

DINHEIRO S/A AUMENTO DO PODER AQUISITIVO ESTIMULA NEGÓCIOS

# Imóvel de alto padrão é nova aposta do mercado em S. José

Lotes, casas e apartamentos de até R\$1,5 milhão dominam oferta e procura; setor tem atraído investidores até de fora

ARTHUR COSTA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

A demanda por imóveis de alto padrão está em alta em São José dos Campos. Entidades do setor afirmam que, apesar da fatura na oferta, há procura para que o mercado continue a crescer nos próximos anos.

Imóveis em condomínios verticais ou horizontais na faixa de R\$ 700 mil a R\$ 1,5 milhão têm sido vendidos em menos de seis meses.

É o caso do Helbor Paesaggio, no Jardim das Colinas, zona oeste de São José, no qual 50% do empreendimento foi vendido em cinco meses. "Ainda há muita procura por lançamentos de alto padrão. Mesmo com uma leve queda nos últimos dois meses, o setor apresenta crescimento em relação a 2010 e 2009", afirma o gerente de vendas da Foco Imóveis, Frank Queres, 32 anos.

O poder aquisitivo dos moradores da região é apontado como a principal razão para a demanda por imóveis de luxo. Pesquisa da FGV (Fundação Getúlio Vargas), divulgada em julho, mostra que 24% da população de São José integra as classes A e B, com renda mensal superior a R\$ 6.700, ocupando o 35º lugar no ranking nacional de maior concentração de renda por habitante.

**Recorde.** As vendas do condomínio de luxo AlphaVille em São José, no início de outubro, representaram recorde de comercialização da empresa no país. Somente

## VALORIZAÇÃO

### Preço continua em alta nas capitais

O preço dos imóveis novos e usados continua em alta em São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Recife, aponta pesquisa da Ibope Inteligência. O estudo mostra que, desde 2009, a valorização anual ficou entre 22% e 28%. Em São Paulo, a região que registrou maior elevação de preços foi a zona norte, com uma média de 28% de reajuste.



"São clientes exigentes, que buscam ética, bom tratamento e um atendimento diferenciado nas negociações"

**DENERVAL MACHADO MELO**  
DELEGADO REGIONAL DO CRECI



Comente esta reportagem no site [www.ovale.com.br](http://www.ovale.com.br)

## SAIBA MAIS

### → LUXO

Empreendimentos de R\$ 700 mil a R\$ 1,5 milhão são vendidos em menos de seis meses

### → ATRATIVOS

Apartamentos oferecem piscina, área de lazer e decoração personalizada, espaço gourmet em áreas de 150 metros quadrados a 500 metros quadrados

### → MERCADO

Entidades ligadas ao setor imobiliário afirmam que mercado está aquecido e registra crescimento em relação aos anos anteriores

### → PODER AQUISITIVO

Quase um quarto da população de São José possui renda superior a R\$ 6.700

### → CONDOMÍNIOS

Delegado do Creci afirma que chegada do AlphaVille representa nova era do setor imobiliário da região; preços podem cair no futuro

no primeiro dia de vendas, 98% do empreendimento próximo à Urbanova, zona oeste da cidade, foi vendido, atingindo R\$ 405 milhões de VGV (Valor Geral de Vendas) nos 900 lotes adquiridos.

De acordo com levantamento do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) do Vale do Paraíba, 85% dos lotes do AlphaVille foram comprados por moradores de São José. "Isso prova que o dinheiro está na cidade", disse o delegado regional do Creci, Denerval Machado Melo.

Para ele, a chegada do empreendimento de luxo marca uma nova era do setor imobiliário da região. "Hoje, se você montar um condomínio de luxo pior que o AlphaVille, não venderá. A longo prazo, o preço dos condomínios fechados já existentes deve cair", afirmou Melo.

**Perfil.** Os compradores dos imóveis de luxo não tem um perfil definido. Muitos possuem cargo na indústria ou são investidores apostando no mercado de imóveis.

"São clientes exigentes, que buscam ética, bom tratamento e um atendimento diferenciado. O trabalho do Creci é preparar os corretores para esse tipo de comprador", disse Melo.

**Lançamentos.** Dos 181 empreendimentos liberados pela Prefeitura de São José depois da mudança na lei de zoneamento, no final do ano passado, quase metade é de imóveis de alto padrão, segundo uma estimativa da Asseivap (Associação das Empresas Imobiliárias do Vale do Paraíba e Litoral Norte).

"Imóvel de São José é sempre um bom negócio. A cidade é grande, tem seus limites, mas o mercado está aquecido, pois investidores de fora conhecem o setor imobiliário em outras regiões", disse o presidente da Asseivap, Marcos Aurelio Peneluppi.

Os bairros a receberem a maioria dos novos empreendimentos de alto padrão da cidade são Vila Ema e Vila Adyan-na, na região central, Jardim Aquarius, na zona oeste e Jardim Satélite, zona sul. ●

## AValiação

### Expansão da oferta atrai investidor de todo o Estado

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

O mercado imobiliário aquecido na região tem atraído investidores de outras partes do Estado. Eles atuam na compra de lançamentos para revender os posteriormente por um preço valorizado.

A rentabilidade do negócio nunca é inferior a 30% e pode chegar a 150% ao ano, segundo estudo da Vallor Urbano, empresa de urbanização de terrenos residenciais e industriais.

O sucesso desse tipo de investimento faz com que empreendimentos em fase de lançamento sejam cobiçados antes mesmo da abertura oficial para vendas.

**Investimento.** Na zona oeste de São José, a nova 'coqueluche' do setor é o condomínio a ser construído pelo mesmo grupo investidor do Shopping Colinas. Com investimento de R\$ 225 milhões, o empreendimento de 460 mil metros quadrados ficará em uma área ao redor do clube Santa Rita, da AESJ (Associação Esportiva São José).

Serão 220 mil metros quadrados de lotes colocados à venda. O VALE apurou que o preço do metro quadrado chegará próximo ao do AlphaVille, que chegou a R\$ 720. ●

## RECESSÃO

### Nem crise afeta setor imobiliário do Vale

Nem a instabilidade da economia mundial, que refletiu em demissões em fábricas da região, fez com que o mercado imobiliário entrasse em declínio. As entidades ligadas ao setor afirmam que há recessão no processo de vendas, mas, sem afetar a lucratividade das empresas. "Em geral, as pessoas estão com um receio maior de comprar", disse o gerente de vendas Frank Queres.



A corretora Hiromi Tamashiro, 47, mostra apartamento da Helbor, de alto padrão, decorado para vendas no Colinas, zona oeste da cidade; setor aposta em novos lançamentos

DEFESA EMPRESÁRIOS ESTUDAM PARCERIA PARA DESENVOLVER TECNOLOGIA

# Vale será novo polo de Vants

Meta é desenvolver novas tecnologias de veículos aéreos não tripulados; segmento é nova tendência de segurança e defesa

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

São José dos Campos será, nos próximos anos, um polo de desenvolvimento de Vants (Veículos Aéreos Não Tripulados) no país.

A afirmação é de empresários e pesquisadores do se-

tor, que citam São Carlos e o ABC Paulista como outros centros dessa tecnologia.

Atualmente, duas empresas instaladas no Parque Tecnológico de São José atuam no desenvolvimento de sistemas para Vants: a Gyroflex e a Flight Technologies.

A tendência é que esse número aumente no futuro. "No Brasil, há 15 empresas e organizações que atuam no mercado de Vant. Somente em São José, são cinco projetos relacionados ao setor", disse o gerente de programas da DCA-BR (Organização Brasileira para o Desenvolvimento da Certificação

## SAIBA MAIS

### → O QUESÃO

Vants são aeronaves sem piloto embarcado, munidas de câmeras e radares

### → UTILIDADE

As aeronaves têm sido utilizadas em missões do Exército para o controle nas fronteiras e em operações como destruição de pistas clandestinas

### → POLOS

São José, São Carlos e o Grande ABC são potenciais polos de desenvolvimento de Vants



Antonio Castro, diretor da Laborum Consultoria, mostra sistema de câmera em Vant, em evento na última semana em São José

Aeronáutica), Luiz Alberto Centino Munaretto.

Os Vants têm sido utilizados em missões do Exército Brasileiro como no monitoramento de fronteiras e em operações como a destruição de pistas clandestinas na Amazônia.

Outra utilidades do aparelho é no controle do desmatamento em áreas de proteção ambiental. "Esse setor nunca foi tão discutido e vai ser ainda mais no futuro", afirmou o diretor técnico da DCA-BR, Pablo Pusterla.

**Encontro.** A DCA-BR organizou, entre os dias 25 e 27 de outubro, no Núcleo do Parque Tecnológico, a Primeira Conferência Latino-Americana de Vants.

Especialistas de mais de 16 países estiveram reunidos para falar sobre novidades de tecnologias do setor. ●