

# Rio tem três imóveis de R\$ 30 milhões à venda

Orla da zona sul carioca reúne os apartamentos mais caros hoje no País; metro quadrado chega a custar mais de R\$ 50 mil

Luiz Antonio Ryff, iG Rio de Janeiro 23/06/2010 05:55 Mudar o tamanho da letra: A+ A-

Se você é um afortunado que está procurando um lugar bacana para morar na cidade maravilhosa e tem R\$ 30 milhões no bolso para comprar um imóvel, três oportunidades estão esperando por você. Esse é o valor de três apartamentos à venda atualmente na cidade. Nenhum deles é novo. No quesito lançamento, os imóveis à venda não chegam a um quinto desse valor. Com vista cinematográfica para o mar azul, os três ficam na orla de Ipanema e Leblon, região que, há pouco mais de meio século, ainda era pouco mais que um areal.



Foto: Agência Estado

## Vista da orla da zona sul carioca: Copa, Olimpíada e falta de novos lançamentos encarecem imóveis

Fincado na Delfim Moreira, a avenida da praia do Leblon, o Juan Les Pins é ainda mais exclusivo que o pequeno balneário frequentado por milionários na Côte d'Azur, no litoral francês, que lhe deu o nome. São apenas 12 apartamentos, um por andar, com 580 metros quadrados. O que está à venda é o do décimo, segundo corretores. Todos têm quatro suítes e quatro vagas na garagem.

Entre seus moradores antigos e atuais constam o ex-senador Ronaldo César Coelho e os empresários Jonas Barcellos (ex-dono da Brasif) e Jair Coser (presidente da Unicafé, uma das maiores exportadoras de café do País). Era lá também que morava – e foi assassinado – o empresário Arthur Sendas, que foi dono da rede Sendas de supermercado. O atual proprietário é um estrangeiro que trabalha no setor petrolífero.

O Juan Les Pins é considerado o segundo prédio mais valorizado do Rio. Perde apenas para o Cap Ferrat, a pouco mais de um quilômetro de distância, também de frente para a praia, mas na Vieira Souto, na vizinha Ipanema.

O fato de ambos estarem sendo vendidos pelo mesmo preço é explicado porque o apartamento do Cap Ferrat fica em um andar mais baixo (o quarto). Em geral, cada andar para cima eleva em 10% o preço do imóvel. Quem mora perto do chão na orla sofre mais com a maresia e com o barulho – além de ter menos privacidade. E a cobertura faz o valor subir em 50%. Os dois apartamentos que têm o mesmo tamanho, segundo corretores, estão com o metro quadrado cotado a R\$ 51.724.

### Composição de preço

Para compor o preço são levados em conta alguns fatores além da distância do chão – se tem vista, o nível de sofisticação e estados do prédio e do imóvel, a infraestrutura do condomínio, a vizinhança. E, nesses edifícios ícones, a exclusividade e o status de ser morador também conta – e muito.

É esse o caso do Cap Ferrat. O dono desse apartamento à venda é um empresário de Juiz de Fora, Adalberto Salgado, que comprou o imóvel no ano passado da família Sendas e nem acabou de reformá-lo. O empresário do setor financeiro e imobiliário pagou R\$ 20 milhões e quer agora 50% a mais. "Nem moramos nele. Estamos dando uma ajudada para vender por mais um pouco", contou Salgado ao iG.



Foto: Luiz Antonio Ryff

Edifício Cap Ferrat, em Ipanema, um dos três edifícios do Rio de Janeiro que têm um apartamento à venda por R\$ 30 milhões



FOTO 1/3

O prédio de 17 andares é considerado no mercado o mais caro da cidade e, por extensão, do País. Obviamente, isso tem um ônus. Os moradores gastam R\$ 60 mil por mês só com a segurança – são 16 homens trabalhando 24 horas por dia. A conta de luz fica em média em R\$ 45 mil. Quem mora lá, como o empresário Alexandre Accioly ou o banqueiro André Esteves (Pactual), desembolsa R\$ 9,6 mil por mês de condomínio.

O terceiro apartamento cotado a R\$ 30 milhões é bem maior. É a cobertura do edifício Atlântico Sul, na Avenida Vieira Souto, 310. São 1.560 metros lineares – a maior da orla de Leblon e Ipanema, segundo corretores. Sendo assim, o metro quadrado fica um pouquinho "mais em conta" –. Ela pertenceu a Guilherme Romano, médico que foi dono da Clínica Santa Lúcia, comprada pela Amil. Seu proprietário teria que fazer uma reforma, segundo corretores.

Segundo Frederico Judice, diretor comercial da imobiliária Judice Araújo, que é afiliada exclusiva no Brasil da famosa Christie's Great Estates, esses três imóveis são exemplos do que, nos EUA, é classificado como "ultra high end market". "E esse é o teto atual", atesta ele.

Imóvel de altíssimo luxo no Brasil, em geral, é avaliado em mais de R\$ 6 milhões. "Quando se fala em R\$ 20 milhões a R\$ 30 milhões é diferente de todo o resto", diz Judice. "É um disparate", admite Rodrigo Conde Caldas, vice-presidente da Ademi. "Mas não há nada igual no mercado".

### Imóveis gargalhada

Apartamentos como esses três, na verdade, nem entram nas estatísticas de preço médio de imóveis feitas pelo Sindicato de Habitação do Rio de Janeiro (Secovi). Os top de linha sempre ficam de fora para evitar distorções. Ainda mais esses, que se enquadram na categoria que os especialistas chamam jocosamente de "imóveis gargalhada", porque são para a classe AAAA.

### Leia também:

- Em SP, cobertura mais cara em 25 anos saltou por R\$ 19,5 milhões
- Classe C impulsiona setor de decoração
- Se vira nos 40 (m²)
- Armani Casa ensaia vinda ao Brasil

do metro quadrado oscila entre R\$ 10 mil a R\$ 13 mil.

Tirando os expoentes, o valor do metro quadrado na Vieira Souto e na Delfim Moreira está avaliado entre R\$ 20 mil e R\$ 25 mil. Atualmente, a orla no Leblon é um pouco mais cara do que a de Ipanema. No trecho mais valorizado da Lagoa, entre a Vinícius de Moraes e o Clube Caiçaras – outra área especialmente nobre –, o preço médio

Para representantes dos "ultra high end market", no entanto, nada de plaquinhas de "vende-se", comuns em São Paulo, por exemplo. Eles também não são anunciados em jornais. São negociados discretamente, por poucos corretores que atuam nesse segmento e só tratam com gente conhecida ou com excelentes credenciais e indicações. Quem vende não gosta de aparecer. E quem compra, tampouco. "É um mercado muito fechado em termo de informação. Discrição e sigilo nesse meio são vitais", afirma Judice.

Até porque, como explica um outro corretor que prefere não se identificar, não é raro que um imóvel seja negociado por um preço e tenha a venda registrada por outro valor.

### Boom

O mercado imobiliário de luxo no Rio vive um boom motivado por diversos motivos. Entre eles a realização da Copa e da Olimpíada. Mas, principalmente, a falta de lançamentos na parte mais valorizada da zona sul carioca, que hoje inclui Ipanema, Leblon e parte da Lagoa.

Para se ter uma ideia, no ano passado, em toda a cidade foram lançados apenas 334 apartamentos de quatro quartos. De cinco ou mais foram 32. Isso em um universo de 10.763 novos imóveis residenciais. Nos últimos dois anos, o Leblon não viu nenhum apartamento sendo oferecido na praça, segundo a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi). O mesmo ocorreu em 2007 e 2008 em Ipanema – e, nos últimos cinco anos, foram apenas 30.

Em compensação, nesse mesmo período, a Barra da Tijuca recebeu 12.306 novas unidades residenciais. O maior volume de ofertas novas se concentra justamente na zona oeste, para a onde a cidade se expande. No ano passado, foram lançados 2.872 apartamentos em Campo Grande, 2.599 em Jacarepaguá, 828 na Barra e 784 no Recreio.

Outro motivo para a valorização de imóveis de luxo no Brasil, e do Rio em particular, é que ele virou uma boa opção de investimento com a diminuição da rentabilidade de aplicações de renda fixa e com o mau momento que vive a Bovespa, por exemplo. É um dos poucos que conseguiu ganhar da inflação neste ano.

"O mercado está muito aquecido", reconhece Rodrigo Conde Caldas, vice-presidente da Ademi. "O Rio é muito atípico. Em São Paulo, o mercado se espalha, cria novas áreas nobres. Aqui é mais concentrado. E há um crescimento sistemático de demanda e falta de oferta".

Caldas diz que o mercado imobiliário de alto luxo nessa parte mais valorizada da zona sul carioca está para o Brasil como Mônaco está para a Europa. "Até a geografia é parecida. Lá o metro quadrado é de 40 mil euros".



Foto: Divulgação

## Vista da "garage band" do Reserva Uno, imóvel de altíssimo luxo na Barra da Tijuca, zona oeste do Rio

A última a ser vendida foi negociada por R\$ 4,650 milhões (R\$ 23.250 o metro quadrado). É aproximadamente o mesmo valor que está sendo pedido pelos apartamentos em dois edifícios novos na José Linhares, no Leblon, que também serão lançados pela Conde Caldas.

Dos lançamentos na cidade, o mais sofisticado fica na Barra da Tijuca. É o Reserva Uno, de altíssimo luxo na Barra, com cinco vagas na garagem e adega. O maior apartamento disponível, de 600 metros quadrados, está sendo oferecido por R\$ 4,8 milhões pela Judice e Araújo. Isso representa R\$ 8 mil o metro quadrado – ou um terço do valor do apartamento na Joana Angélica, que não tem a mesma infraestrutura.

### Novos empreendimentos

Os imóveis novos não têm o mesmo atrativo para os muito ricos. É difícil achar terrenos amplos na parte mais valorizada da zona sul que permitam a construção de grandes apartamentos. E as leis de zoneamento em vigor, mais restritas, impedem a construção de espigões.