

Os preços insanos dos imóveis no Rio

Os apartamentos mais cobiçados na orla da zona sul chegam a ser negociados por 50.000 reais o m² - um exagero ao alcance apenas dos multimilionários

Salvar notícia Tweet 3 Recomendar +1 0 (1) Views (2882)

João Sandrini, de EXAME.COM

VEJA RIO



Alexandre Accioly em seu apartamento no Cap Ferrat: o prédio mais caro do Rio

São Paulo – Uma mistura de glamour histórico, belezas naturais, noites agitadas e espaço reduzido transformaram a zona sul do Rio de Janeiro na região mais valorizada do mercado imobiliário brasileiro. O preço médio dos imóveis no Leblon supera 16.000 reais o metro quadrado, mas, em prédios de altíssimo padrão na orla, já foram fechadas transações por mais de 50.000 reais o m².

Leia Mais

06/10/2011 | Inflação medida pelo IGP-DI vai a 0,75% em setembro

05/10/2011 | Porsche aumenta em 19% o preço no Brasil após IPI

05/10/2011 | Dicas de especialista para a valorização do imóvel

05/10/2011 | Imóveis à venda têm aluguel garantido

Moreira e a Vieira Souto, que estão na orla. À beira-mar, o preço médio de um apartamento alcança 30.000 reais por m². Isso quer dizer que um imóvel de 300 m², por exemplo, custa 9 milhões de reais se estiver em bom estado.

Esse é apenas o valor médio. No condomínio mais valorizado da cidade, o Cap Ferrat, um imóvel de 600 m² chega a ser vendido por mais de 30 milhões de reais, ou 50.000 reais por m². Esse prédio não é novo, foi construído na década de 1980, mas reúne tudo que uma pessoa com dinheiro deseja. Como há apenas um apartamento por andar, a privacidade é garantida. A estrutura de segurança e de garagens é excelente. Só não há espaço para área de lazer.

Por questões de segurança, não posso revelar quem mora no edifício, mas há diversos grandes empresários. [nota de EXAME.com: entre moradores e ex-moradores do Cap Ferrat, estão André Esteves (BTG Pactual), Júlio Bozano (Bozano Simonsen), Alexandre Accioly (dono de academias, restaurantes e boates), Arthur Sendas (Sendas) e Sérgio Naya (ex-deputado e responsável pela construção do edifício Palace 2, que desabou na Barra da Tijuca).]

O segundo edifício mais valorizado da cidade é o Juan Les Pins. O preço e as características são quase as mesmas do Cap Ferrat, mas o edifício é um pouco mais antigo. Em ambos, entretanto, os proprietários sempre costumam fazer alguma reforma após a compra para deixar o imóvel com a própria personalidade. Não consigo pensar em nada mais caro que esses dois prédios no Brasil.

Para quem prefere morar em uma casa, a região mais valorizada é uma área do Leblon conhecida como Jardim Pernambuco. Devido às limitações de espaço inerentes ao bairro, os terrenos desses imóveis nem são tão grandes. Em média, são espaços de 600 a 700 m² com uma área construída de 500 m². Além da localização, o fato de se tratar de um condomínio fechado com forte segurança justifica que as pessoas paguem ao menos 10 milhões de reais para morar ali. Em uma transação realizada no ano passado, um imóvel alcançou o preço de 25 milhões de reais.

Outros três bairros onde há verdadeiras joias imobiliárias são Jardim Botânico, São Conrado e Copacabana. Esse último bairro já não é mais o mesmo devido ao enorme adensamento. Mas há imóveis na orla de Copacabana que são espetaculares. Os melhores pontos são o Posto 6, pela proximidade com Ipanema, e a vizinhança do Copacabana Palace. Um prédio vizinho ao hotel, o Chopin, provavelmente é o melhor da avenida Atlântica, apesar de ter sido construído na década de 1950.

Leia Mais

06/10/2011 | Inflação medida pelo IGP-DI vai a 0,75% em setembro

05/10/2011 | Porsche aumenta em 19% o preço no Brasil após IPI

05/10/2011 | Dicas de especialista para a valorização do imóvel

05/10/2011 | Imóveis à venda têm aluguel garantido

inflacionados.

Além dos bairros nobres da orla, há todo um mercado de alto luxo para segunda residência no estado do Rio. Como a capital já tem praia e calor quase o ano inteiro, a região serrana de Itaipava se transformou no ponto mais procurado como residência de lazer e descanso. As pessoas vão para lá em busca de temperaturas mais amenas e de natureza.

Os imóveis mais procurados incluem um jardim e uma piscina instalados em um enorme e silencioso terreno. Para garantir mais privacidade e segurança, o imóvel está localizado em um condomínio fechado. Também há espaço para a moradia de um caseiro e demais funcionários. Um bom imóvel em um terreno de 5.000 a 10.000 m² na serra vai custar de 2 a 10 milhões de reais. O destaque vai para um condomínio perto de Itaipava chamado Terras da Boa Esperança, que tem terrenos de 300.000 m². Ali o valor está na privacidade.

Quem prefere passar o verão na praia vai para Angra dos Reis ou Búzios. Em Angra, a preferência fica com as casas de alto padrão em condomínios fechados. Os três condomínios mais emblemáticos são Portogalo, Mombaça e Frade. Esse último já atrai inclusive o público paulistano, por sua maior proximidade ao estado vizinho. Uma casa nesses condomínios custa de 5 a 10 milhões de reais.

Angra tem ainda um público muito específico que é aquele que quer comprar uma ilha particular. Há diversas à venda. O comprador em geral é alguém que não quer ter vizinhos próximos e odeia ser incomodado. O cara chega de barco ou helicóptero e permite a entrada apenas de amigos.

Já Búzios é o oposto disso. Lá o que atrai é a badalação. Em Angra, as coisas acontecem de dia. As pessoas saem de barco, vão para as ilhas e retornam ao anoitecer. Já em Búzios as pessoas também vão para a praia, mas a pé ou de carro. Outra diferença é que o tempo gasto na praia é bem menor porque os moradores gostam de aproveitar os bares, os restaurantes, os centros de compras e a vida noturna. As duas cidades disputam o público de alta renda com propostas distintas. Os preços dos imóveis são parecidos em Búzios e Angra. A diferença é que o morador de Angra terá alguns gastos a mais com a estrutura para o barco."

Para entender o que faz alguns multimilionários desembolsarem caminhões de dinheiro para morar ali, EXAME.com conversou com Frederico Judice Araujo, diretor da Judice & Araujo, uma imobiliária especializada em empreendimentos de altíssimo padrão que se transformou em representante exclusiva da Christie's no Rio de Janeiro. A seguir, ele revela quais são os imóveis mais cobiçados do estado:

"Toda a orla do Rio de Janeiro é disputadíssima, mas não é do Recreio dos Bandeirantes até o Leme que as pessoas estão dispostas a pagar fortunas para morar. Leblon e Ipanema são a primeira opção de praticamente todo mundo que tem dinheiro. As duas vias mais valorizadas desses bairros são a Delfim

Moreira e a Vieira Souto, que estão na orla. À beira-mar, o preço médio de um apartamento alcança 30.000 reais por m². Isso quer dizer que um imóvel de 300 m², por exemplo, custa 9 milhões de reais se estiver em bom estado.

A Barra da Tijuca também tem seu charme junto aos milionários. Mas o comprador na zona oeste geralmente já possui empresa e família por ali. Nesse caso, não faz sentido para a pessoa pagar mais caro para ficar na zona sul e ter de enfrentar o trânsito inerente ao deslocamento diário.

Em relação aos imóveis, a principal vantagem da Barra são os condomínios com excelentes áreas de lazer que não cabem na zona sul. Há dezenas de prédios de frente para o mar em que a pessoa tem a sua disposição um condomínio-clubes. Um imóvel de altíssimo padrão na Barra custa cerca de 15.000 reais o m². Como há muito mais opção para o comprador do que no Leblon ou em Ipanema, os preços não são tão