

Leonardo Balducci

leonardo.balducci@diariodaregiao.com.br

**S** seja pela beleza da natureza que se estende pela Represa Municipal ou pelos prédios que emergem no horizonte, Rio Preto se apresenta como uma cidade próspera pelo seu constante crescimento e desenvolvimento. Com mais de 460 mil habitantes, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), quem mora aqui há bastante tempo vislumbrou o surgimento dos primeiros condomínios fechados da região Leste, dos pontos comerciais que impulsionaram a valorização da região Norte e dos arranha-céus que se ergueram ao lado de shopping centers na região Sul.

Por isso, a alta demanda populacional que despontou na cidade nos últimos anos reflete diretamente na frequente procura pela compra ou locação de imóveis. Com os juros da taxa Selic a 4,25% ao ano, muitas pessoas encontraram nessa facilidade de financiamento uma boa oportunidade para investir na compra de uma casa ou apartamento.

Para entender as expectativas do setor imobiliário para Rio Preto em 2020, nesta semana a Revista de Classificados do Diário da Região entrevistou Thiago Ribeiro, o novo diretor da região Noroeste do Secovi-SP, o Sindicato da Habitação. Para o empresário, que também é diretor das imobiliárias Redentora e Locabens, a tendência de valorização das regiões da cidade está ligada aos investimentos em mobilidade urbana, como o anel viário e a duplicação da BR-153, e ao surgimento de novos empreendimentos residenciais e comerciais, além da melhora do cenário econômico do Brasil e as iniciativas dos empresários locais. Confira a entrevista:

### **Quais são as perspectivas para o mercado imobiliário em 2020?**

As perspectivas são boas. Nós temos novos financiamentos saindo, tanto de bancos públicos quanto de bancos privados, com taxas fixas ou mais reduzidas e com boas perspectivas para o “Minha casa, minha vida”. Fora que temos vários lançamentos previstos para saírem ao longo deste ano.

### **Diante de um cenário econômico favorável com juros reduzidos, você considera que agora é um bom momento para se investir em um imóvel?**

Com certeza, principalmente por conta da condição. As incorporadoras que ainda têm algum estoque devem trazer mais faci-

lidades para o consumidor. Já para os imóveis prontos, esses juros que estão sendo praticados vão trazer muitos benefícios para a população.

### **Para esse ano de 2020, há uma tendência de valorização dos imóveis em Rio Preto?**

A tendência é você analisar a oferta e procura. Estamos tendo uma oferta pequena hoje e uma procura razoavelmente média para grande. Se essa tendência se mantiver, os imóveis que existem e os que estão saindo devem ter uma valorização gradativa. Nesse ponto, é benéfico estar comprando um imóvel hoje.

Já existe uma tendência muito grande em Rio Preto de condomínios fechados e loteamentos abertos. Você acha que a expansão desse setor deve continuar ou a construção civil deve caminhar para outros segmentos?

Eu acho que tem força nos dois sentidos. Na área condominial, vemos cada vez mais pessoas vivendo em comunidades. Mesmo que não seja um condomínio propriamente dito, com assembleias, os loteamentos abertos estão vindo com bairros planejados, então você tem que aprender a viver com comunidade, mesmo que não exista um condomínio instituído.

### **Se você fosse fazer agora um investimento imobiliário, qual tipo de imóvel você escolheria?**

Depende muito do tipo de investimento que eu estou buscando. Se eu estiver buscando para aluguel, por exemplo, um apartamento, sem dúvida, hoje se trata do melhor negócio, já que contamos com um número de faculdades e universidades muito grande. Então, dificilmente um apartamento aqui fica vago, só se ele não estiver em boas condições ou no preço adequado.

Hoje, o mercado está bem aquém de casas, principalmente casas em condomínios ou em bairros de médio e alto padrão, por exemplo. Você não tem disponibilidade. A pessoa procura e não encontra. Por isso, comprar uma casa em condomínios ou em bairros de médio e alto padrão também pode ser um bom investimento.

É bem amplo o segmento. Um lote, por exemplo, que venha a se valorizar é outra boa opção. Não vai ter retorno imediato, mas se eu não tiver condições de comprar um imóvel financiado ou à vista, a propensão é comprar um terreno que, com certeza, será um investimento que deve ter uma valorização futura.

### **Em qual região da cidade, você acha que existe uma tendência de crescimento e valorização?**

Depende muito se eu procuro um retorno imediato ou a longo prazo. A zona Norte

atrai muito por causa do crescimento comercial e do shopping que ali surgiu, que trouxe uma pujança muito forte para a região. O que mais tem hoje em termo de apartamento para estudantes são o Centro e zona Sul. Para o investimento em aluguel, necessariamente, eu acho que é mais voltado para essa região.

Tem muita tendência também do que está saindo na zona Leste, na região do Damhas e São Deocleciano. Então, pode ser que esse mesmo crescimento e valorização que ocorreu na zona Norte nos últimos anos aconteça também nessa região. Ou seja, temos três regiões que estão crescendo da mesma forma, cada uma da sua maneira.

Hoje, você não tem quantidades de apartamento na zona Norte ou Leste, mas sim casas. Agora, se eu fosse investir para aluguel, zona Sul é uma região muito boa por conta das faculdades de medicina e os shoppings. Tudo depende do ponto de vista, do que a pessoa procura.

### **Qual a importância do Secovi-SP para a região de Rio Preto?**

O Secovi-SP sempre teve uma importância não só aqui na região, mas também em nível nacional. Ele tem uma resposta do setor imobiliário perante a sociedade e os órgãos governamentais. Com isso, trazemos novas ideias para as Prefeituras da nossa região, os nossos associados e a sociedade como um todo. Se você traz algo para o órgão governamental ou o associado, a resposta vai direto para a sociedade.

### **Quais são os seus planos a frente da instituição?**

Os planos são de manutenção do bom trabalho feito e que nós consigamos dar capilaridade em diversos setores do nosso próprio sindicato, como a questão do meio ambiente e sustentabilidade e da parte de incorporação, locação e condomínios. Temos muitos itens que gostaríamos de estar trabalhando mais fortemente ainda.

### **Está previsto para esse ano um calendário de eventos ou palestras para fomentar o mercado e esclarecer a população?**

Já temos duas palestras agendadas, uma para a área condominial e a outra na área de incorporação. Teremos também um encontro de mercado que é realmente voltado ao público, em que vamos ter a apresentação da lei do Plano Diretor pelo nosso Secretário de Planejamento, o Israel Cestari, em junho.

No dia 9 de março, acontecerá o evento de posse em São Paulo, onde a diretora da nossa regional será anunciada a partir desta data.

Thiago Ribeiro está otimista com o setor imobiliário em 2020