

Perspectivas promissoras

Representantes do mercado imobiliário de Rio Preto esperam que o setor tenha um desempenho melhor em 2020, mantendo uma tendência já iniciada neste ano, de mais vendas e lançamentos

Liza Mirella
liza.mirella@diariodaregiao.com.br

Um cenário ainda mais positivo é o que se espera para o mercado imobiliário do ano que vem. As sinalizações de que 2019 já seria diferente realmente se confirmaram e, animados com as reduções das taxas de juros dos financiamentos, os atores que fazem a engrenagem do segmento funcionam acreditados num 2020 de mais negócios.

A consolidação do mercado vem baseada em números. O estudo Mercado Imobiliário de Rio Preto, feito pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação) em parceria com a Robert Michel Zarif Assessoria Econômica, mostra que entre junho de 2018 e maio de 2019 foram lançadas 3.147 unidades na cidade, volume 635% superior ao período anterior, quando os lançamentos totalizaram 428 residências.

E para haver sucesso e aquecimento no mercado, é preciso que os lançamentos sejam convertidos em venda. Nesse mesmo intervalo de tempo, foram comercializados 1.911 imóveis novos em Rio Preto, o que representa uma alta de 12,7% em relação às 1.696 residências vendidas no levantamento passado do Secovi.

“Esperamos ainda mais melhora. O mercado começou a retomar a partir de março deste ano. Entendo que esse movimento vai vir forte ano que vem. Os lançamentos estão acontecendo, tem apartamentos de R\$ 7,8 mil reais o metro quadrado no mercado e estão sendo vendidos. E não apenas os lançamentos, mas os imóveis de terceiros também”, afirmou Alessandro Nadruz, diretor regional do Secovi em Rio Preto.

Segundo Nadruz, as construtoras estão apostando em lançamentos para diferentes



Mercado na cidade está aquecido, especialmente de imóveis do programa Minha Casa Minha Vida

faixas de renda, desde os imóveis inseridos no programa Minha Casa Minha Vida, que é o que mais vende na cidade, até os de alto padrão. Na cidade, o destaque são os imóveis de dois dormitórios econômicos: entre junho de 2018 e maio de 2019 foram 2.839 unidades lançadas e 1.725 vendidas. “Estamos observando uma movimentação entre os próprios construtores, que estão retomando projetos, e muitas lojas de materiais de construção, que estão vendendo acabamentos”, afirmou.

De acordo com Dany Delantim, uma das organizadoras da feira Construwweek, evento que será realizado em Rio Preto entre os dias 8 e 10, a evolução do mercado imobiliário local está sendo sentida neste ano, numa superação da crise dos últimos anos. “Tenho uma visão muito otimista, percebemos uma movimentação bacana, maior que nos últimos anos. É isso se refere tanto a imóveis pequenos como para os de alto padrão”, afirma. Além disso, a consultora imobiliária comenta que outro indicio

de aquecimento são as constantes procuras de incorporadoras para terrenos para construir empreendimentos verticais.

Juros

Neste ano, a taxa Selic sofreu reduções consecutivas, até chegar ao patamar histórico de 5% ao ano. E, conforme a Selic cai, as taxas de juros praticadas no mercado acompanham. Foi o que justamente ocorreu neste ano. A Caixa Econômica fez três reduções de juros neste ano e ainda anunciou uma nova modalidade, o financiamento imobiliário atrelado ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), o que ampliou as possibilidades de escolha do consumidor final. E se a Caixa se movimentou, os bancos privados acompanham e reduzem as taxas de juros dos empréstimos.

Para o diretor regional do Sindicato da Construção Civil (Sinduscon) de Rio Preto, Germano Hernandes Filho, a queda nas taxas de juros é fundamental para fazer a engrenagem do setor girar. “As taxas de juros em queda fazem com que o capital

vá buscar outro local que não o mercado financeiro para ter ganhos, daí a área de produção se beneficia”, afirmou. Segundo ele, a expectativa para 2020 é positiva, com manutenção do crescimento registrado nos últimos meses. “Houve uma melhora, nada excepcional, mas o índice de empregos de agosto [1,57%] e de setembro [0,99%] em Rio Preto são um resultado dessa melhora”, afirmou.

Segundo o diretor comercial da Pacaembu Construtora, Fred Escobar, o mercado de Rio Preto é resiliente por sua economia diversificada e a análise da própria empresa e de parcerias na cidade mostra a retomada do ritmo de vendas no segundo semestre. “Entendemos que a queda na taxa Selic, associada à entrada de bancos privados de forma mais competitiva, levou o consumidor a procurar a melhor opção de imóvel”, afirmou.

A empresa prepara o lançamento de um novo bairro até o fim do ano, que será dividido em três etapas. “Para 2020, a perspectiva é de uma melhora,

ainda mais na taxa de juros e nos planos estratégicos da RNI. Vamos ter lançamentos principalmente voltados para as faixas mais elevadas do programa Minha Casa Minha Vida, em especial condomínios de casas”, afirmou. Ele acrescentou ainda que a empregabilidade e a redução das taxas de juros são fatores muito importantes para elevar a confiança do comprador.

Para Breno Mendes Vilela, diretor comercial da MRV, o

mercado de Rio Preto está aquecido e a procura por imóveis vem aumentando. “Temos resultados consolidados na cidade. Com as mudanças nas políticas de crédito, a redução das taxas de juros e a criação de novas linhas de crédito, já observamos uma melhora no mercado. Temos boas expectativas que esta melhora pode se acentuar ainda mais no próximo ano”, disse. A empresa também prepara lançamentos de mais produtos na cidade.

De acordo com Olavo Tarraf Filho, do grupo Tarraf, o mercado imobiliário de Rio Preto em 2019 voltou a ficar mais confiante na economia, com isso ficou mais comprador. “Isso ocorreu devido à baixa dos juros, o que fez com que as empresas também tirassem seus projetos da gaveta. Houve sim a retomada de crescimento esperada devido ao aumento da confiança do consumidor, taxa de juros baixando e inflação baixa”, disse. Para 2020, a projeção é de crescimento de 70% nas vendas, além de cinco lançamentos.

indicadores Dia 5 de novembro de 2019

Bolsa		Fechamento de ontem	
Fechamento:	+0,54%	(108.779,33)	
Máxima:	+1,07%	(109.352 pontos)	
Mínima:	estável	(108.196 pontos.)	
Volume financeiro:		R\$ 18,67 bilhões	
Acumulado do Ibovespa:	No ano: 23,77%	No mês: 1,14%	
Contrato Ibovespa futuro:	+0,36%	109.340	
Global 40:	834,068 centavos de dólar.	Variação -1,3%	

Câmbio				Fechamento de ontem	
Moeda	Compra	Venda	Variação/Dia		
Dólar Comercial	R\$ 4,0107	R\$ 4,0112	+0,41%		
Dólar Paralelo	R\$ 4,09	R\$ 4,19	+0,32%		
Dólar Turismo	R\$ 4,0000	R\$ 4,1630	+0,48%		
Dólar futuro/novembro	R\$ 4,0185		+0,55%		
Euro Internacional	US\$ 1,1127	US\$ 1,1129	-0,33%		
Euro Comercial	R\$ 4,4610	R\$ 4,4630	+0,04%		
Euro Turismo	R\$ 4,4730	R\$ 4,6600	estável		

CDB			Fechamento de ontem	
Prefixado:	30 dias	4,88%	ao ano	
Capital de giro:		8,15%	ao ano	
Hot money:		0,91%	ao mês	
CDI:		4,90%	ao ano	
Over:			4,90%	

Ouro				Fechamento de ontem	
Comex de N.Y. (Onça Troy)	US\$	1.511,10	-0,02%		
BM&F (grama)		202,210	-1,36%		

Aluguel*		Outubro	
IGP-M/FGV		1,0337	
IGP-DI/FGV		1,0300	
IPC/FIPE		1,0331	
IPCA/IBGE		1,0289	
INPC/IBGE		1,0292	
ICV/DIEESE		1,0247	

* Multiplicar o valor do aluguel pelo índice do mês em que o contrato de locação completar um ano

Imposto de renda			
Rendimento		Aliquota	Parcela a deduzir*
Até R\$ 1.903,98		-	Isento
De 1.903,99 a R\$ 2.826,65		7,5%	R\$ 142,80
De 2.826,66 a R\$ 3.751,05		15,0%	R\$ 354,80
De 3.751,06 a R\$ 4.664,68		22,5%	R\$ 636,13
Acima de R\$ 4.664,68		27,5%	R\$ 869,36

* Deduza do rendimento bruto R\$ 189,59 por dependente, a contribuição paga à previdência no mês, pensão alimentar integral, R\$ 1.903,38 para aposentados ou pensionistas transferidos para a reserva remunerada que tenham 65 anos ou mais. Do resultado, aplique a alíquota para "Rendimento" e subtraia a "Parcela a deduzir", obtendo o valor a pagar

Salário mínimo (nacional)		R\$ 998,00
Salário regional paulista		R\$ 1.163,55 e R\$ 1.183,33

há duas faixas, de acordo com a atividade profissional

Previdência		
De Autônomo	Aliquota	Valor a pagar
R\$ 998,00	20%	De R\$ 199,60
até R\$ 5.839,45		até R\$ 1.167,89

Empregado e empregado doméstico		
Salário de contribuição		Aliquota
Até R\$ 1.751,81		8%
De R\$ 1.751,82 até R\$ 2.919,72		9%
De R\$ 2.919,73 até R\$ 5.839,45		11%
Empregador		8%

Poupança					
Aplicação até 3/5/12			A partir de 4/5/12		
5/11	0,5000%	5/11	0,3434%		
6/11	0,5000%	6/11	0,3434%		
7/11	0,5000%	7/11	0,3434%		
8/11	0,5000%	8/11	0,3434%		
9/11	0,5000%	9/11	0,3434%		
10/11	0,5000%	10/11	0,3434%		

Pagamento de aposentadoria					
Até 1 salário mínimo					
Final	Data	Final	Data	Final	Data
1	25/11	6	1/11	1 e 6	1/11
2	26/11	7	4/11	2 e 7	4/11
3	27/11	8	5/11	3 e 8	5/11
4	28/11	9	6/11	4 e 9	6/11
5	29/11	0	7/11	5 e 0	7/11

Cepea/Pecuária					
Preços nominais observados por diferentes produtos - 4/11/2019					
Praça/Prod.	Vst(1)	%Var(1)	Prz(2)	%Var(2)	Pmp(3)
Rio Preto					
Boi Gordo	169,82	0,41%	170,50	0,41%	11,0
Vaca Gorda	nd	nd%	nd	nd%	nd
Boi Magro	nd	nd%	nd	nd%	nd
Bezerro	1394,43	0,00%	1400,00	0,00%	30,0

(1) Valor à vista em R\$
(2) Valor a prazo em R\$
(3) Prazo médio para pagamento
*nd = não foi obtido dado ou não houve variação quando não há dado no dia anterior
Fonte - Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (da Esalq/USP)
Seja um colaborador do Cepea entre em contato com a Equipe Pecuária do Cepea: apboi@cepea.org.br / boicepea@usp.br
(19) 3429-8832 / 3429-8812 cepea.esalq.usp.br/boi

BREVE

Abertas inscrições para seminário do Ciesp

Estão abertas as inscrições para o Seminário sobre a Lei Geral de Proteção de Dados, promovido pela diretoria regional do Ciesp de Rio Preto, no próximo dia 14. Os interessados devem fazer a inscrição no site da entidade. O advogado Coriolano Aurélio de Almeida Camargo Santos vai abordar os impactos da lei na vida das indústrias. O especialista também vai abordar a influência da legislação nas relações trabalhistas e os cuidados com as informações sobre os funcionários e terceirizados.

FACILIDADE E RAPIDEZ

Linhas Rio Preto no seu celular

O APLICATIVO COM AS LINHAS DE ÔNIBUS URBANO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

- ✓ Trajeto do ônibus
- ✓ Itinerário
- ✓ Horário de linha
- ✓ Mapa

GRATUITO!
Disponível nas lojas:

