

**ESPECIAL- ANO NOVO, CASA NOVA**



# ANO NOVO E O BOOM **IMOBILIÁRIO**

Quais as vantagens para comprar o imóvel dos sonhos nesse período?

## Andressa Lorenzetti

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Com a chegada de um novo ano surge a vontade de colocar muitos sonhos e planos em prática. Para quem organizou e planejou esse momento, certamente estará mais perto de conquistar o que deseja. Uma casa nova faz parte da lista de muitos e a taxa de juros mais baixa tem sido a principal porta de entrada. É um bom momento para clientes e empresas do setor, como a construtora Marcondes Cesar, que lançou 180 unidades em Jacareí, entre o segundo semestre de 2019 e primeiro semestre de 2020. Em 2021 tem projeto para mais 474 unidades, chegando ao total de 654. Os empreendimentos ficam nas cidades de Jacareí, São José dos Campos, Lorena e Caçapava.

“A gente está bastante otimista com o mercado imobiliário para 2021. Isso porque a gente já vem acompanhando uma crescente no mercado desde 2019, passando para o ano de 2020 que foi muito bom, pro setor como um todo. Isso a gente atribui à taxa de juros baixa que veio aí muito por conta da conjuntura macroeconômica e também por conta da pandemia, o Banco Central naturalmente teve que baixar, e isso foi muito benéfico para o setor imobiliário”, conta o gerente de Marketing e Vendas, Nicolas Marcondes Cesar.

A taxa de juros de 2% está em uma mínima histórica e deve ficar assim até 2022, bem abaixo dos 14% de 2016. Desta forma, o financiamento fica bem mais barato e facilita a aquisição de um investimento que tende a ser mais alto do que outros, muitas vezes de uma vida, com um longo prazo de pagamento.

“A gente trabalha hoje com financiamento próprio, então a gente faz o papel do banco pro nosso cliente e cliente e o nosso cliente paga apenas 21,3% do valor do imóvel, durante a construção”, acrescenta Nicolas.

Foto: Divulgação



Nicolas Marcondes Cesar,  
gerente de marketing e vendas

O mercado sinaliza ser um momento muito bom para quem pensa em comprar um imóvel para morar ou apenas para investir. Foi o que fez a arquiteta Camila Rodrigues Brasil Caracho, ela comprou um apartamento para investimento. O imóvel tem 3 dormitórios, com 72m<sup>2</sup> ao todo. Fica no bairro Vila Branca em Jacareí, uma região em pleno crescimento.

“Eu acho que é um investimento físico que tem uma boa valorização, a taxa de juros atualmente está muito baixa, então eu achei que seria um bom momento para investir em imóvel”.

O rendimento tem sido mesmo bem melhor que os tradicionais como a poupança, que fechou em 1,4% ao ano, perdendo para a inflação que beirou 4,5%. De acordo com o Secov, que é um dos principais sindicatos de habitação do Brasil, nos últimos 10 anos, o valor dos imóveis se rentabilizou em média, 9,4% ao ano, isso apenas o

ganho imobiliário. Se colocar também o valor do aluguel, para quem loca o imóvel, esse número sobe para 15,3% ao ano. O sindicato aponta ainda que em 2020, foram lançadas aproximadamente 50 mil unidades no estado de São Paulo e todas foram vendidas, um recorde histórico em 20 anos.



Camila Rodrigues Brasil Caracho,  
arquiteta

“ Eu acho que é um investimento físico que tem uma boa valorização, a taxa de juros atualmente está muito baixa, então eu achei que seria um bom momento para investir em imóvel. ”

Camila Rodrigues  
Brasil Caracho,  
arquiteta

Foto: Divulgação

## ESPECIAL- ANO NOVO, CASA NOVA

### UM SETOR AQUECIDO NA PANDEMIA

O isolamento social causado pela pandemia trouxe esse olhar mais para o lar, as pessoas inverteram a rotina, passando mais tempo dentro de casa, dando ainda mais importância para a qualidade de vida junto à família. As imobiliárias sentiram esse reflexo. O diretor imobiliário da Geração Imóveis, de São José dos Campos, Cassiano Dimitry Ferreira diz que foi ótimo esse período para as vendas e que houve aumento na procura por terrenos e casas, mas os apartamentos ainda estão entre os mais vendidos.

“De 50 a 70% procuram apartamentos de 1 ou 2 dormitórios, de diversas classes. Desde famílias a empresários e executivos, que buscam algo mais sofisticado”.

Entre os locais mais procurados estão o bairro Urbanova e Jardim do Golfe, além do bairro da Floresta e outros da região sudeste da cidade. Os valores podem chegar entre R\$ 700 mil e

1,2 milhão, em média nestes locais.

As condições de pagamento são um diferencial para atender aos consumidores, reduzindo a burocracia.

“Temos uma linha de financiamento direto com a construtora em até 180 meses, com apenas 10% de entrada. É possível parcelar o saldo devedor em até 30 anos, com juros vantajosos”, complementa Cassiano.

Ele destaca ainda o uso de ferramentas tecnológicas, que tem facilitado as negociações, que incluem reuniões virtuais e assinaturas de contratos digitais.

Segundo o Conselho Federal de Corretores de Imóveis, em 2020 havia uma boa expectativa de crescimento do setor em relação a 2019, algo em torno de 20%. Isso despencou com a chegada da pandemia em março, que causou o fechamento de praticamente tudo e uma retração nas vendas. Mas na sequência a partir dos meses de abril

e maio, houve uma reviravolta. Os economistas têm classificado de movimento em “V”, ou seja, caiu muito rápido e subiu muito rápido. Foi o que aconteceu no Brasil.

“Nós tivemos fatores econômicos que ajudaram demais, por exemplo, nunca tivemos uma Selic a 2% ao ano, como temos hoje e isso puxou pra baixo também todo os juros e financiamentos imobiliários. Nós nunca tivemos tanta abundância de financiamentos bancários e com taxas tão baixas. Hoje a taxa média deve estar em torno de 6%, não mais que isso. Se você for para o Minha Casa, Minha Vida sai lá de 2,5 até 4,5%. São os juros menores do que qualquer outro tipo de financiamento que você possa encontrar no Brasil”, explica João Teodoro da Silva, presidente do Sistema Cofeci-Creci.

O déficit habitacional no país, supera a casa de 7 milhões de unidade

“ De 50 a 70% procuram apartamentos de 1 ou 2 dormitórios, de diversas classes. Desde famílias a empresários e executivos, que buscam algo mais sofisticado. ”

**Cassiano Dimitry Ferreira,**  
diretor imobiliário  
da Geração Imóveis, de  
São José dos Campos



Cassiano Dimitry Ferreira, Diretor imobiliário da Geração Imóveis

e o mercado segue aquecido como em anos anteriores. O volume de vendas em 2020 foi igual a 2019 e é projetado um novo boom imobiliário, maior do que foi entre 2008 e 2012. O mercado está em crescimento.

“Todos os fatores estão sendo favoráveis, até a retomada da economia. Houve uma reativação forte e o Brasil tem todas as condições para atrair investimentos. Estamos trabalhando junto ao Ministério da Justiça para colaborar com a divulgação nacional e internacional de uma resolução que permite a concessão de vistos de entradas e saídas do Brasil, para estrangeiros que investirem 1 milhão de reais em imóveis em qualquer parte do país. Sendo que nas regiões norte e nordeste esse investimento cairia para R\$ 700 mil reais. Tem um planejamento forte do Governo para incentivo do turismo, que também ajuda o mercado imobiliário”, ressaltou João Teodoro.

No mesmo embalo, hoje, a construção civil gera em torno de 12% dos empregos formais do Brasil, movimentando 94 agentes do mercado, sendo 62 da indústria como vidro, cimento e alumínio, e 32 de serviços como imobiliárias, cartórios e manutenção.

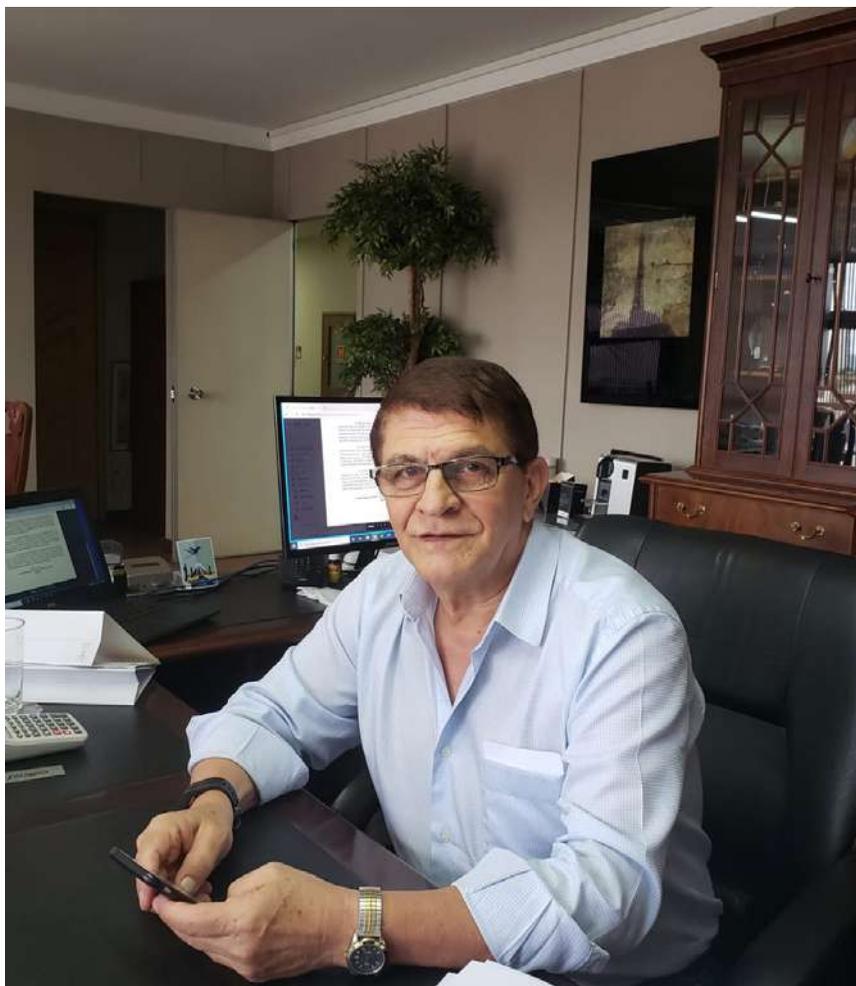


Foto: Divulgação

João Teodoro da Silva, presidente do Sistema Cofeci-Creci

“ Nós tivemos fatores econômicos que ajudaram demais, por exemplo, nunca tivemos uma Selic a 2% ao ano, como temos hoje e isso puxou pra baixo também todo os juros e financiamentos imobiliários. Nós nunca tivemos tanta abundância de financiamentos bancários e com taxas tão baixas. ”

**João Teodoro da Silva,**  
presidente do Sistema Cofeci-Creci

## ESPECIAL- ANO NOVO, CASA NOVA

# BOOM IMOBILIÁRIO E RECUPERAÇÃO DO SETOR AUTOMOBILÍSTICO

O sócio da FKConsulting.PRO, Frank Koji Migiyama, colunista de negócios e finanças do **Portal Meon**, e o consultor sênior da FKConsulting.PRO, Alex Guedes, fazem uma análise econômica destes dois setores gigantes, diante do cenário atual.

Diferente das expectativas geradas no início de 2020, o mercado imobiliário foi marcado pelo crescimento na demanda por imóveis, especificamen-

te os residenciais. O terceiro trimestre do ano viu um aumento substancial na quantidade de lançamentos e que continuam a ocorrer agora em janeiro de 2021, segundo apontam especialistas do mercado imobiliário.

Um dos fatores que motivaram este crescimento está atrelado ao isolamento social provocado pela pandemia, que com o passar do tempo, com as pessoas dentro de suas casas, fez com que elas passassem a enxergar melhor o seu imóvel. A adesão ao home office, que veio para ficar, obrigou as pessoas a repensarem o espaço doméstico para comportar também o trabalho remoto. Daí muitas famílias estão migrando dos grandes centros para lugares com mais espaço e qualidade de vida, e consequentemente investimento em outro imóvel.

De um outro lado, vemos uma gama de pessoas de uma faixa etária de 23 a 30 anos buscando moradia própria, alugando e comprando apartamentos de 1 dormitório e Studio. Os imóveis da faixa “Minha Casa Minha Vida”, até pela facilidade, continuam em alta em janeiro 2021.

Outro fato que mostra tendência de crescimento em 2021 é a continuidade do cenário do Copom (Comitê de Política Monetária), onde a expectativa é da permanência da taxa de 2%, podendo chegar ao máximo em 2,75% ao final do ano. Portanto, as pessoas estão se apoiando nesta segurança financeira e aproveitando para adquirir sua casa própria.

Se olhar pelo aspecto econômico, em 2020 o setor de Construção Civil foi um dos poucos que continuou operando e com isto aumentou a geração de emprego, desta forma movimentou a

economia, para atender a milhares de obras que estão em andamento.

Uma mudança forte de comportamento que vemos hoje nas construtoras e incorporadoras é o investimento feito para lançar um produto. Nunca o comprador teve tantos detalhes, conforto na apresentação e marketing para captar e seduzir o adquirente como nos dias atuais. É notório quando você anda pelas cidades a polpa e apresentação nos stands de venda, que fazem para mostrar os lançamentos.

Não podemos deixar de comentar que os bancos estão injetando na economia em 2021 mais do que colocaram em 2020, segundo o presidente da Caixa Econômica Federal, com taxa de juros total de 6,25% ao ano.

A Caixa Econômica Federal manterá, no pós-crise, a flexibilização do capital de giro para os incorporadores e a melhora da análise de crédito – medidas adotadas durante a pandemia -, e aumentará o financiamento do crédito imobiliário em 2021. Além disso, Guimarães destacou que uma das novidades previstas pela instituição é que todas as operações de financiamento imobiliário à baixa renda serão feitas pela plataforma digital Caixa Pay.

Nota-se também uma continuidade dos investidores conservadores em janeiro de 2021, até pelas oscilações que o mercado financeiro (bolsa de valores) demonstra, em continuar a apostar suas fichas na compra de imóveis, pois tem neste investimento a segurança que outro tipo de investimento não lhes proporciona. O mercado sinaliza com a continuidade do crescimento em 2020, porém com um mercado mais maduro e consciente.

Foto: Divulgação



Frank Koji Migiyama,  
sócio da FKConsulting.PRO

## AO ANALISARMOS JANEIRO 2021, CONSTATAMOS QUE O MERCADO DE CONSTRUÇÃO CONTINUA EM CRESCIMENTO, VEJA OS DESTAQUES DAS PRIMEIRAS SEMANAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO:

### • Projeção de 122% de alta nos lançamentos de 2021:

- a) Tecnisa: R\$ 1,2 a R\$ 1,5 bilhão
- b) Helbor: R\$ 1,4 a R\$ 1,8 bilhão
- c) Mitre Realty: R\$ 1,5 a R\$ 2 bilhões
- d) Trisul: R\$ 2,8 a R\$ 3,2 bilhões
- e) Ezetec: R\$ 4 a R\$ 4,5 bilhões

Fonte: Portal Money Times

• Creditas Fintech, atuante no mercado imobiliário, levantou 225 milhões de dólares, alcançando o status de Unicórnio, se unindo a Quinto Andar, Loft e Log. Aproximadamente 1/3 das startups pertence ao mercado imobiliário.

• Banco do Brasil anuncia venda de 1,4 mil imóveis retomados com até 70% de desconto.



## Comece o ano com o melhor Sedan. Surpreendente!



Novo Audi A4

Sucesso absoluto!  
**BÔNUS IMBATÍVEL  
NO SEU USADO**



Novo Audi A5

Comece 2021 com **FORÇA**  
Em breve em nossas concessionárias.  
**Reserve já o seu**



No trânsito, sua responsabilidade salva vidas.

Mogi das Cruzes: **11 4795-6070**

**ATENIMENTO:** São José dos Campos: **12 3904-2422**

**SEMINOVOS AUDI CERTIFICADOS COM 1 ANO DE GARANTIA E PARCELAS QUE CABEM NO SEU BOLSO.**

**Audi Center S. J. dos Campos**

Av. Jorge Zarur, 181  
Vila Ema | (12) 3904.2422

[WWW.AUDICENTERSJDOSCAMPOS.COM.BR](http://WWW.AUDICENTERSJDOSCAMPOS.COM.BR)

**Audi Center Mogi**

Av. Francisco Ferreira Lopes, 535  
Vila Lavinia | (11) 4795.6070

[WWW.AUDICENTERMOGI.COM.BR](http://WWW.AUDICENTERMOGI.COM.BR)



Agende sua Revisão via WhatsApp **MOGI DAS CRUZES (11) 97309.6070 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (12) 97409.6353**

Imagens meramente ilustrativas. Consulte condições completas em nossas concessionárias.

## ESPECIAL- ANO NOVO, CASA NOVA



## ANO NOVO, CARRO NOVO

O ano de 2021 começou fraco com a média de 7.933 emplacamentos em cada um dos seus primeiros dez dias úteis, somando 79.336 carros e comerciais leves vendidos entre 1º e 16 de janeiro no país, segundo números apurados pela AUTOINFORME. O resultado representa queda de 12% comparado a janeiro 2020, onde o cenário era totalmente diferente, naquele período a média foi de 9.129 veículos emplacados por dia útil.

Em relação à primeira quinzena de dezembro, a queda foi bem maior, 37,8%, o que é compreensível porque normalmente o último mês do ano costuma ser também o mais aquecido, enquanto o primeiro é o pior.

Para o ano de 2021, apresentamos dois pontos de vistas diferentes. Por

um lado, estimamos que o mercado de carros leves deverá crescer acima do esperado pelo próprio setor, com licenciamentos de automóveis e comerciais leves crescendo em torno 25% comparado a 2020. Já a ANFAVEA espera um crescimento de 15% em 2021 em veículos leves e 4% em comerciais leves. Por sua vez, a FENABRAVE indica aumento de 15,8% no total, comparado a 2020.

Será, assim, uma recuperação de apenas metade do volume perdido no ano passado, ainda sem retomar, portanto, os números de antes da pandemia.

A própria instituição comenta que o crescimento não será maior, devido ao aumento da alíquota de ICMS (Imposto sobre Circulação e Serviços) para venda de automóveis usados passará de 12% para 14,5% em abril, isto é representati-

vo pois as vendas em São Paulo – Estado, representam 30% no país.

Em relação às vendas de motos, a expectativa da entidade é de um crescimento de 17,6%, o que, se confirmado, significará a comercialização de 1,08 milhão de motocicletas até o último dia de dezembro.

Ao divulgar os prognósticos, a FENABRAVE ponderou que, dado o quadro de incertezas e volatilidade, poderá revisar essas projeções a qualquer momento. A previsão, classificada como “preliminar”, parte da premissa de que a economia brasileira vai crescer 3,5% neste ano.

Especialistas também comentam que caminhões extrapesados e máquinas agrícolas, irão alavancar o mercado automobilístico, baseando-se no cresci-

mento constante do setor agropecuário. Em relação a produção de ônibus em virtude da pandemia, associado ao isolamento social a tendência é de queda.

Não se pode deixar de comentar a saída da Ford que para muitos foi surpresa, mas era questão de tempo. A Ford vem perdendo mercado não somente pelo “custo Brasil”, mas evidentemente pela sua estratégia errônea de venda. Desde 2007, quando implantou um grande centro em Camaçari, percebeu-se que o estilo de negócio estava errado. Em outros países no mundo não é de hoje que a montadora vem fechando seus números no prejuízo e uma hora a “corda estoura”.

De forma coerente mais abrupta, resolveu agora fechar seus negócios no Brasil. Não podemos esquecer que em São Bernardo já havia fechado a sua

planta. O impacto sobrecarrega não somente nas suas ações na bolsa ou no 5º lugar no ranking de vendas de automóveis, que representa 7,06% do mercado, mas sim em 6 mil funcionários distribuídos em 3 plantas, fora as 285 concessionárias (que apesar da saída, estão protegidas por lei que prevê uma indenização nessas situações). Serão empregos diretos eliminados e mais dezenas de milhares na cadeia produtiva, sem contar o impacto em toda a economia e receitas públicas desses locais.

A situação exige medidas urgentes para mitigar os efeitos negativos da decisão da empresa que, após um século de ganhos no Brasil, abandona o País em momento de crise econômica severa e emergência sanitária.

O mais provável é que as demais montadoras assumam a parcela do mercado

deixada pela Ford, diminuindo assim o impacto no mercado, tendo em vista que haverá demanda, com ou sem a Ford.

Abordando de forma simples e resumindo nossa opinião, concordamos com o discurso da ANFAVEA, após o comunicado da saída da Ford, que não é subsídio que segura operações sólidas e duradoras, isto é sim, empurrar o problema para frente. O procedimento esperado é que o governo crie uma agenda efetiva das Reformas, como tributária, administrativa, gastos públicos, privatizações, política, entre outras, Isto sim irá trazer competitividade aos mercados e confiança em investidores para colocarem seus recursos em nosso país.

**Portanto a palavra de ordem neste mercado no ano de 2021 é RECUPERAÇÃO! ■**



VOLVO

**VOLVO XC40**  
**MOTOR T5 PLUG-IN HYBRID**

Você pode escolher entre uma condução de maior potência e eficiência com emissões reduzidas ou zero emissões de poluentes fazendo uso apenas do motor elétrico.

O XC40 possui cerca de 50km de autonomia no motor elétrico, suficiente para realizar suas viagens urbanas.

**VENHA ATÉ A VOLVO FABERGE E FAÇA UM TEST DRIVE**

**Volvo Faberge**  
Uma empresa do GRUPO FABERGE

Rua Ipiranga, 1252  
Mogi das Cruzes  
(11) 4721 3537

Av. Dr. Eduardo Cury, 350  
São José dos Campos  
(12) 3042 2002

Perceba o risco, proteja a vida.

