

Projetos de luxo seguem na rota de crescimento

Depois de registrar alta de 70% em 2023, VGV do segmento deve fechar o ano com a curva de valorização ascendente

MORAR

Por Morar Bem

10/11/2024 08h01 - Atualizado há um dia

Presentear matéria



No Leblon, Projeto do Stay Ludolf traduz a tendência dos lançamentos na cidade após as mudanças urbanísticas que entraram em vigor neste ano — Foto: AROS INC./DIVULGAÇÃO

O ano ainda nem fechou, mas o segmento de imóveis de alto padrão no Rio, que tem se mantido na trilha de crescimento e valorização desde o início desta década, deve terminar 2024 desenhando a mesma curva. No ano passado, o VGV dessa categoria de imóveis registrou 70% de aumento, o volume de vendas cresceu 18%, e as propriedades valorizaram 11%. Boa parte dessa explosão contou com um empurrãozinho de compradores internacionais: um em cada quatro apartamentos de luxo na cidade foi vendido para estrangeiros.

A expectativa para manter os bons negócios é confirmada em outros índices. No Leblon, com sua sedutora combinação de baixa oferta e grande demanda, já há residenciais cujo metro quadrado custa R\$ 100 mil. No bairro, fica a casa mais cara do país, incrustada no Jardim Pernambuco, a área mais valorizada do Leblon. O imóvel, avaliado em R\$ 220 milhões, foi adquirido pela Mozak, que vai construir no local um condomínio de dez residências. Mais luxuoso, impossível.

É também no bairro que a Aros Incorporadora vai erguer o Stay Ludolf, na Rua Rita Ludolf, onde funcionou a Boate Melt. A empresa está remodelando todo o quarteirão. O prédio terá 58 unidades de alto padrão, de 34 a 87 metros quadrados, e os diferenciais que justificam a classificação de luxo: lazer completo, corredores mais largos, pé-direito mais alto e design inovador.

— Estamos pensando em executivos que passam parte da semana no Rio, turistas que querem ter um pouso na cidade, casais jovens, pessoas que estão saindo da casa dos pais e compradores mais velhos que querem viver em um apartamento menor e com mais infraestrutura e serviços. A arquitetura vai acompanhar a beleza da cidade e, de certa forma, ajudar a redesenhá-la — informa o CEO da Aros, Ricardo Affonseca.

Esse redesenho também promete acontecer na Barra da Tijuca, com nome e sobrenome: o estilista Giorgio Armani empresta sua grife para o lançamento que a Patrimar fará em 2025, inaugurando na cidade a era dos residenciais em parceria com marcas de renome internacional. O futuro Armani segue à risca o manual do alto padrão: localização exclusiva, arquitetura e design diferenciados, segurança e privacidade, farta oferta de comodidades, lazer e serviços e investimento em tecnologia e sustentabilidade.

— Quando um projeto tem esses cinco itens, a chance de dar errado é muito pequena. Desde que a Patrimar chegou ao Rio, em 2021, focada em trabalhar no mercado de alto padrão, seus residenciais foram um sucesso de vendas. Esse segmento tem muita resiliência e não depende de fatores conjunturais — observa o diretor Comercial da construtora, Lucas Couto.

GEOGRAFIA

Sócio e fundador da Sig Engenharia, Schalom Grimberg lembra que há um elemento limitador para o mercado de luxo no Rio: o fato de a Zona Sul estar imprensada entre o mar e a montanha, enquanto a Barra da Tijuca corre por fora. O crême de la crême fica circunscrito a bairros como Ipanema, Leblon e São Conrado — mas, nos dois primeiros, há forte escassez de terrenos.

O que vem possibilitando o lançamento de projetos para o segmento de alto padrão nesses bairros são as novas regras trazidas pelo Plano Diretor da prefeitura, lembra Grimberg. Durante muitos anos, os projetos na Zona Sul eram limitados a unidades com no mínimo 60 metros quadrados e 20% de varanda.

— Enquanto isso, incorporadoras do mundo todo faziam flats e estúdios, tipologias mais adequadas às gerações mais jovens. A Sig mesmo está demolindo e renovando alguns prédios. Aí, sim, há oportunidades para se fazer apartamentos de luxo. O alto padrão é um bom nicho, mas muito mal suprido — analisa.