

Entre a solidez de um grande banco e o melhor gestor de Previdência Privada, **fique com os dois.**

bradesco
asset management

Saiba mais

Negócios

No Leblon, o preço dos imóveis voltou a andar. Pode ser só o começo

7 de setembro de 2024



Pedro Arbex

Morar nos cenários de Manoel Carlos está pela hora da morte.

Os preços de imóveis no Leblon já ultrapassaram os níveis pré-pandemia e estão atingindo patamares recordes, com empreendimentos sendo lançados com valores que chegam a R\$ 100 mil por metro quadrado.

A disparada nos preços começou no início do ano – depois do mercado do Rio de Janeiro ter sofrido durante anos por conta da degradação da cidade e de fatores macro como a pandemia.

Segundo o índice FipeZap – que dá uma média dos preços de venda de imóveis novos e usados – o metro quadrado do Leblon é hoje o mais caro do Brasil, subindo 5,4% nos 12 meses encerrados em agosto, para R\$ 23.650. No Itaim Bibi, o segundo colocado, o metro quadrado subiu 5,5% no período para R\$ 17.730.

A escalada não é difícil de entender.

A oferta de novos empreendimentos é baixíssima no Leblon dada a escassez de terrenos e diversas restrições regulatórias, e o bairro é um dos mais desejados do Brasil – não só por cariocas, mas por investidores de outras regiões do País e do exterior.



Isaac Elehep

“É uma situação que se retroalimenta. O Leblon tem pouca oferta, o que traz uma menor frequência nas ruas, ajudando a aumentar a demanda e fazendo os preços subirem. Com a alta dos preços, ele se torna ainda mais exclusivo e mais objeto de desejo,” disse Isaac José Elehep, o fundador da Mozak, uma incorporadora carioca com foco na Zona Sul que tem lançado diversos empreendimentos no bairro.

O mais recente deles fica no Jardim Pernambuco, o enclave de casas de luxo no Leblon que abriga o topo da pirâmide da elite carioca.

A Mozak comprou uma das casas mais caras do Brasil – pagando R\$ 220 milhões – e está loteando o terreno de 12 mil metros quadrados em oito casas de 1,3 mil a 2 mil m², que terão projeto de Thiago Bernardes e vão custar entre R\$ 45 milhões e R\$ 50 milhões.

Também no no Jardim Pernambuco, a Opy (pronuncia-se 'Opã) – dos arquitetos Miguel Pinto Guimarães e Sérgio Conde Caldas – está lançando duas casas de 920 metros quadrados por R\$ 24 milhões cada.

No último ano, o preço que mais chamou atenção no Leblon foi o do Tom Delfim Moreira – um prédio de apenas seis apartamentos de frente para a praia recém entregue pela Gafisa. O proprietário do único apartamento à venda pede R\$ 38 milhões (o equivalente a R\$ 134 mil/m²). (O apartamento viralizou na internet por causa do preço.)

No lançamento, os apartamentos do Tom haviam saído a partir de R\$ 23 milhões – o que, em retrospecto, pode ter sido uma barganha.

Claudio Hermolin, o presidente do Sinduscon-Rio, nota que os preços têm a ver com a escassez de oferta.

“Se o Leblon é valorizado, a rua da praia é o valorizado do valorizado”. O Tom foi vendido a preços nunca antes praticados, mas também fazia anos que não se tinha um lançamento lá. Quando você traz uma oferta onde antes não existia nenhuma oferta, qual é o preço disso?”

A Balassiano, uma incorporadora focada no Leblon e em Ipanema, está tentando repetir o sucesso do Tom. Ela acaba de lançar um empreendimento na Delfim Moreira, a duas quadras do Jardim de Alah, cujos apartamentos vão sair por cerca de 100 mil/m². O prédio terá 7 apartamentos de 333 metros quadrados cada, e vai ocupar o espaço que antes abrigava um prédio comercial antigo. Já há conversas sobre três unidades.

“É um empreendimento que vai ter a cara do Rio mas a sofisticação de São Paulo,” disse Thiago Balassiano, o fundador da empresa. “Vai ser um prédio de altíssimo padrão, com algumas amenidades no térreo – como academia, piscina e sauna – mas que não vai ter muito lazer. Vai ser uma sofisticação na linha do ‘menos é mais’.”

Segundo ele, a ideia não é fazer um prédio “para ser bonito por três anos. É um prédio para ser bonito por 50 anos. Para ser algo atemporal, e não um modismo.”

Balassiano diz que a Zona Sul inteira – mas o Leblon em especial – está passando por um ciclo virtuoso, com muitos novos projetos e uma alta expressiva nos preços. “O desenvolvimento gera desenvolvimento,” disse ele. “A concessão do Jardim de Alah, por exemplo, é muito positiva para toda a região e atrai investidores. E todos esses novos empreendimentos ajudam a ancorar o preço do bairro sempre pra cima.”

A retomada do mercado imobiliário do Leblon faz parte de um contexto mais amplo de melhora do Rio de Janeiro – que tem visto um aumento no fluxo de turistas, a volta de eventos corporativos e políticos, além de uma estabilidade política rara para a cidade.



Thiago Balassiano

O Governo Eduardo Paes – favorito à reeleição – melhorou muito a zeladoria da cidade e tem investido na infraestrutura, o que tem se refletido em seus índices de aprovação. Segundo o Datafolha, a gestão do prefeito é vista como “ótima e boa” por 45% dos cariocas, e reprovada por apenas 16%.

“O Rio de Janeiro sempre foi um foco de interesse do Brasil todo do ponto de vista do turismo,” disse Ricardo Affonseca, o fundador da Aros, outra incorporadora lançando no Leblon. “Quando a cidade começa a se ajustar e a economia começa a reagir, o empreendedor também reage – e a demanda sobe muito, assim como os preços.”

A Aros acaba de lançar o Stay Ludolf, na esquina da Rua Rita Ludolf (a última do Leblon) com a General San Martin, no local onde ficava a antiga boate MELT. O empreendimento também está saindo com preços em torno de R\$ 60 mil/m².

O prédio terá apartamentos *double suite* e studios, de 45 a 50 metros quadrados, focando em investidores que queiram apostar no chamado ‘short stay’ – na prática, aluguéis de curtíssimo prazo. O VGV é de R\$ 180 milhões.

A aposta da Aros vai ao encontro de uma tendência nas transações imobiliárias na região: parte relevante das vendas têm sido feitas para pessoas que moram em outras cidades ou outros países, e que compram no Leblon como investimento.

Isaac, da Mozak, disse que cerca de metade das vendas da incorporadora no bairro têm sido para este perfil de comprador.

Isso tem acontecido porque a inflação do pós-pandemia tornou caro para investidores estrangeiros comprar imóveis em sua própria moeda. “Mas comparativamente, com o câmbio onde está, comprar aqui no Rio é uma pechincha para eles.”

O consenso entre os empresários do setor é que a escalada de preços que começou no início do ano deve continuar por mais um bom tempo, até pelo fato dos preços terem ficado represetados por um bom tempo, mesmo com o aumento relevante do custo da construção.

Isaac, da Mozak, diz que no ano passado o metro quadrado dos lançamentos no bairro estava saindo por entre R\$ 25 e R\$ 30 mil. Agora, já está entre R\$ 40 e R\$ 45 mil, “e graças a Deus com bastante liquidez.”

“Em 12 meses, acho que isso aqui vai rapidamente para uns R\$ 60-70 mil,” disse ele. “Tem vários movimentos dando sustentação para isso. A estabilidade da política aqui no Rio, a melhora da segurança, a vinda da nova Bolsa de Valores.”

Hermolin, do Sinduscon-Rio, bate na mesma tecla. Para ele, se as melhorias da cidade continuarem, o bairro vai se manter como objeto de desejo, e a demanda “tendendo ao infinito, para uma capacidade de produção muito baixa.”

O executivo lembrou que o novo Plano Diretor da cidade diminuiu as restrições construtivas em regiões como o Centro, a Zona Norte e São Cristóvão. “Mas não houve nenhuma alteração relevante na legislação do Leblon, que vai continuar sendo restritiva por mais um bom tempo.”

Mercado imobiliário

Rio de Janeiro

Quem faz o PIB lê.
Receba o Brazil Journal no seu email

Digite aqui seu email

Inscriva-se

Entre a solidez de um grande banco e o melhor gestor de Previdência Privada, **fique com os dois.**

bradesco
asset management

Saiba mais

Leia mais

Livros

Aguinaldo Silva emerge sereno de um roteiro de superação: sua própria vida

Um conteúdo ECAD

Direito autoral: um pilar ESG na música e nos negócios

Arte

O novo sonho de Alex Allard: uma casa para conectar artistas com a Natureza

Gastronomia

Chega de burrata!