

VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE ALTO PADRÃO COMERCIALIZADOS NA PLANTA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES EM 2014, LOCALIZADOS NA AVENIDA ATLÂNTICA EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC.

*Olimar Antonio Lopes Dias
André Fellipe Wollinger*

1 Estudante de graduação em Tecnologia de Negócios Imobiliários, IFC-Camboriú. Email: oli_dias@hotmail.com

2 Estudante de graduação em Tecnologia de Negócios Imobiliários, IFC-Camboriú. Email: andre_lipe_wlg@hotmail.com

A trabalho é uma pesquisa científica direcionada ao mercado imobiliário de alto padrão na Avenida Atlântica na cidade de Balneário Camboriú -SC. Serão coletados e analisados dados de três grandes construtoras conceituadas e de renome na cidade e região a citar: Embraed Empreendimentos, FG Empreendimentos e Procave Incorporadora. Os dados coletados serão a partir do lançamento do empreendimento até a entrega das chaves, ou seja, serão comparados os preços dos imóveis durante todo o histórico de vendas e período da obra e sempre que houver alteração de valores desses imóveis até a sua inauguração, descobrindo assim a valorização percentual dos empreendimentos pesquisados e mostrar que comprar um imóvel na planta pode ser um dos melhores investimentos hoje em dia, embora todo investimento envolva algum risco, o risco existe mais vale ressaltar que se trata de empresas de grande credibilidade e muito bem estruturadas no seu ramo de atuação. Esses dados serão pesquisados diretamente com as empresas, através de arquivos de vendas.

Palavras-chave: Valorização. Imóveis. Planta. Avenida Atlântica. Balneário Camboriú.

INTRODUÇÃO

A valorização de um imóvel é um tema interessante porque não é igual para todos os imóveis, cada imóvel tem seus pontos específicos de valorização ou desvalorização como por exemplo, localização geográfica do empreendimento, posição solar, vizinhança, segurança, escolas ou universidades perto, supermercados, farmácias, postos de gasolina, enfim, são inúmeros os pontos positivos ou negativos que influenciam no preço final de determinado imóvel. A valorização percentual de imóveis comercializados na planta é o que atrai investidores, sendo uma valorização percentual, quanto maior o preço ou investimento do imóvel, maior será o ganho real desse imóvel. As grandes empresas devem estar de olho nesses clientes e devem traçar e planejar meios de atrair e conquistar esses investidores.

Na pesquisa em questão serão pesquisados somente dados de imóveis de alto padrão, tratando de um nicho específico de mercado de luxo. Outro ponto é o valor desses imóveis, porque se tratando de preço na cifra de milhões, quanto maior for o montante investido, maior será o retorno financeiro considerando a porcentagem de ganho em cima do bem.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa realizada neste estudo pode ser classificada como aplicada, explicativa, quantitativa a partir de dados primários. A pesquisa explicativa foi utilizada neste estudo, pois Autor Gil, Antonio Carlos (2011, p.28) define este tipo de pesquisa como “São aquelas pesquisas que têm como preocupação central identificar os fatores que determinam ou que contribuem para ocorrência dos fenômenos. Este é o tipo de pesquisa que mais aprofunda o conhecimento da realidade, porque explica a razão, o por que das coisas. Por isso mesmo é o tipo mais complexo e delicado, já que o risco de cometer erros aumenta consideravelmente”. Serão analisados todo o histórico das tabelas de preços dos imóveis de alto padrão de três grandes construtoras e incorporadoras que são: FG Empreendimentos, Embraed e Procave. Sendo o foco principal da pesquisa o preço inicial do imóvel no lançamento do empreendimento até o preço final na data de sua inauguração, os dados serão coletados e analisados a partir das tabelas de preços, ou seja, desde a primeira tabela de preço, comparando com todas as tabelas subsequentes para determinar e apontar os aumentos de preço e descobrir o percentual de valorização a cada período de tempo assim que houver. A partir de tabelas e gráficos estatísticos, a idéia é demonstrar a valorização de cada empreendimento estudado e compará-la com a média nacional de valorização de imóveis e com outras formas de investimentos. A compilação dos dados será realizada através de planilhas eletrônicas com construção de gráficos e tabelas para propiciar a interpretação dos dados.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O imóvel na planta, o lançamento, tornou-se hoje um grande atrativo para investimentos. Isto porque hoje, ele é vendido por um preço menor que o imóvel pronto garantindo que o proprietário se beneficie com a valorização. Quando o apartamento estiver pronto e for colocado à venda, a rentabilidade sobre o valor investido até a entrega das chaves será bem maior. Bom, como podemos ver, o investimento em imóvel a partir da planta é muito vantajoso, lembrando que devemos sempre nos atentar às negociações para que não haja problemas futuros, até mesmo de pagar valores além do negociado.

A pesquisa fala em imóveis de alto padrão que segundo o site exame.abril.com.br fala o seguinte “Com a recente valorização imobiliária, muitos imóveis pequenos ou de médio padrão já valem alguns milhões de reais. Mas se o preço não é mais o que define um imóvel de milionário, como reconhecer uma casa ou um apartamento que é realmente de alto luxo? Ao contrário do que pode parecer, a metragem, por exemplo, não é um parâmetro fundamental”. “Existem muitos apartamentos de alto padrão que estão construídos em lotes menores, principalmente em bairros valorizados”, diz Gabriela Villas Fernandes, diretora administrativa da Imóvel A, uma imobiliária especializada no segmento de luxo. Gabriela aponta algumas regalias e diferenciais que definem um imóvel de alto padrão, que são os seguintes: Acabamento - O material utilizado para pisos e paredes, por exemplo, também é levado em consideração na hora de tornar um imóvel especial. Os materiais preferidos dos clientes classe A são o mármore importado e madeiras nobres. Área de lazer - No caso dos

prédios, piscinas adulto e infantil não são mais o suficiente. Hoje existem regalias como spas, piscinas com raia aquecida, academia e cinema. Serviços - Não basta ter estrutura de spa. Hoje alguns edifícios já oferecem o serviço propriamente dito, com massagens especiais, por exemplo. Automação - Hoje já existem até aplicativos para smartphones que, conectados ao sistema da casa, permitem que o morador ligue a banheira e coloque a água para aquecer antes de pisar em seu lar. Outras modernidades como controle de luzes e segurança pelo telefone também já é possível. Localização - Um dos primeiros pontos que diferencia um apartamento ou casa de altíssimo padrão é o bairro em que ele está, que deve ser reconhecidamente nobre.

O estudo tem como foco principal a valorização dos imóveis e na pesquisa uma série de variáveis devem influenciar nessa valorização, que não será igual para todos os empreendimentos. Ao estudar determinado imóvel e analisar a sua valorização sendo alta ou baixa não se deve levar como regra geral e pensar que será igual para futuros empreendimentos.

Um dos fatores que influencia nos preços dos imóveis é a infraestrutura no entorno desse imóvel, como por exemplo, investimentos feitos pelos órgãos públicos, outro fator que ajuda a aumentar o valor desses imóveis é o investimento em novas tecnologias por parte dessas construtoras, seguindo as novas tendências mundiais e aplicando materiais de alta qualidade nos seus produtos, tornando assim esses produtos como diferenciados dos demais em comparação com a maioria de boa parte do Brasil.

Uma valorização muito alta e que foge dos números normais da média de outros imóveis, pode ter uma explicação, a localização do objeto de estudo é sem dúvida um dos pontos positivos e decisivo para tal ganho, situados numa região privilegiada, os imóveis na Avenida Atlântica em Balneário Camboriú é sem dúvida um diferencial considerável, além das belezas naturais, mar, montanhas, clima, os investimentos feitos em turismo, infraestrutura e rede hoteleira nos últimos anos na cidade contribuem e muito para atrair ainda mais investidores para o município. Balneário Camboriú se tornou um polo turístico atraindo cada vez mais turistas de todo o território nacional e muitos estrangeiros também vem para a região para desfrutar das belezas naturais e da ótima qualidade de vida. Segundo a Revista Imobiliária Imóveis & Cia, edição Mar/ Abr /Mai-2015; "Estudo da Demanda Turística Internacional referente ao período de 2007 a 2013 e publicado há poucos dias pelo Ministério do Turismo, revela que Balneário Camboriú continua entre os destinos preferidos dos turistas. A valorização de um imóvel é um tema interessante porque não é igual para todos os imóveis, cada imóvel tem seus pontos específicos de valorização ou desvalorização como por exemplo, localização geográfica do empreendimento, posição solar, vizinhança, segurança, escolas ou universidades perto, supermercados, farmácias, postos de gasolina, enfim, são inúmeros os pontos positivos ou negativos que influenciam no preço final de determinado imóvel. A valorização percentual de imóveis comercializados na planta é o que atrai investidores, sendo uma valorização percentual, quanto maior o preço ou investimento do imóvel, maior será o ganho real desse imóvel. As grandes empresas devem estar de olho nesses clientes e devem traçar e planejar meios de atrair e conquistar esses investidores.

Na pesquisa em questão serão pesquisados somente dados de imóveis de alto padrão, tratando de um nicho específico de mercado de luxo. Outro ponto é o valor desses imóveis, porque se tratando de preço na cifra de milhões, quanto maior for o montante investido, maior será o retorno financeiro considerando a porcentagem de ganho em cima do bem.

A valorização de um imóvel é um tema interessante porque não é igual para todos os imóveis, cada imóvel tem seus pontos específicos de valorização ou desvalorização como por exemplo, localização geográfica do empreendimento, posição solar, vizinhança, segurança, escolas ou universidades perto, supermercados, farmácias, postos de gasolina, enfim, são inúmeros os pontos positivos ou negativos que influenciam no preço final de determinado imóvel. A valorização percentual de imóveis comercializados na planta é o que atrai investidores, sendo uma valorização percentual, quanto maior o preço ou investimento do imóvel, maior será o ganho real desse imóvel. As grandes empresas devem estar de olho nesses clientes e devem traçar e planejar meios de atrair e conquistar esses investidores.

Na pesquisa em questão serão pesquisados somente dados de imóveis de alto padrão, tratando de um nicho específico de mercado de luxo. Outro ponto é o valor desses imóveis, porque se tratando de preço na cifra de milhões, quanto maior for o montante investido, maior será o retorno financeiro considerando a porcentagem de ganho em cima do bem.

A cidade consta da listagem dos destinos mais visitados por esse público durante sete anos e é a terceira colocada, com 90,3% das intenções de viagem, quando a preferência é o turismo de lazer, com ênfase em sol e praia, e base no ano de 2013. Os destinos mais procurados nesse quesito no Brasil, além de Balneário Camboriú, são Bombinhas, Florianópolis, Porto Seguro(BA), Armação de Búzios(RJ) e Natal(RN).

Além da soma de todos esses fatores citados anteriormente, o que difere também os empreendimentos lançados por essas três empresas em estudo, é certamente o nível de requinte, acabamento e exclusividade, unidos a uma ideia diferenciada das áreas de lazer que esses empreendimentos oferecem, são verdadeiros clubes de altíssimo nível, pela estrutura e serviços prestados aos seus proprietários.

Também a Revista Imobiliária Imóveis & Cia, edição Mar/ Abr /Mai-2015; fala sobre esse assunto; "Cada vez mais especializada no mercado de luxo, Balneário Camboriú é um celeiro de investidores dispostos a oferecer aquilo que o consumidor busca: qualidade de vida, alto padrão e cenário natural privilegiado. Um dos balneários mais famosos e badalados do Brasil lá conquistou esse público exigente que cresce a cada ano. Para atraí-los e mantê-los satisfeitos é fundamental adotar estratégias que surpreendam".

As ações de marketing e relacionamento com o cliente da FG Empreendimentos têm como objetivo provocar o encantamento e despertar diferentes sensações. Passeios de helicóptero e veleiro próprio, por exemplo, proporcionam aos clientes incríveis momentos de descontração e contato com a natureza. " Estes clientes já estão acostumados a receber uma atenção especial e querem viver experiências únicas, com serviço exclusivo e elitizado", explica o Diretor Comercial da FG Empreendimentos, Altevir Baron.

Outra empresa de destaque na pesquisa também está consolidada no cenário brasileiro segundo a Revista Imobiliária Imóveis & Cia, edição Mar/ Abr /Mai-2015; A Embrad Empreendimentos está entre as 100 maiores e melhores construtoras do Brasil de acordo com 11ª edição do Ranking ITC realizada pela Inteligência Empresarial da Construção. Única construtora de Balneário Camboriú (SC) a aparecer na lista, teve um total

de 166.938,04 m² em área construída e 10 empreendimentos contabilizados para o ranking de 2014.

Fundada em 1984 em Balneário Camboriú, a Embraed se tornou referência nacional e internacional pela exclusividade de seus empreendimentos e serviços impecáveis. Trabalhos artesanais com tecnologia de ponta são aspectos marcantes nas obras - através de seus ateliês de gesso, de marcenaria e desenhos em pedras nobres - diferenciais reconhecidos mesmo a distância. Com cerca de 1,5 mil funcionários, concentra as várias etapas construtivas, desde o processo de fundação, design de interiores à gestão de condomínios. São cerca de 500 mil m² de área já construídos e outros 11 em construção.

A terceira empresa a ter seus imóveis analisados é a Procave. Fundada em 1978 por Nivaldo pinheiro na cidade de Blumenau, a empresa logo assumiu a sua vocação de desenvolver projetos residenciais para o mercado de luxo, que se estabeleceu com o crescimento da região litorânea de Santa Catarina. O investimento em tecnologia e design, somado à valorização de sua equipe profissional, possibilitou à Procave atuar na linha de frente de seu concorrido segmento.

A entrega com sucesso de todos os projetos dentro dos padrões de excelência estabelecidos desde a planta até o acabamento final, consolidou a imagem de respeito e excelência da Procave junto aos seus clientes e parceiros comerciais. O conhecimento alcançado permite à empresa expandir a sua atuação de maneira consistente em seus mais recentes projetos, investindo em criatividade e tecnologias limpas para oferecer novidade, praticidade e conforto em cada novo espaço planejado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Analisar a valorização dos Imóveis de alto padrão comercializados na planta até a entrega das chaves em 2014, localizados na Avenida Atlântica em Balneário Camboriú/SC. Coletar, descrever, analisar e comparar os dados das tabelas de preços, para chegar a real valorização percentual dos imóveis pesquisados e com esses resultados, planejar e articular planos para atrair novos e velhos clientes para que possam investir ainda mais na cidade e assim manter e gerar novos empregos na cidade e região. O estudo pode ser um diferencial para captar novos investidores que não conhecem a região, por que acreditamos que o objetivo da pesquisa que é descobrir a valorização percentual desses imóveis, seja bem maior que a maioria dos imóveis no Brasil e com isso mostrar que o investimento aqui será maior e proporcional ao valor monetário investido.

O apoio para a realização da pesquisa é de fundamental importância das empresas que disponibilizam esses dados e que são as fontes do estudo, afinal são imóveis pertencentes a essas empresas que darão o produto final e conteúdo da pesquisa. Com esses resultados tão esperados, a pesquisa busca acrescentar conhecimento a todos e que possa ajudar os profissionais do ramo imobiliário da região, para cada vez mais, acreditar e desenvolver novas estratégias para atrair investidores.

REFERÊNCIAS

GIL, Antonio Carlos. **Pesquisa explicativa. Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** 6ª Edição. São Paulo: Atlas S.A. - 2011. p. 28.

Documento publicado em revista: Imobiliária Imóveis & Cia. Santa Catarina: Mar/ Abr/ Mai.-2015

Documento publicado na Internet: PROCAVE. Disponível em: <http://www.procave.com.br/a-procave.cfm#tab=sobre>. Acesso em: 08 jun. 2015

Verbetes de enciclopédia eletrônica: SOBRAL, Lilian. **Como reconhecer um imóvel (realmente) de alto padrão.** Disponível em: < <http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/album-de-fotos/como-reconhecer-um-imovel-realmente-de-alto-padrao>>. Acesso em: 08 jun. 2015.

Artigo publicado em periódico eletrônico: NASCIMENTO, Vinícius. **Investimento em imóveis na planta. Corretor apresente ao seu cliente as vantagens de investir em lançamentos.** Disponível em: <" <http://www.universidadegaia.com.br/artigo/detalhe/investimento-em-im%C3%B3veis-na-planta>>. Acesso em: 08 jun. 2015.