

Por dentro do mercado **Claudio André de Castro**

O centro das transformações

Não há como negar a crise pela qual o país vem passando; econômica, mas principalmente política e psicológica. Esta crise reverberou, é claro, para o mercado imobiliário, jogando no chão um de seus principais faróis – os lançamentos de unidades novas. Confesso que por um lado esta crise veio bem a calhar para o profissional imobiliário, pois "baixou a bola" dos muitos proprietários que estavam pedindo valores completamente irreais pelos seus imóveis, principalmente na Zona Sul e no Centro.

Porém, há também que se admitir que o Rio de Janeiro tem sido uma ilha de desenvolvimento, recebendo obras públicas de que não se tem notícia desde os anos sessenta, e sendo objeto do maior projeto de reurbanização da história do país: a revitalização do Centro e da Zona Portuária.

Todas estas obras, se de um lado prejudicam o comércio enquanto estão em andamento, por outro tem reforçado o apetite de investidores, brasileiros e estrangeiros, em aplicar seu dinheiro nas áreas impactadas pelas melhorias. Recentemente vendemos uma loja próxima aos novos trilhos do VLT para uma empresa belga por nada menos

que 43 milhões de reais; poucos meses depois, outras duas por R\$ 17 milhões e por R\$ 13 milhões. E existe uma verdadeira lista de espera por lojas e prédios comerciais próximas ao roteiro do "novo bonde", independentemente de estarem alugadas ou não. O investidor imobiliário com prática olha para frente. Sabe que, se está com dinheiro na mão durante uma crise, vai comprar muito bem pois, afinal, há quem efetivamente precise vender. E sabe também que mesmo que no momento esteja difícil de alugar, a ocasião traz oportunidades para os que olham para o futuro.

Da mesma forma que falamos de futuro e olhamos para frente, podemos também perder um tempinho e olhar para trás. Em 2008, um investidor adquiriu conosco um sobrado na Rua Sacadura Cabral por sessenta mil reais, bem pertinho do Cais do Valongo. Confesso que fizemos um grande esforço para ele fechar o negócio – ele achava que era incerta a realização das obras de infraestrutura próximas ao seu imóvel. Agora, anos depois da prefeitura terminar completamente as reformas logo em frente, fechamos nova venda do imóvel por oitocentos mil reais. Se você achou que a valorização foi muito expressiva, melhor nem contar a história do cli-

ente que comprou, relutante, um galpão na Zona Portuária por 700 mil reais em 2002 e já recusou proposta de 50 milhões de reais este ano! História de pescador, ou de corretor, vão dizer...

Mas muito além dos lucros que as intervenções urbanas geram aos investidores, elas causam – ou pelo menos deveriam causar – um impacto real na auto-estima do carioca e na percepção que os visitantes têm da cidade. Outro dia recebi um grande cliente de Minas Gerais e levei-o para dar uma volta pela cidade. Ao fim do passeio ele estava totalmente impressionado, dizendo que só no Rio há, hoje, obras desta magnitude. Da mesma forma um cliente europeu, mega-investidor, que chegou a finalizar a visita com a afirmação de que "investir em imóveis fora do roteiro destas obras é loucura". Infelizmente, a eterna descrença do carioca nas autoridades vem turvando a visão que qualquer um – menos nós mesmos – vê: o Rio de Janeiro está sendo revolucionado, enquanto reclamamos de problemas passageiros e obrigatórios pelos quais qualquer grande cidade do mundo passa, passa, ou vai passar, no caminho do desenvolvimento.

Fala-se muito em Olimpíadas e como eventos tão curtos podem influenciar o mercado imobiliário.

Claro que não influenciam pela mera realização dos jogos e sim pelo que, de peregrino, fica depois deles. As estações de metrô da Barra, por exemplo, vão transformar a cidade, e, com ela, o mercado imobiliário num raio de quilômetros!

Ainda me lembro de quando fechamos, em 2004, a venda do hoje badalado Hotel Santa Tereza, no bairro de mesmo nome, pelo preço de um apartamento de quatro quartos em Copacabana. Hoje, tanto as UPPs como a própria reverberação dos efeitos deste negócio trouxeram o mercado imobiliário do bairro do fundo do poço a níveis bastante interessantes para os investidores.

A verdade é que a transformação está ocorrendo de forma rápida e quem conseguir ver além das óbvias dificuldades que o país enfrenta, notando a flagrante diferença entre os investimentos no Rio e o restante do Brasil vai sair ganhando junto com a cidade, que, certamente, vai atrair cada vez mais turistas e empresas, e sair desta crise muito melhor do que entrou. ●

Claudio André de Castro é advogado, corretor de imóveis e Diretor da Sergio Castro Imóveis

Preços dos Imóveis no Rio de Janeiro

COMPRA E VENDA



BAIRROS	1 QUARTO			2 QUARTOS			3 QUARTOS			4 QUARTOS		
	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO
BARRA DA TIJUCA	1.000.000	771.941	450.000	1.200.000	802.704	517.000	1.850.000	1.262.244	795.000	3.820.000	2.475.644	1.650.000
BOTAFOGO	910.000	653.153	398.000	1.570.000	1.058.174	680.000	2.140.000	1.451.381	920.000	3.100.000	2.121.940	1.350.000
CENTRO	530.000	362.461	230.000	750.000	529.821	340.000	950.000	684.905	499.000	***	***	***
COPACABANA	890.000	621.306	390.000	1.600.000	1.049.884	690.000	2.550.000	1.646.746	1.100.000	4.745.000	2.929.253	2.050.000
FLAMENGO	780.000	548.301	338.000	1.300.000	891.016	560.000	2.001.000	1.303.542	865.000	4.000.000	2.750.066	1.890.000
GÁVEA	***	***	***	2.300.000	1.649.167	1.050.000	3.100.000	2.113.574	1.350.000	4.600.000	3.012.233	2.100.000
ILHA DO GOVERNADOR	350.000	258.367	170.000	580.000	401.235	250.000	950.000	698.480	420.000	1.600.000	1.171.951	800.000
IPANEMA	1.450.000	1.032.725	650.000	2.400.000	1.535.027	1.060.000	4.200.000	2.792.825	1.830.000	7.800.000	4.956.349	3.400.000
JACAREPAGUÁ	335.000	233.362	150.000	530.000	352.242	228.000	805.000	547.623	349.000	1.232.000	825.815	536.000
JARDIM BOTÂNICO	1.050.000	800.417	595.000	1.800.000	1.320.225	843.000	2.600.000	1.816.105	1.180.000	4.750.000	3.212.727	2.500.000
LAGOA	1.380.000	1.061.118	790.000	2.400.000	1.556.364	1.040.000	3.900.000	2.471.641	1.690.000	6.000.000	3.905.489	2.650.000
LARANJEIRAS	790.000	603.971	360.000	1.250.000	863.531	550.000	2.015.000	1.303.299	880.000	3.300.000	2.311.883	1.450.000
LEBLON	1.550.000	1.143.221	740.000	2.680.000	1.751.114	1.180.000	4.300.000	2.843.017	1.860.000	7.400.000	4.925.270	3.200.000
MADUREIRA	***	***	***	310.000	225.123	140.000	400.000	308.500	190.000	***	***	***
MÉIER	330.000	230.333	148.000	490.000	327.049	215.000	680.000	461.733	295.000	1.180.000	796.885	550.000
RECREIO DOS BANDEIRANTES	680.000	555.574	403.000	920.000	622.835	395.000	1.230.000	778.327	530.000	1.890.000	1.193.313	820.000
SÃO CRISTOVÃO	***	***	***	429.000	329.250	210.000	470.000	337.143	220.000	***	***	***
TIJUCA	520.000	391.246	210.000	860.000	597.788	370.000	1.120.000	770.145	489.000	1.750.000	1.214.257	770.000

ALUGUEL

BAIRROS	1 QUARTO			2 QUARTOS			3 QUARTOS			4 QUARTOS		
	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÉDIO	MÍNIMO
BARRA DA TIJUCA	3.500	2.353	1.600	4.500	2.888	1.999	7.200	4.863	3.100	13.000	9.046	5.800
BOTAFOGO	3.000	2.174	1.400	4.900	3.257	2.200	6.500	4.507	2.999	***	***	***
CENTRO	2.200	1.579	1.000	2.800	2.001	1.300	***	***	***	***	***	***
COPACABANA	3.300	2.262	1.450	5.500	3.550	2.400	8.000	5.179	3.600	15.000	10.642	6.500
FLAMENGO	2.700	1.915	1.200	4.600	3.133	2.000	7.500	4.578	3.350	12.000	8.346	5.500
GÁVEA	***	***	***	6.000	4.479	2.800	7.000	4.995	3.600	***	***	***
ILHA DO GOVERNADOR	1.500	1.217	950	2.000	1.517	1.100	3.000	2.303	1.500	***	***	***
IPANEMA	4.500	3.083	2.100	9.300	6.001	4.100	13.500	8.454	6.000	22.000	14.673	9.900
JACAREPAGUÁ	1.300	1.011	700	2.000	1.380	900	2.900	1.987	1.300	4.000	2.829	2.000
JARDIM BOTÂNICO	3.000	2.264	1.700	5.800	3.974	2.500	6.500	4.676	3.350	***	***	***
LAGOA	***	***	***	7.000	4.795	3.200	10.000	6.697	4.500	15.000	10.782	7.000
LARANJEIRAS	2.800	2.150	1.600	4.200	2.974	2.000	6.200	4.110	2.800	9.200	7.544	5.500
LEBLON	5.000	3.534	2.500	8.000	5.438	3.500	11.500	7.734	5.000	20.000	14.128	8.800
MADUREIRA	***	***	***	1.500	1.135	800	***	***	***	***	***	***
MÉIER	1.500	1.123	800	1.900	1.310	850	2.250	1.575	1.150	***	***	***
RECREIO DOS BANDEIRANTES	***	***	***	3.100	2.089	1.350	3.800	2.553	1.700	5.200	3.393	2.300
SÃO CRISTOVÃO	***	***	***	2.000	1.525	1.200	***	***	***	***	***	***
TIJUCA	2.200	1.655	1.100	3.600	2.269	1.500	3.900	2.731	1.800	5.000	3.747	2.600

Fonte: Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Rio de Janeiro (Secovi Rio). Para esta análise, foram coletados apenas imóveis do tipo "apartamentos-padrão" usados. Não estão incluídos imóveis com preços fora do valor de mercado. (***) - Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

INDICADORES

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual	Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IPC/RJ	Anual	1,0974	9,74%	INCC	Mensal	1,0022	0,22%	IGP-M	Mensal	1,0095	0,95%	IGP	Mensal	1,0142	1,42%
IPC/BR	Anual	1,0965	9,65%		Bimestral	1,0081	0,81%		Bimestral	1,0122	1,22%		Bimestral	1,0183	1,83%
ICC	Anual	1,0673	6,73%		Trimestral	1,0136	1,36%		Trimestral	1,0192	1,92%		Trimestral	1,0242	2,42%
IPC/FIPE	Anual	1,0954	9,54%		Quadrimestral	1,0322	3,22%		Quadrimestral	1,0261	2,61%		Quadrimestral	1,0312	3,12%
INPC	Anual	1,0990	9,90%		Semestral	1,0468	4,68%		Semestral	1,0423	4,23%		Semestral	1,0449	4,49%
IPCA	Anual	1,0949	9,49%		Anual	1,0737	7,37%		Anual	1,0835	8,35%		Anual	1,0931	9,31%

Fonte: Abadi/RJ - Outubro de 2015