ACONVAP

Associação das Construtoras do Vale do Paraíba

ACONVAP NEWS

EDIÇÃO 11 | MARÇO 2023

Agenda



Anote na sua agenda e fique por dentro de tudo o que acontece na Aconvap:

05/04
Plenária

12/04
Visita à Feicon-SP

26/04
Reunião de Benchmarking

Especial



Vice-presidente do Interior do Secovi-SP, diretor regional do Secovi na RM Vale e conselheiro da Aconvap, Frederico Marcondes Cesar entende como poucos o mercado imobiliário e de construção civil na região, onde atua há mais de 40 anos à frente da Construtora Marcondes Cesar, Pro-Enger Engenharia e Fênix Incorporadora, entre outras empresas.

Em entrevista, ele falou sobre as perspectivas de mercado para este ano, avaliou o patamar das construtoras locais em relação ao investimento em tecnologia e inovação, opinou sobre as novas regras do "Minha Casa, Minha Vida" e destacou o papel da Aconvap para o desenvolvimento do setor.

O empresário considera que o mercado imobiliário e construção civil têm boas perspectivas na RM Vale, apesar dos números serem mais modestos do que nos últimos anos.

"A expectativa do setor é bastante positiva, considerando que tivemos dois anos bastante atípicos no mercado imobiliário, que esteve extremamente aquecido. Para se ter ideia, estávamos com uma velocidade de vendas em torno de 18%, e a média histórica é de 6% a 8%. Comparando com os últimos anos, teremos uma desaceleração. A tendência é de estabilização de preço do metro quadrado do valor de venda e do preço de insumos, que tiveram um forte acréscimo", afirmou.



Ele citou alguns fatores para justificar o otimismo com o futuro do setor. "Temos recursos, os juros devem cair para acelerar o mercado, temos garantias para o agente que empresta recursos, o déficit habitacional é elevado. Então, de forma macro, a expectativa é de que o mercado continuará bastante aquecido. Logicamente estamos aguardando definições mais profundas do governo federal, que venham impactar de forma positiva a economia, mas a leitura do mercado é que nós caminhamos para uma normalidade, que é bastante saudável".

Para ler a entrevista completa com Frederico Marcondes Cesar, acesse o nosso blog.

LER A ENTREVISTA

INDICADORES ECONÔMICOS

O **Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M)** variou 0,21% em fevereiro, percentual inferior ao apurado no mês anterior, quando o índice oscilou 0,32%. O INCC-M acumula alta de 0,53% no ano, e de 8,76% em 12 meses. Em fevereiro de 2022, o índice subiu 0,48% no mês e acumulava alta de 13,04% em 12 meses.

Lançamentos



Mirante Flamboyant

Emplanej



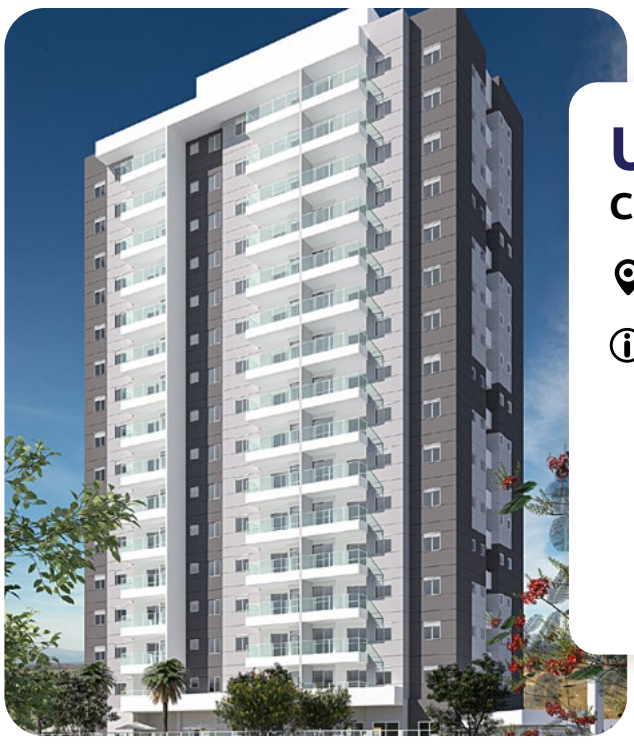
São José dos Campos - SP

2 e 3 dormitórios, com 52,38 m² e 65,32 m²

Ótima localização, com fácil acesso à via Dutra e próximo a shoppings e centros comerciais.

Dos 40 itens de lazer, destacamos o espaço aquático, academia, quadra de esportes, pista de caminhada, coworking, pet place, espaço mulher e Playstation place.

SAIBA MAIS



Urban You – Villa Branca

Construtora Marcondes Cesar

Jacareí - SP

90 unidades, 2 e 3 dormitórios

Localização única ao lado do Pátio Villa Branca, lazer completo com carro elétrico compartilhado, pet place e espaço gourmet. Apartamentos com varanda gourmet integrada e opção de vaga dupla coberta.

Entrega: dezembro/2024

SAIBA MAIS

Villa Carmel

Vece Urbanismo



Caçapava - SP

Condomínio fechado de casas com 2 dormitórios (1 suíte), área gourmet privativa, cozinha americana, sobrado de 66,9 m², espaço verde.

SAIBA MAIS



Portal das Oliveiras Residence

Author Construtora

São José dos Campos - SP.

1 e 2 dormitórios com suíte

Todos apartamentos com varanda gourmet, mirante com solarium, academia ao ar livre, espaço horta gourmet, espaço coworking, wi-fi na área comum, vigilância 24 horas, espaço gourmet churrasqueira e ponto de abastecimento para carro elétrico.

SAIBA MAIS

INDICADORES ECONÔMICOS

O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)) caiu 0,06% em fevereiro, após alta de 0,21% no mês anterior. Com este resultado, o índice acumula alta de 0,15% no ano, e de 1,86% em 12 meses. Em fevereiro de 2022, o índice variou 1,83% e acumulava alta de 16,12% em 12 meses.

De Fevereiro e Março

Sempre em busca de informação, treinamento, visitas técnicas e muito mais, a Aconvap não para. Acompanhe os eventos realizados entre fevereiro e março de 2023.

- **15 de fevereiro:** Reunião com Marcelo Cardinale Branco, Secretário Estadual de Habitação;
- **23 de fevereiro:** Reunião com a Superintendência da Sabesp;
- **1º de março:** Jantar do NJEA;
- **2 de março:** Diretoria da Aconvap com Felício Ramuth, vice-governador de SP, no Palácio dos Bandeirantes;
- **2 de março:** Visita à sede do Seconci-SP;
- **7 de março:** Gravação do 1º AconvapCast, com a presidente Maria Rita Singulano e o vice-presidente e Diretor de Comunicação, Nicolas Marcondes Cesar;
- **10 de março:** Visita à obra da Author Construtora;
- **15 de março:** Visita à Exporevestir-SP;
- **16 de março:** Workshop 'Norma de Garantias', em parceria com o Sinduscon.



Associados da Aconvap em reunião na Sabesp



Diretoria da Aconvap com Felício Ramuth, vice-governador de SP, no Palácio dos Bandeirantes



Diretoria da Aconvap visita o Seconci-SP



Jantar do NJEA reúne associados e familiares



Nicolas Marconces Cesar, Lucio Marinho Manzanete e Maria Rita Singulano



Workshop para associados, patrocinadores e convidados

ACONVAPCAST

A entrevista inaugural da AconvapCast, o primeiro podcast da construção civil do Vale do Paraíba, já está no ar e pode ser acessado pelo link abaixo.

O bate-papo, conduzido pelo nosso associado Lucio Manzanete, do Manza Studio, com Maria Rita Singulano, presidente da Aconvap, e Nicolas Marcondes Cesar, vice-presidente e diretor de comunicação da entidade, foi divulgado ontem, dia 23 de março.

Acesse e confira a conversa esclarecedora sobre "A ACONVAP e sua importância para o mercado da região".

Mais uma novidade que trará muito conteúdo todo mês para você ficar por dentro de tudo o que acontece no setor e que contará com convidados para lá de especiais.

Fique ligado!

ACESSAR O ACONVAPCAST



INDICADORES ECONÔMICOS

O **Custo Unitário Básico (CUB)** global da indústria da construção do estado de São Paulo é de R$ 1.912,60 (divulgado em março de 2023), representando uma variação de 0,00% em fevereiro de 2023. Com isso, o CUB em São Paulo acumula uma variação total de -0,06% em 2023, e de 8,48% nos últimos 12 meses.

Fique por dentro



Mulheres protagonizam construção de casas na periferia

LER A MATÉRIA



Tendências em tecnologia para construção civil aquecem o mercado

LER A MATÉRIA



Matcons: gargalos e oportunidades para observar em 2023

LER A MATÉRIA



Intec divulga ranking das maiores construtoras do Brasil

LER A MATÉRIA

Ideias & Novidades



Placa na Obra

Caro associado, que tal padronizar a frente da sua obra com placas como esta da foto em destaque?

Os associados da SI América Construtora não perderam tempo e enviaram essa foto para nós. Este espaço é dedicado para você também.

É muito fácil e simples. Basta entrar em contato com a Aconvap para receber a arte modelo. Você pode fazer isso pelo e-mail: aconvap@aconvap.com.br ou pelo telefone (12) 3922-6678.

BAIXAR O MODELO DA PLACA



Equipe SI América Construtora

Tem placa? Tem sorteio!

Novidade saindo quentinha do forno para você que tem a 'Placa de Obra da Aconvap' instalada em seu empreendimento. Para quem ainda não tem, essa á a hora.

A partir de agora, vamos sortear todos os meses um 'vale vídeo' de acompanhamento de obras gratuito feito com DRONE e equipamento profissional. A iniciativa é uma parceria com a agência de marketing ConstruVisual, do Lucas Beraldo.

Para participar é muito simples: Basta instalar a nossa placa na sua obra.

Todos os vídeos serão divulgados em nossas redes sociais. O sorteado também poderá utilizar o vídeo como material comercial para a empresa premiada.

A primeira sorteada foi a Author Construtora (@author_construtora), em sorteio realizado no dia 20 de março, na sede da Aconvap. Parabéns!

Adquira a sua placa e concorra!



Engenheiro Fernando Beraldo fala sobre as tendências da construção civil em 2023

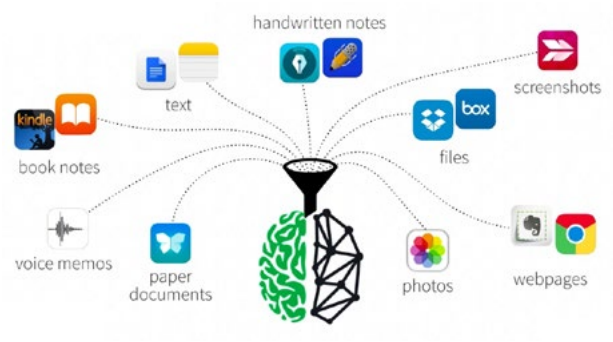
O que esperar do setor de construção civil em 2023? Com o advento de novas tecnologias e metodologias do setor da construção civil, espera-se que uma série de inovações seja incorporada aos processos, garantindo maior eficiência e melhores resultados.

Fernando Beraldo, engenheiro civil e diretor da MZ3 Engenharia, associado da Aconvap, considera que a tecnologia também impacta uma questão fundamental, que afeta todos os setores da construção, em todas as regiões do país: a capacitação.

Confira o material completo em nosso blog e boa leitura!

VER A MATÉRIA COMPLETA

Dicas de Negócios



"Venho analisando há alguns anos como o meio digital vem alterando a sociedade, e seus reflexos em mim e nas empresas. Até alguns poucos anos atrás, minha principal fonte de conhecimento era a literatura, mas hoje a internet ocupa esse lugar, quantitativa e qualitativamente, com eficácia bem maior. O desafio agora passou a ser organizar esses conhecimentos, dado que a quantidade de informação é exponencialmente maior que na era dos livros. Tenho usado o método do "Segundo Cérebro", desenvolvido pelo brasileiro Tiago Forte, referência internacional nessa área, inclusive com livro best-seller sobre o tema. Como ferramentas, tenho usado as da família Google pela facilidade de acesso, mas elas já não têm sido suficientes e estou testando o ClickUp, Notion e Oblivion para uso pessoal, e Jestor e ClickUp com metodologia PMI nas empresas. Uma busca no Google trará bons vídeos, sendo, em geral, os melhores em inglês, ficando as dicas de palavras-chave: "second brain", "Tiago Forte".



Roberto Simão, diretor da Luchetti (empresa patrocinadora) e o Método: "Segundo Cérebro" do Tiago Forte



Vícios construtivos no imóvel - Uma breve análise sobre a responsabilização do vendedor

É muito comum nos dias atuais a compra e venda de imóveis usados entre particulares. Mas neste caso, em que o vendedor não participou da construção, poderia ser ele responsabilizado sobre vícios construtivos ocultos no imóvel? A resposta é “sim”.

Primeiro, é importante conceituar o que seriam vícios construtivos e suas subespécies. Nesse sentido, entende-se como vício qualquer defeito, imperfeição ou anomalia encontrada no imóvel que possa afetar sua utilização e finalidade, ressaltando que somente é considerado vício construtivo aquele que decorre de falha no projeto, da execução ou dos materiais utilizados. O vício ainda pode ser conceituado como aparente, quando de fácil constatação, ou oculto, quando demanda tempo e/ou uso para sua identificação.

O vício assegura ao adquirente a possibilidade de exigir a redibição do contrato, com a restituição da quantia paga, ou o abatimento proporcional do preço. Outra alternativa que a lei confere ao comprador da coisa que apresenta defeito é a indenização dos danos suportados.

Passando à análise da responsabilidade, como se sabe, a construtora poderá ser acionada nos termos do art. 618, do Código Civil “Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo”, assim como o incorporador e seus equivalentes.

Afora isso, responde solidariamente também o vendedor, ainda depois da entrega da coisa, ficando responsável pelos vícios e defeitos ocultos da coisa vendida que o comprador não podia descobrir antes de recebê-la, sendo tais que a tornam imprópria ao uso a que era destinada, ou que de tal sorte diminuem o seu valor, sendo que o comprador, se os conhecesse, não compraria, ou teria dado por ela muito menor preço.

A responsabilidade do vendedor encontra-se delimitada no Código Civil no art. 441 “A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.” e art. 444 “A responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário, se perecer por vício oculto, já existente ao tempo da tradição”.

Da análise dos referidos artigos, conclui-se que o alienante do bem, ao receber o preço do imóvel do comprador, assume a responsabilidade de entregá-lo em perfeitas condições de uso, independentemente da ciência deste quanto à existência dos defeitos ou mesmo de sua culpa.



Por fim, vale ressaltar que para que haja a responsabilização do vendedor a indenizar o comprador, é necessária a constatação em ação judicial, via perícia técnica no imóvel, de que os vícios alegados são de fato vícios construtivos ocultos, assim como o reconhecimento pelo judiciário da responsabilidade do vendedor, que será analisada caso a caso.

Desse modo, concluímos que há a hipótese do vendedor que não realizou a construção do imóvel ser acionado judicialmente para responder por vícios construtivos ocultos, podendo valer-se posteriormente de ação de regresso contra o construtor do imóvel em caso de reconhecimento do direito do comprador e proprietário do imóvel.

Paola Castro, Sócia Coordenadora na área de imobiliário

Formada pela Univap (Universidade do Vale do Paraíba)

Pós-graduada em Direito Civil, Empresarial e Processo Civil pela Damásio Educacional

Advogada da Alves Oliveira, escritório parceiro da Aconvap

ACONVAP

Associação das Construtoras
do Vale do Paraíba

Já conhece as nossas redes sociais?

**Você pode nos seguir, curtir e
comentar os posts, notícias e vídeos**