

“Numa cidade moderna como São José, o problema não é você tentar equacionar crescimento e sustentabilidade. Você é obrigado a equacionar. Existe uma legislação específica para isso. A sustentabilidade não é uma opção”

**SÉRGIO MONTEIRO PORTO**  
EMPRESÁRIO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

“Sou da opinião que a grande discussão sobre a Lei do Zoneamento não é das entidades, sim da população e poder público. Não sou favorável ao lobby”

IDEM

“As discussões sobre a Lei de Zoneamento são democráticas. A construção civil é criativa e de vanguarda. Eu garanto que num primeiro momento vai ser uma chiadeira, mas ela se adapta”

IDEM



**Marca.** Sérgio Porto em seu escritório em São José: empresa que ele comanda detém a marca de um milhão de metros quadrados construídos em todo o país

PERFIL

**Nome:** Sérgio Antonio Montelero Porto

**Formação:** Engenheiro civil pela Univap (Universidade do Vale do Paraíba), em 1972. Atualmente é presidente Seconci (Serviço Social da Construção Civil do Estado de São Paulo) e delegado do Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) na Fiesp.

**Idade:** 64 anos

**Estado civil:** Casado, três filhos.

**Hobby:** Viajar

**Livro:** A menina que roubava livros, de Markus Zusak

**Paixão:** Construção civil

**Time:** São Paulo

PONTO FUTURO

**PIB do setor deve crescer 2,8%**

O PIB da construção civil brasileira deve crescer 2,8% em 2014, se o PIB do país se elevar em 2% como previsto. Já o emprego formal deverá ter alta de 1,5%, enquanto a produção de materiais aumentará 3,6% e a taxa de investimento deverá ficar em 19,8% do PIB. As projeções são do SindusCon, Sindicato da Indústria da Construção Civil de SP.

EM OFERTA

**Pesquisa aponta redução de estoque**

Pesquisa da Aconvap com aproximadamente 120 empresas do setor imobiliário de São José mostrou uma redução de 19,94% no estoque de apartamentos novos no segundo semestre do ano passado. Para 2014 a previsão é que sejam entregues 57 empreendimentos, com o total de 6.167 unidades. São José precisa de 73 mil habitações até 2030.

PERFIL SÉRGIO PORTO REJEITA PREVISÃO DE COLAPSO NO SETOR EM SÃO JOSÉ E DIZ ACREDITAR EM CRESCIMENTO

# Empresário prevê vida longa à construção civil

Responsável pelas obras dos três shoppings da cidade, Porto diz que mercado movimenta R\$30 bi por ano

## Gente &

ISNAR TELES  
ESPECIAL PARA OVALE

Para se manter na vanguarda do mercado da construção civil em São José, o empresário Sérgio Porto conta que teve que ‘reinventar’ seu mix de serviços e modernizar a estrutura da Sergio Porto Engenharia, que hoje contabiliza mais de um milhão de metros quadrados construídos no país. Há quase 36 anos no setor, o empresário diz que o boom imobiliário na cidade – que movimentou cerca de R\$ 30 bilhões por ano – vai se manter por longo tempo. Leia a seguir os principais trechos da entrevista.

**Engenharia civil sempre foi a sua vocação?**

Não. A primeira opção era engenharia química, mas como não havia o curso em São José optei pelo de engenharia civil, que era bem concorrido. Entrei na faculdade em 1967 e naquela época existiam poucas do gênero no país.

**Quais os episódios mais difíceis nestes 35 anos?**

Os planos econômicos, principalmente o Plano Collor. Eu tinha na época mais de mil funcionários e o governo me deixou com R\$ 40 mil na conta. Como superei, sinceramente, não sei. É um setor cheio de altos e baixos. Só se constrói se há investimento. Se o PIB cresce 2%, a construção cresce 4%, 5%. Se cai 1%, a construção desaba, chega a -8%.

**O que existe do seu trabalho no urbanismo de São José?**

Alguns trabalhos. Fizemos um prédio belíssimo e que é uma

referência na cidade, o edifício Nacional, na avenida José Longo. Depois o edifício Vip Center, o primeiro com elevador panorâmico de vidro do Brasil, e o Market Center, um dos poucos edifícios com ponto de heliporto homologado no interior de São Paulo. Foram contribuições importantes na década de 70. Construímos depois o Urbanova e os três shoppings de São José (CenterVale, ValeSul e Colinas).

**Qual a fatia da sua construtora no mercado regional?**

É muito difícil responder isso e nem pretendo ter, sinceramente, uma preocupação quantitativa. Os empreendimentos da Sergio Porto hoje somam mais de um milhão de metros quadrados construídos e estão entre os maiores do Estado.

**Muitas obras implicam em alto investimento. Qual o custo operacional?**

Não falo em valores, mas procuramos manter o custo das operações em torno de 10% do

faturamento, que é o custo de uma construtora sadia.

**O senhor possui um mix de serviços diversificado. Quais as inovações?**

Há uma tendência entre as construtoras em atuar ou nos mercados imobiliário, industrial ou no de loteamento. Nós reiventamos alguns conceitos, principalmente em atendimento, prazo e qualidade para fidelizar. Utilizo um mix único para empreendimentos imobiliários, loteamentos, obras comerciais e indústrias. Se algum setor entrar em crise, há um equilíbrio.

**Quanto movimentou por ano o mercado da construção civil na cidade?**

O último balanço indica que o mercado imobiliário da cidade movimentou cerca de R\$ 30 bilhões por ano. O PIB da construção de São José é seguramente de R\$ 50 milhões. Estamos entre as 25 maiores cidades do país.

**O boom imobiliário em São José era algo que se podia prever?**

Sim. São José possui localização geográfica privilegiada e uma ótima topografia. O que também nos dava a ideia que o mercado se manteria aquecido foram as inaugurações da GM, CTA e da Embraer. O crescimento será ainda maior nos próximos anos, mesmo tendo passado por uma fase que, politicamente, não foi a melhor escolha na minha opinião.

**Participações de construtoras e empreiteiras em campanhas políticas têm sido frequentes. O senhor já apoiou algum partido?**

Não, mas infelizmente isso é um ônus para diversos setores. Eu fui presidente do Sinduscon durante quatro anos e sempre defendi o financiamento público de campanhas, por entender que era o mais viável e econômico para o país. É mais democrático, moderno e menos corrupto.

**Projeções apontam que o mercado de imóveis na cidade pode entrar em colapso em alguns anos. É real?**

Eu acho que existe algumas similaridades grandes entre os economistas que fazem essas projeções e as ciganas que lêem a sorte. Por sorte 98% das previsões não se concretizam. Não existe estagnação. Temos um déficit habitacional de 10 milhões de moradias e o Brasil ainda tem uma carreira de 6 milhões de habitações a fazer.

**Equacionar desenvolvimento com questões atuais como meio ambiente e qualidade de vida é o desafio?**

Numa cidade moderna como São José o problema não é tentar equacionar, você é obrigado a equacionar. Existe uma legislação específica para isso.

A sustentabilidade não é uma opção é uma obrigação.

**A nova Lei de Zoneamento ‘engessa’ o crescimento do mercado?**

A construção civil é extremamente criativa e de vanguarda. Eu garanto que num primeiro momento vai ser uma chiadeira, mas ela se adapta. Vai ocupar áreas permitidas. O pessoal fala, fala, mas vai parar nos vetores que indicam onde a cidade vai crescer.

**Prós e contras da verticalização?**

A discussão tem que existir. Ela é democrática e difícil porque a diversidade do pensamento humano é surpreendente e o poder público tem que ter a capacidade de aglutinar as ideias em prol da maioria. Sou da opinião que a grande discussão da Lei do Zoneamento não é das entidades, sim da população e da prefeitura. Não sou a favor de lobbies.

**O senhor acredita na ‘bolha imobiliária’ de São José?**

O mercado na região é extremamente sólido e cauteloso. Nos Estados Unidos chegou-se a financiar 150% do valor da avaliação. A grande diferença do mercado brasileiro é que só se financia, como teto 90%. As avaliações do valor do imóvel são rigorosíssimas e a avaliação cadastral do comprador também. O que pode ter é um outro fenômeno, que é a superavaliação, o que não acontece nem em São José e nem no Vale do Paraíba. Mas isso não é bolha. Você não tem um desarranjo na economia da construção. O que você tem é uma perda para o investidor. ●



Leia a íntegra da entrevista no site [www.ovale.com.br](http://www.ovale.com.br)



**Projetos.** Além do Vip Center e do Market Center, a Sérgio Porto Engenharia implantou a Urbanova e os três shoppings de S. José