já vinha mostrando sinais de retomada desde 2019. No cenário atual, a manutenção de taxa de juros que ainda cabem no bolso dos consumidores ajuda a explicar o aquecimento do setor, segundo a avaliação da dirigente:

- Como a gente está falando de financiamento de 30, 35 anos, qualquer redução traz muito mais pessoas para o jogo. Muito mais pessoas em condições de contratar um **financiamento imobiliário**, seja para o primeiro imóvel ou para a troca por um imóvel maior.

Cristiane cita o preço dos imóveis como outro fator que cria ambiente favorável para o financiamento. A presidente da Abecip afirma que, mesmo com movimento de recomposição de preços observada no momento, os valores dos imóveis ainda estão atrativos, levando em conta a inflação.

- Se atualizar pelo IPCA, esses imóveis ainda não estão nos patamares de preço que estiveram lá em 2014, 2015. Então, junta taxa de juros que cabem no bolso e preços de imóveis ainda atrativos. Esses são os fatores mais objetivos para explicar esse bom momento - pontua Cristiane.

O professor Alberto Ajzental, coordenador do curso de

Negócios Imobiliários da Fundação Getulio Vargas (FGV), afirma que, além da taxa de juros em patamares mais baixos na comparação com anos anteriores, fatores comportamentais também explicam o aquecimento do **mercado imobiliário**. Ajzental avalia que o crescimento na busca por novos espaços de moradia, impulsionada pela pandemia, também tem papel nesse movimento.

- Fico mais em casa, quero um espaço maior, melhor. Do ponto de vista comportamental é em relação à qualidade. Quero mais espaço ou o imóvel em outra localização, quero sair da cidade e ir para o campo, vou trabalhar de forma virtual. Se não tenho dinheiro para mudar de imóvel, vou reformar aquilo que tenho - destaca Ajzental.

As constantes altas no Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), popularmente conhecido como a inflação do aluguel, também influenciam no aumento na busca pela casa própria, segundo o professor da FGV.

Pessoas que estão na dúvida entre alugar ou comprar um imóvel acabam atraídas pela segunda opção no ambiente atual, no entendimento de Ajzental. O especialista destaca que, com a estimativa de continuidade de novas elevações na taxa básica de juro, o consumidor que está nessa situação é influenciado a comprar o imóvel o mais rápido possível diante da possibilidade de preços mais caros no futuro:

- Você tem um incentivo, um motivo, um impulsionador para as pessoas tomarem decisões e comprar, porque vai ficar mais caro depois.

Diretor do **Sinduscon-RS** e coordenador da Pesquisa Panorama do **Mercado Imobiliário** de Porto Alegre, Claudio Schuch avalia que o aumento nos financiamentos ocorre na esteira da busca maior por imóveis como investimento. Schuch afirma que a taxa de juros mais baixa incentiva os consumidores a pensar nesse bem como uma aplicação a longo prazo.

- Hoje, também com a questão do emprego, as pessoas se sentem mais seguras para adquirir um imóvel, contraindo um financiamento de longo prazo.

Isso é um fator positivo. Tudo isso ajuda na retomada das construções no geral - salienta Schuch.

O dirigente do **Sinduscon-RS** afirma que a maior parte de venda de imóveis neste momento está concentrada, principalmente, em ambientes com dois e três dormitórios. Segundo o dirigente, esse movimento reflete a busca por maiores espaços, impulsionada pela crise sanitária.

O movimento registrado no Estado ocorre na esteira do desempenho nacional. O país anotou avanço de 124% no montante financiado no primeiro semestre de 2021 ante o mesmo período de 2020, somando R\$ 97,05 bilhões.

Segundo semestre

Especialistas e entidades ligadas ao setor imobiliário mantêm o otimismo em relação à continuidade do bom momento do setor imobiliário no segundo semestre. A presidente da Abecip estima que, mesmo com projeção de Selic por volta de 6,75% ao ano, o número de financiamentos deve seguir em alta nos próximos meses.

A Abecip prevê alta de 57% **crédito imobiliário** neste ano. Cristiane cita a competição entre as instituições financeiras e as diversas modalidades de taxas como fatores que criam esse ambiente favorável:

- Como tem várias modalidades de taxa hoje no mercado, de dois anos para cá, a gente acredita que tem mais facilidade para a pessoa encontrar aquele indexador que mais se adapta ao seu momento atual.

A dirigente destaca que, em um primeiro momento, o crescimento de 57% no indicador pode passar a falsa sensação de queda em relação ao volume do primeiro semestre. No entanto, ela afirma que esse percentual só é menor em razão de uma base de comparação mais robusta.

O professor Ajzental avalia que o **mercado imobiliário** seguirá forte no segundo semestre, mas com certa redução na demanda. Ajzental avalia que novos aumentos na Selic vão diminuir a parcela da população em condições de adquirir um imóvel. No entanto, afirma que o setor vai continuar equilibrado:

- O lançamento de imóveis está um pouco mais forte do que a demanda. É provável que ocorra uma retração na demanda e uma readequação na oferta. Mas, de longe, não tem uma crise sistêmica ou uma bolha. Nada disso. O mercado está equilibrado, forte e demandado.

**Site:**

<https://gauchazh.clicrbs.com.br/economia/noticia/2021/07/financiamentos-imobiliarios-com-recursos-da-poupanca-crescem-107-no-primeiro-semester-no-rs-ckr166wjr0063013b9mx1x03f.html>

8 Segunda-feira, 26 de julho de 2021 | Jornal do Comércio

## Empresas&negócios

### REPORTAGEM ESPECIAL

# Fundos aquecem demanda por imóveis

Fernando Soares \*

O surgimento de novos fundos imobiliários na bolsa de valores trouxe reflexos diretos na demanda por imóveis e na construção de novos empreendimentos no País. O movimento não ocorre à toa, já que os FIs foram responsáveis por 64% das aquisições no mercado de escritórios, galpões industriais e shopping centers desde 2018 no País.

Ainda que o mercado esteja concentrado no Sudeste, o Rio Grande do Sul também é alvo de investimentos dos FIs. O diretor-executivo da DLegend Locações, Rogério Dirani, constata que os fundos imobiliários têm aquecido, nos últimos anos, o segmento de locações.

Afinal, os imóveis pertencentes aos FIs necessitam de inquilinos para gerar renda aos cotistas. "É um mercado que está se aquecendo, à medida que entram novos investidores", constata Dirani.

Atualmente, a DLegend atua na busca de locatários para uma série de imóveis pertencentes a fundos imobiliários em Porto Alegre, negociados ou não em bolsa. Entre os ativos de fundos listados na B3 está o Centro Empresarial

Guaíba, no bairro Praia de Belas. O ativo pertence ao CSHG Real Estate (HGRE11), do Credit Suisse, contando com 15,5 mil metros quadrados, 16 pavimentos, além da possibilidade de construção de uma nova torre no terreno. Como a maioria dos imóveis de fundos de lajes corporativas, o Centro Empresarial Guaíba sofreu os impactos da pandemia, mas aos poucos vem se recuperando. Em fevereiro de 2020, a vacância no prédio era de 48%. Ao longo de 2020, aumentou para 70,2%, patamar em que se manteve até o início de 2021. No entanto, na última parcial informada pela gestão do fundo, em julho de 2021, havia caído para 55%.

O head da área de mercado de capitais da Warren e vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS), Gustavo Kosnitzer, aponta que os crescentes aportes dos FIs em ativos imobiliários nos últimos anos estimulam a manutenção e a até a criação de postos de trabalho na construção civil. Atualmente, o setor emprega em torno de 28 mil pessoas em Porto Alegre, segundo dados do Ministério da Economia.



Centro Empresarial Guaíba, na Capital, chegou a 70% de vacância no ano passado e ensaia uma recuperação

### CUIDADOS AO INVESTIR NOS FIIS

Ainda que os fundos imobiliários tenham algumas características similares às de algumas aplicações de renda fixa, como o pagamento recorrente de juros, esse tipo de produto se enquadra na renda variável. Por isso, é importante que o investidor, principalmente o iniciante, atente para as características dos FIs. Neste contexto, pensar em colocar o dinheiro da reserva de emergência em fundos imobiliários, uma dúvida recorrente entre investidores iniciantes, é um erro. Essa é a percepção de Betty Grobman, especialista em finanças e sócia da BSG DuoPrata.

"Uma reserva de emergência é indicada para qualquer perfil de investidor, do conservador ao arrojado, e nela não se pode arriscar. Os recursos devem ser colocados em produtos que não são para enriquecer, mas que acompanhem a taxa Selic, tenham liquidez e não coloquem o capital em risco", explica.

Sendo assim, o colchão financeiro para as despesas inesperadas deve ser mantido em aplicações de baixo risco, como CDBs de liquidez diária, fundos DI e títulos do Tesouro ligados à Selic, mesmo que o retorno desses produtos tenha sido achatado nos últimos anos pela queda do juro básico. E, ao aplicar em FIs, a recomendação é que o investidor estude as características e o histórico do fundo antes de aplicar. Atentar para a quantidade e a localização dos ativos e diversificar as classes de fundos na carteira são algumas das recomendações. "Para escolher bons ativos é importante olhar o patrimônio dos fundos, não apenas a rentabilidade. É preciso ter um portfólio diversificado", indica Arthur Vieira de Moraes, especialista em FIs e professor da Exame Academy.

## Bolsa tem até fundo composto por cemitérios

Ao se analisar os ativos geridos pelos fundos imobiliários brasileiros, provavelmente o investidor irá se deparar com shoppings ou outros tipos de prédios tradicionais. No entanto, na B3 também há fundos que priorizam ativos ainda pouco explorados no País.

Entre essas opções está o Brazilian Graveyard and Death Care (CARE11), fundo que investe em ativos ligados ao setor funerário. O FII administra, há cinco anos, um patrimônio composto por cemitérios, jazigos e uma participação de 18% no Grupo Cortel, empresa gaúcha dona, entre outros bens, dos cemitérios São José (Porto Alegre) e Saint Hilaire (Viamão) e do Crematório Metropolitano. A companhia tem planos de abrir o capital na B3 ainda em 2021.

A partir das mudanças demográficas no Brasil, com o envelhecimento da população, e mirando em exemplos dos Estados Unidos, onde há empresa do setor funerário listada em bolsa e avaliada em mais de US\$ 7 bilhões, a gestão do fundo decidiu apostar no segmento de death care (assistência à morte). A atividade consiste em investir na aquisição de ativos e na ampliação de estruturas que se re-

muneram pela prestação de serviços ligados ao setor funerário.

"O setor de death care vive um boom, assim como a área da saúde, em razão desse envelhecimento da população. É uma tese de investimento parecida com a de hospitais ou redes de planos de saúde. O setor não tem uma relação direta com a economia real. Com ou sem crise, as pessoas falecem", lembra Francisco Garcia, diretor comercial da Zion Invest, gestora do fundo.

Garcia ainda aponta que a pandemia de coronavírus acabou fazendo com que a demanda por serviços na área aumentasse. "Muitas

pessoas passaram a se preocupar em se prevenir e se planejar em relação à morte", constata.

Na pandemia, a demanda por serviços funerários disparou, tanto que o fundo passou a distribuir dividendos depois de um longo tempo sem realizar esse tipo de operação. Isso acabou trazendo mais investidores. A base tem se expandido em cerca de 500 a 1 mil pessoas ao mês, fazendo com que o CARE11 fechasse o primeiro semestre com 13 mil cotistas. Na semana passada, a Zion Invest lançou um novo fundo focado no setor de death care, o Zion Capital FII (ZIF11), que investe na Cortel.



Entre os bens que compõem fundo estão ativos do setor funerário

\* Fernando Soares é jornalista formado pela Pucrs, com mestrado em Comunicação e Jornalismo pela Universitat Autònoma de Barcelona e MBA em Mercado de Capitais pela FIA/B3. Trabalhou nas redações do Jornal do Comércio, Pioneiro e Zero Hora.

# Fundos aquecem demanda por imóveis

O surgimento de novos fundos imobiliários na bolsa de valores trouxe relexos diretos na demanda por imóveis e na construção de novos empreendimentos no País. O movimento não ocorre à toa, já que os FIIs foram responsáveis por 64% das aquisições no mercado de escritórios, galpões industriais e shopping centers desde 2018 no País.

Ainda que o mercado esteja concentrado no Sudeste, o Rio Grande do Sul também é alvo de investimentos dos FIIs. O diretor-executivo da DLegend Locações, Rogério Dirani, constata que os fundos imobiliários têm aquecido, nos últimos anos, o segmento de locações.

Afinal, os imóveis pertencentes aos FIIs necessitam de inquilinos para gerar renda aos cotistas. "É um mercado que está se aquecendo, à medida que entram novos investidores", constata Dirani.

Atualmente, a DLegend atua na busca de locatários para uma série de imóveis pertencentes a fundos imobiliários em Porto Alegre, negociados ou não em bolsa.

Entre os ativos de fundos listados na B3 está o Centro Empresarial Guaíba, no bairro Praia de Belas. O ativo pertence ao CSHG Real Estate (HGRE11), do Credit Suisse, contando com 15,5 mil metros quadrados, 16 pavimentos, além da possibilidade de construção de uma nova torre no terreno. Como a maioria dos imóveis de fundos de lajes corporativas, o Centro Empresarial Guaíba sofreu os impactos da pandemia, mas aos poucos vem se recuperando. Em fevereiro de 2020, a vacância no prédio era de 48%.

Ao longo de 2020, aumentou para 70,2%, patamar em que se manteve até o início de 2021. No entanto, na última parcial informada pela gestão do fundo, em julho de 2021, havia caído para 55%.

O head da área de mercado de capitais da Warren e vice-presidente do Sindicato da Indústria da **Construção Civil** do Rio Grande do Sul (**Sinduscon-RS**), Gustavo Kosnitzer, aponta que os crescentes aportes dos FIIs em ativos imobiliários nos últimos anos estimulam a manutenção e a até a criação de postos de trabalho na **construção civil**.

Atualmente, o setor emprega em torno de 28 mil pessoas em Porto Alegre, segundo dados do Ministério da Economia.

Bolsa tem até fundo composto por cemitérios

Ao se analisar os ativos geridos pelos fundos imobiliários brasileiros, provavelmente o investidor irá se deparar com shoppings ou outros tipos de prédios tradicionais.

No entanto, na B3 também há fundos que priorizam ativos ainda pouco explorados no País.

Entre essas opções está o Brazilian Graveyard and Death Care (CARE11), fundo que investe em ativos ligados ao setor funerário. O FII administra, há cinco anos, um patrimônio composto por cemitérios, jazigos e uma participação de 18% no Grupo Cortel, empresa gaúcha dona, entre outros bens, dos cemitérios São José (Porto Alegre) e Saint Hilaire (Viamão) e do Crematório Metropolitano. A companhia tem planos de abrir o capital na B3 ainda em 2021.

A partir das mudanças demográficas no Brasil, com o envelhecimento da população, e mirando em exemplos dos Estados Unidos, onde há empresa do setor funerário listada em bolsa e avaliada em mais de US\$ 7 bilhões, a gestão do fundo decidiu apostar no segmento de death care (assistência à morte). A atividade consiste em investir na aquisição de ativos e na ampliação de estruturas que se re- Entre os bens que compõem o fundo estão ativos do setor funerário GRUPO CORTEL/DIVULGAÇÃO/JC muneram pela prestação de serviços ligados ao setor funerário.

"O setor de death care vive um boom, assim como a área da saúde, em razão desse envelhecimento da população. É uma tese de investimento parecida com a de hospitais ou redes de planos de saúde. O setor não tem uma relação direta com a economia real.

Com ou sem crise, as pessoas falecem", lembra Francisco Garcia, diretor comercial da Zion Invest, gestora do fundo.

Garcia ainda aponta que a pandemia de coronavírus acabou fazendo com que a demanda por serviços na área aumentasse. "Muitas pessoas passaram a se preocupar em se prevenir e se planejar em relação à morte", constata.

Na pandemia, a demanda por serviços funerários disparou, tanto que o fundo passou a distribuir dividendos depois de um longo tempo sem realizar esse tipo de operação. Isso acabou trazendo mais investidores. A base tem se expandido em cerca de

500 a 1 mil pessoas ao mês, fazendo com que o CARE11 fechasse o primeiro semestre com 13 mil cotistas.

Na semana passada, a Zion Invest lançou um novo fundo focado no setor de death care, o Zion Capital FII (ZIF11), que investe na Cortel.

**CUIDADOS AO INVESTIR NOS FIIS** Ainda que os fundos imobiliários tenham algumas características similares às de algumas aplicações de renda fixa, como o pagamento recorrente de juros, esse tipo de produto se enquadra na renda variável. Por isso, é importante que o investidor, principalmente o iniciante, atente para as características dos FIIs. Neste contexto, pensar em colocar o dinheiro da reserva de emergência em fundos imobiliários, uma dúvida recorrente entre investidores iniciantes, é um erro. Essa é a percepção de Betty Grobman, especialista em finanças e sócia da BSG DuoPrata.

"Uma reserva de emergência é indicada para qualquer perfil de investidor, do conservador ao arrojado, e nela não se pode arriscar. Os recursos devem ser colocados em produtos que não são para enriquecer, mas que acompanhem a taxa Selic, tenham liquidez e não coloquem o capital em risco", explica.

Sendo assim, o colchão financeiro para as despesas inesperadas deve ser mantido em aplicações de baixo risco, como CDBs de liquidez diária, fundos DI e títulos do Tesouro ligados à Selic, mesmo que o retorno desses produtos tenha sido achatado nos últimos anos pela queda do juro básico.

E, ao aplicar em FIIs, a recomendação é que o investidor estude as características e o histórico do fundo antes de aplicar. Atentar para a quantidade e a localização dos ativos e diversificar as classes de fundos na carteira são algumas das recomendações.

"Para escolher bons ativos é importante olhar o patrimônio dos fundos, não apenas a rentabilidade. É preciso ter um portfólio diversificado", indica Arthur Vieira de Moraes, especialista em FIIs e professor da Exame Academy.

**Site:** <file:///C:/Users/Acer/Downloads/edicao%20-%202021-07-26T054701.699.pdf>

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

# Crédito com uso da poupança dobra no 1º semestre no RS

Taxas de juros e preços de residências em níveis atrativos favorecem procura pela casa própria, avalia presidente da Abecip

ANDERSON AIRES

anderson.aires@zerohora.com.br

Os financiamentos imobiliários com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) mais do que dobraram no Rio Grande do Sul no primeiro semestre deste ano. O valor financiado para compra e construção de imóveis fechou em R\$ 5,312 bilhões de janeiro a junho no Estado, crescimento de 107% ante igual período de 2020 – mercado pelo avanço da pandemia no país.

Os dados fazem parte de levantamento da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). No acumulado de 12 meses, entre julho de 2020 e junho de 2021, o valor financiado no Estado somou R\$ 9,988 bilhões, alta de 88,3% em relação ao período anterior.

A presidente da Abecip, Cristiane Portella, afirma que o mercado imobiliário como um todo vinha mostrando sinais de retomada desde 2019. No cenário atual, a manutenção de taxas de juros que ainda cabem no bolso dos consumidores ajuda a explicar o aquecimento do setor, segundo a avaliação da dirigente:

– Como a gente está falando de financiamentos de 30, 35 anos, qualquer redução traz muito mais pessoas para o jogo. Muito mais pessoas em condições de contratar um financiamento imobiliário, seja para o primeiro imóvel ou para a troca por um imóvel maior.

Cristiane cita o preço dos imóveis como outro fator que cria ambiente favorável para o financiamento. Ela afirma que, mesmo com movimento de recomposição de preços observada no momento, os valores dos imóveis ainda estão atrativos, levando em conta a inflação.

– Se atualizar pelo IPCA (*Índice de Preços ao Consumidor Amplo*), esses imóveis ainda não estão nos patamares de preço que estiveram lá em 2014, 2015. Então, a gente junta taxa de juros que cabem no bolso e preços de imóveis ainda atrativos. Esses são os fatores mais objetivos para explicar esse bom momento – pontua Cristiane.

O professor Alberto Ajzental, coordenador do curso de Negócios

Imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), avalia que, além das taxas de juros em patamares mais baixos na comparação com anos anteriores, fatores comportamentais também explicam o aquecimento do mercado imobiliário.

– Eu fico mais em casa, quero um espaço maior, melhor. Do ponto de vista comportamental é em relação à qualidade. Quero mais espaço ou o imóvel em outra localização, quero sair da cidade e ir para o campo, vou trabalhar de forma virtual. Se não tenho dinheiro para mudar de imóvel, vou reformar aquilo que tenho – exemplifica Ajzental.

## Investimento

Diretor do Sinduscon-RS e coordenador da Pesquisa Panorama do Mercado Imobiliário de Porto Alegre, Claudio Schuch avalia que o aumento nos financiamentos ocorre na esteira da busca maior por imóveis como investimento. Schuch diz que a taxa de juros mais baixa incentiva os consumidores a pensar nesse bem como uma aplicação a longo prazo.

– Hoje, também com a questão do emprego, as pessoas se sentem mais seguras para adquirir um imóvel, contraindo um financiamento de longo prazo. Isso é um fator positivo. Tudo isso ajuda na retomada das construções no geral – salienta Schuch.

O dirigente do Sinduscon-RS afirma que a maior parte de venda de imóveis nesse momento está concentrada, principalmente, em ambientes com dois e três dormitórios. Segundo o dirigente, esse movimento reflete a busca por maiores espaços, impulsionada pela crise sanitária.

O movimento registrado no Rio Grande do Sul ocorre na esteira do desempenho nacional. O país anotou avanço de 124% no montante financiado no primeiro semestre de 2021 ante o mesmo período do ano passado, somando R\$ 97,05 bilhões.

**GZH**

Mais notícias de economia em [gzh.rs/gzheconomia](http://gzh.rs/gzheconomia)

## Os números

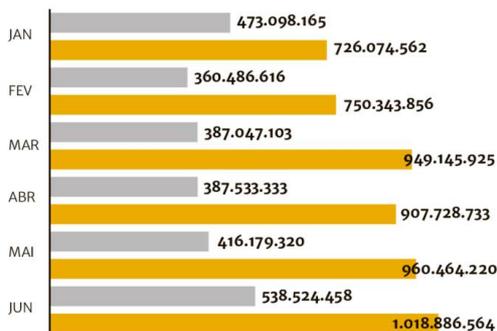
Crédito imobiliário com recursos da poupança no RS (aquisição e construção de imóveis)

● 1º semestre de 2020 ● 1º semestre de 2021

### VALOR FINANCIADO (EM R\$)



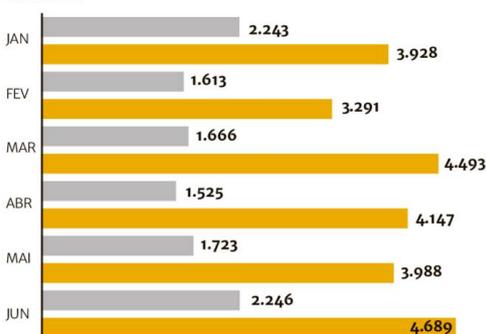
Mês a mês



### UNIDADES



Mês a mês



### VALOR FINANCIADO NO ACUMULADO DE 12 MESES (EM R\$)

● Julho de 2019 a Junho de 2020 ● Julho de 2020 a Junho de 2021



Obs.: os gráficos não mantêm proporção entre si.  
Fonte: Abecip

## Mercado com demanda e equilibrado

Especialistas e entidades ligadas ao setor imobiliário mantêm o otimismo em relação à continuidade do bom momento do setor imobiliário no segundo semestre. A presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Cristiane Portella, estima que, mesmo com projeção de taxa Selic por volta de 6,75%, o número de financiamentos deve seguir em alta nos próximos meses. A associação prevê alta de 57% no crédito imobiliário neste ano. Cristiane cita a competição entre as instituições financeiras e as diversas modalidades de taxas como fatores que criam esse ambiente favorável.

– Como há várias modalidades de taxa hoje no mercado, de dois anos para cá, a gente acredita que tem mais facilidade para a pessoa encontrar aquele indexador que mais se adapta ao seu momento atual – diz Cristiane.

## Comparação

A dirigente destaca que, em um primeiro momento, o crescimento de 57% no indicador pode passar a falsa sensação de queda em relação ao volume do primeiro semestre. No entanto, ela afirma que esse percentual só é menor em razão de base de comparação mais robusta.

O professor Alberto Ajzental, da FGV, avalia que o mercado imobiliário seguirá forte no segundo semestre, mas com certa redução na demanda. Ajzental avalia que novos aumentos na Selic vão diminuir a parcela da população em condições de adquirir um imóvel. No entanto, ele afirma que o setor vai continuar equilibrado:

– A gente percebe que o lançamento de imóveis está um pouco mais forte do que a demanda. É provável que ocorra uma retração na demanda e uma readequação na oferta. Mas, de longe, não tem uma crise sistêmica ou uma bolha. Nada disso. O mercado está equilibrado, forte e demandado.

# Crédito com uso da poupança dobra no 1º semestre no RS

Taxas de juros e preços de residências em níveis atrativos favorecem procura pela casa própria, avalia presidente da Abecip

Os financiamentos imobiliários com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) mais do que dobraram no Rio Grande do Sul no primeiro semestre deste ano. O valor financiado para compra e construção de imóveis fechou em R\$ 5,312 bilhões de janeiro a junho no Estado, crescimento de 107% ante igual período de 2020 - marcado pelo avanço da pandemia no país.

Os dados fazem parte de levantamento da Associação Brasileira das Entidades de **Crédito Imobiliário** e Poupança (Abecip). No acumulado de 12 meses, entre julho de 2020 e junho de 2021, o valor financiado no Estado somou R\$ 9,988 bilhões, alta de 88,3% em relação ao período anterior.

A presidente da Abecip, Cristiane Portella, afirma que o **mercado imobiliário** como um todo vinha mostrando sinais de retomada desde 2019. No cenário atual, a manutenção de taxas de juros que ainda cabem no bolso dos consumidores ajuda a explicar o aquecimento do setor, segundo a avaliação da dirigente:

- Como a gente está falando de financiamentos de 30, 35 anos, qualquer redução traz muito mais pessoas para o jogo. Muito mais pessoas em condições de contratar um **financiamento imobiliário**, seja para o primeiro imóvel ou para a troca por um imóvel maior.

Cristiane cita o preço dos imóveis como outro fator que cria ambiente favorável para o financiamento. Ela afirma que, mesmo com movimento de recomposição de preços observada no momento, os valores dos imóveis ainda estão atrativos, levando em conta a inflação.

- Se atualizar pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), esses imóveis ainda não estão nos patamares de preço que estiveram lá em 2014, 2015. Então, a gente junta taxa de juros que cabem no bolso e preços de imóveis ainda atrativos. Esses são os fatores mais objetivos para explicar esse bom momento - pontua Cristiane.

O professor Alberto Ajzentel, coordenador do curso de

Negócios Imobiliários da Fundação Getulio Vargas (FGV), avalia que, além das taxas de juros em patamares mais baixos na comparação com anos anteriores, fatores comportamentais também explicam o aquecimento do **mercado imobiliário**.

- Eu fico mais em casa, quero um espaço maior, melhor. Do ponto de vista comportamental é em relação à qualidade. Quero mais espaço ou o imóvel em outra localização, quero sair da cidade e ir para o campo, vou trabalhar de forma virtual. Se não tenho dinheiro para mudar de imóvel, vou reformar aquilo que tenho - exemplifica Ajzentel.

Investimento

Diretor do **Sinduscon-RS** e coordenador da Pesquisa Panorama do **Mercado Imobiliário** de Porto Alegre, Claudio Schuch avalia que o aumento nos financiamentos ocorre na esteira da busca maior por imóveis como investimento. Schuch diz que a taxa de juros mais baixa incentiva os consumidores a pensar nesse bem como uma aplicação a longo prazo.

- Hoje, também com a questão do emprego, as pessoas se sentem mais seguras para adquirir um imóvel, contraindo um financiamento de longo prazo. Isso é um fator positivo. Tudo isso ajuda na retomada das construções no geral - salienta Schuch.

O dirigente do **Sinduscon-RS** afirma que a maior parte de venda de imóveis nesse momento está concentrada, principalmente, em ambientes com dois e três dormitórios. Segundo o dirigente, esse movimento reflete a busca por maiores espaços, impulsionada pela crise sanitária.

O movimento registrado no Rio Grande do Sul ocorre na esteira do desempenho nacional. O país anotou avanço de 124% no montante financiado no primeiro semestre de 2021 ante o mesmo período do ano passado, somando R\$ 97,05 bilhões.

Mercado com demanda e equilibrado

Especialistas e entidades ligadas ao setor imobiliário mantêm o otimismo em relação à continuidade do bom momento do setor imobiliário no segundo semestre. A presidente da Associação Brasileira das Entidades de **Crédito Imobiliário** e Poupança (Abecip), Cristiane

Portella, estima que, mesmo com projeção de taxa Selic por volta de 6,75%, o número de financiamentos deve seguir em alta nos próximos meses. A associação prevê alta de 57% no **crédito imobiliário** neste ano. Cristiane cita a competição entre as instituições financeiras e as diversas modalidades de taxas como fatores que criam esse ambiente favorável.

- Como há várias modalidades de taxa hoje no mercado, de dois anos para cá, a gente acredita que tem mais facilidade para a pessoa encontrar aquele indexador que mais se adapta ao seu momento atual - diz Cristiane.

#### Comparação

A dirigente destaca que, em um primeiro momento, o crescimento de 57% no indicador pode passar a falsa sensação de queda em relação ao volume do primeiro semestre. No entanto, ela afirma que esse percentual só é menor em razão de base de comparação mais robusta.

O professor Alberto Ajzental, da FGV, avalia que o **mercado imobiliário** seguirá forte no segundo semestre, mas com certa redução na demanda. Ajzental avalia que novos aumentos na Selic vão diminuir a parcela da população em condições de adquirir um imóvel. No entanto, ele afirma que o setor vai continuar equilibrado:

- A gente percebe que o lançamento de imóveis está um pouco mais forte do que a demanda. É provável que ocorra uma retração na demanda e uma readequação na oferta. Mas, de longe, não tem uma crise sistêmica ou uma bolha. Nada disso. O mercado está equilibrado, forte e demandado.

anderson.aires@zerohora.com.br

ANDERSON AIRES

## Os números

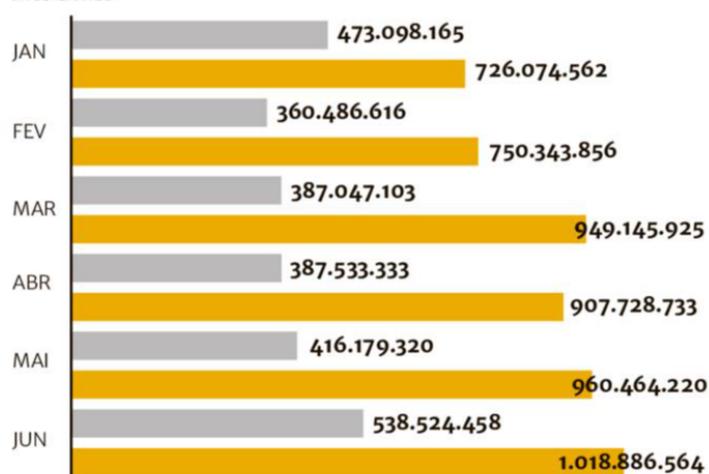
Crédito imobiliário com recursos da poupança no RS  
(aquisição e construção de imóveis)

● 1º semestre de 2020 ● 1º semestre de 2021

### VALOR FINANCIADO (EM R\$)



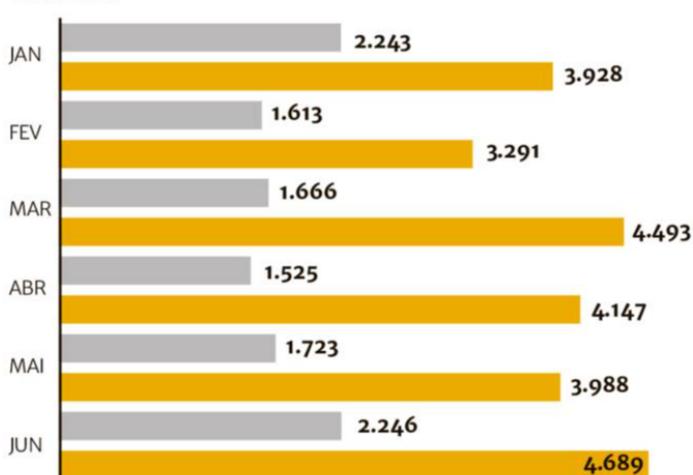
Mês a mês



### UNIDADES



Mês a mês



### VALOR FINANCIADO NO ACUMULADO DE 12 MESES (EM R\$)

● Julho de 2019 a Junho de 2020 ● Julho de 2020 a Junho de 2021



Obs.: os gráficos não mantêm proporção entre si.  
Fonte: Abecip

# opinião

Editor: Roberto Brenol Andrade  
opinioao@jornaldocomercio.com.br

/EDITORIAL

## A pandemia e o mercado imobiliário em Porto Alegre

A taxa de velocidade de vendas (relação de unidades vendidas sobre a oferta total) de imóveis novos em Porto Alegre foi de 10,6% em junho, contra 7,8% do mês imediatamente anterior, conforme o Panorama do Mercado Imobiliário - Porto Alegre, pesquisa elaborada mensalmente pelo Sinduscon-RS, em parceria com a AlphaPlan - Inteligência em Pesquisas e a Órulo. É a comprovação de que o setor vai bem, mesmo na pandemia.

Os dados informam que em junho foram vendidas 656 unidades com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 519 milhões, contra 478 unidades vendidas em maio, quando o VGV foi de R\$ 422 milhões. Na verificação do estágio das obras nas vendas do mês passado, 51% foram de imóveis em lançamento, 27% em construção e 22% prontos.

Apartamentos de um dormitório impulsionaram as vendas, sendo 57% do total, seguidos de apartamentos de três dormitórios e dois dormitórios, com 18% e 17%, respectivamente.

Cinco bairros concentraram as vendas em junho. O bairro Rio Branco liderou, com 56% do total das vendas, ou 337 unidades, seguido dos bairros Petrópolis, com 7% ou 44 unidades, Jardim Lindóia com 5% e 31 uni-

dades, o Menino Deus com 5% e 28 unidades, mais o bairro Bom Jesus com 4% e 24 unidades.

Também quanto aos lançamentos, o mês de junho teve 314 unidades, sendo o segundo melhor resultado desde o início da divulgação da pesquisa, em setembro de 2020. O referido mês foi superado tão somente pelo resultado de novembro do ano passado, com o lançamento de 693 unidades.

A prova da força do setor imobiliário na Capital é que nos últimos 12 meses até junho de 2021, foram lançadas 2.820 unidades de imóveis novos em Porto Alegre. Os apartamentos representam 94%, com 2.660 unidades, seguidos dos imóveis horizontais, com 5% e 138 unidades, mais os comerciais com apenas 1% e 22 unidades. O valor médio por metro quadrado foi de R\$ 11.307,00.

Com as facilidades de financiamento imobiliário sendo ampliadas no País por conta da pandemia, pode-se afirmar que quem queria comprar um imóvel e tinha renda mensal de um emprego fixo, aproveitou e adquiriu.

Paradoxalmente, em um cenário de pandemia, o mercado imobiliário esteve aquecido, com a demanda por mais espaço, especialmente de quem ficou mais tempo dentro de casa.

Paradoxalmente, o mercado esteve aquecido, com a demanda por mais espaço de quem ficou mais tempo em casa

/DESTAQUES NA EDIÇÃO DIGITAL

f jornaldocomercio | i jornaldocomercio | t IC\_RS | y JornaldocomercioRS | c company/jornaldocomercio



O Top 5 das notícias mais lidas teve, na semana passada, matérias sobre inauguração de uma unidade do supermercado Asun no Extremo Sul de Porto Alegre - a loja, no bairro Ponta Grossa, é a 9ª da rede na Capital e teve investimento foi de R\$ 4 milhões. Também estão na lista matéria sobre o desabamento do deck de um restaurante na Ilha das Flores e matéria do caderno Geração E sobre espaço para acampar com glamour em Gravataí. As cinco mais lidas mostram as temas que os leitores mais acessaram no site e nas redes sociais do JC entre domingo e sexta-feira. Pelo QR Code, acesse a listagem completa e os detalhes de cada matéria.



A prefeitura de Porto Alegre e a TemBici, instituição responsável pelo sistema BikePOA, fecharam uma parceria com o intuito de demonstrar a importância da vacinação e facilitar os deslocamentos da população até os postos. A empresa irá disponibilizar duas viagens gratuitas, de até três horas, para aqueles cidadãos que forem se vacinar contra a Covid-19. A ação é válida para a primeira e/ou segunda dose. O serviço estará disponível até o dia 31 de outubro. Confira os detalhes e a lista das estações pelo QR Code.



Para acessar, aponte a câmera do seu celular para o QR Code

/FRASES E PERSONAGENS

"Precisamos crescer 4%, 5% para recuperar a década perdida. Para isso, é fundamental a reforma tributária. A indústria é o setor que mais paga impostos." **Robson Braga de Andrade**, presidente da Confederação Nacional da Indústria.

"A reforma tributária trará uma nova dimensão a um modelo que está sendo reconfigurado. Os impostos subiram durante 40 anos no Brasil, então, eles vão cair. A ideia inicial era fazer uma reforma tributária ampla, inclusive mexendo em encargos trabalhistas, mas o debate foi interditado. Por isso, o governo federal fez a opção de começar a reforma pela substituição do PIS e Cofins pela Contribuição sobre Bens e Serviços." **Paulo Guedes**, ministro da Economia.

"O setor financeiro é favorável a uma reforma tributária ampla. Vamos apoiar as propostas em discussão no Congresso - a criação da CBS e a reforma do Imposto de Renda - mesmo que os interesses do setor não sejam integralmente contemplados." **Isaac Sidney**, presidente da Febraban.

"O Brasil tem uma democracia sólida e instituições que funcionam e não acredito em nenhum tipo de retrocesso, nem em golpe contra a realização das eleições de 2022. O problema, é outro: o câncer do Brasil é a corrupção." **Todd Chapman**, embaixador dos Estados Unidos no Brasil, que deixou o cargo.



# Jornal do Comércio

© Jornal de economia e negócios do RS

Fundado por J.C. Jarros - 1933

**Diretor-Presidente**  
Mércio Tumelero

**Diretor de Operações**  
Giovanni Jarros Tumelero

**Editor-Chefe**  
Guilherme Kolling

www.jornaldocomercio.com  
direcao@jornaldocomercio.com.br  
editorchefefe@jornaldocomercio.com.br

Fundada em 25/5/1933 por  
Jenor C. Jarros  
Zaida Jayme Jarros

**Conselho:**  
Cristina Ribeiro Jarros  
Jenor Cardoso Jarros Neto  
Valéria Jarros Tumelero

Av. João Pessoa, 1282 - Porto Alegre, RS  
CEP: 91040-001  
PNUC (51) 3213.1300  
Atendimento ao Assinante: (51) 3213.1300

/CENÁCULO/REFLEXÃO

Uma mensagem por dia

**Reflexão**

Qualquer pessoa está sujeita a sentir rancor mas somente com a graça de Deus é possível perdoar e relevar as ofensas recebidas. Lembre-se de que o ódio é contrário à dinâmica do Evangelho de Jesus. Por isso, reserve sempre um espaço em seu coração para o amor.

**Meditação**

Opte sempre pelo amor.

**Confirmação**

"Eu vos dou um novo mandamento: amai-vos uns aos outros. Como eu vos amei, assim também vós deveis amar-vos uns aos outros" (Jo 13,34).

Rosemary de Ross/  
Editora Paulinas

# A pandemia e o mercado imobiliário em Porto Alegre (Editorial)

A taxa de velocidade de vendas (relação de unidades vendidas sobre a oferta total) de imóveis novos em Porto Alegre foi de 10,6% em junho, contra 7,8% do mês imediatamente anterior, conforme o Panorama do **Mercado Imobiliário** - Porto Alegre, pesquisa elaborada mensalmente pelo **Sinduscon- -RS**, em parceria com a Alphaplan - Inteligência em Pesquisas e a Órulo. É a comprovação de que o setor vai bem, mesmo na pandemia.

Os dados informam que em junho foram vendidas 656 unidades com um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 519 milhões, contra 478 unidades vendidas em maio, quando o VGV foi de R\$ 422 milhões. Na verificação do estágio das obras nas vendas do mês passado, 51% foram de imóveis em lançamento, 27% em construção e 22% prontos.

Apartamentos de um dormitório impulsionaram as vendas, sendo 57% do total, seguidos de apartamentos de três dormitórios e dois dormitórios, com 18% e 17%, respectivamente.

Cinco bairros concentraram as vendas em junho. O bairro Rio Branco liderou, com 56% do total das vendas, ou 337 unidades, seguido dos bairros Petrópolis, com 7% ou 44 unidades, Jardim Lindóia com 5% e 31 unidades, o Menino Deus com 5% e 28 unidades, mais o bairro Bom Jesus com 4% e 24 unidades.

Também quanto aos lançamentos, o mês de junho teve 314 unidades, sendo o segundo melhor resultado desde o início da divulgação da pesquisa, em setembro de 2020. O referido mês foi superado tão somente pelo resultado de novembro do ano passado, com o lançamento de 693 unidades.

A prova da força do setor imobiliário na Capital é que nos últimos 12 meses até junho de 2021, foram lançadas 2.820 unidades de imóveis novos em Porto Alegre. Os apartamentos representam 94%, com 2.660 unidades, seguidos dos imóveis horizontais, com 5% e 138 unidades, mais os comerciais com apenas 1% e 22 unidades. O valor médio por metro quadrado foi de R\$ 11.307,00.

Com as facilidades de **financiamento imobiliário** sendo ampliadas no País por conta da pandemia, pode-se afirmar que quem queria comprar um imóvel e

tinha renda mensal de um emprego fixo, aproveitou e adquiriu.

Paradoxalmente, em um cenário de pandemia, o **mercado imobiliário** esteve aquecido, com a demanda por mais espaço, especialmente de quem ficou mais tempo dentro de casa.

**Site:** <file:///C:/Users/Acer/Downloads/edicao%20-%202021-07-26T054701.699.pdf>