

A orla de Copacabana ganhou concorrentes com a valorização dos terrenos da Barra da Tijuca

Olimpíada eleva em 50% o preço

Terrenos da Barra da Tijuca, onde serão construídos os ginásios, e a região da zona portuária são apontados

Natália Flach
nflach@brasileconomico.com.br

Faltam poucos anos para a avenida Abelardo Bueno se tornar uma das regiões mais conhecidas do Rio de Janeiro, como as famosas avenidas Atlântica, Vieira Souto e Nossa Senhora de Copacabana. É que o local vai abrigar grande parte dos ginásios e arenas que serão construídos para os Jogos Olímpicos, em 2016. Desde que a Cidade Maravilhosa foi anunciada como sede olímpica, os terrenos têm sofrido de um mal já esperado: a especulação imobiliária.

Alexandre Fonseca, vice-presidente da Associação de Di-

rigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-RJ), diz que o metro quadrado da avenida já havia se valorizado 50% com a construção da Linha Amarela, no ano 2000, quando o metro quadrado passou a custar R\$ 3,5 mil. "Com a construção da linha de metrô de superfície e do corredor de ônibus, é provável que os valores dos terrenos aumentem outros 50%, mais a inflação", calcula.

Na avenida das Américas, o caso é semelhante: hoje, o preço do metro quadrado chega a R\$ 5 mil. "Toda a cidade vai sentir os efeitos da Olimpíada e vai se valorizar. O projeto urbanístico deverá ser um legado para a ci-

Toda a cidade deve sentir os efeitos da Olimpíada e terrenos em diferentes bairros devem se valorizar

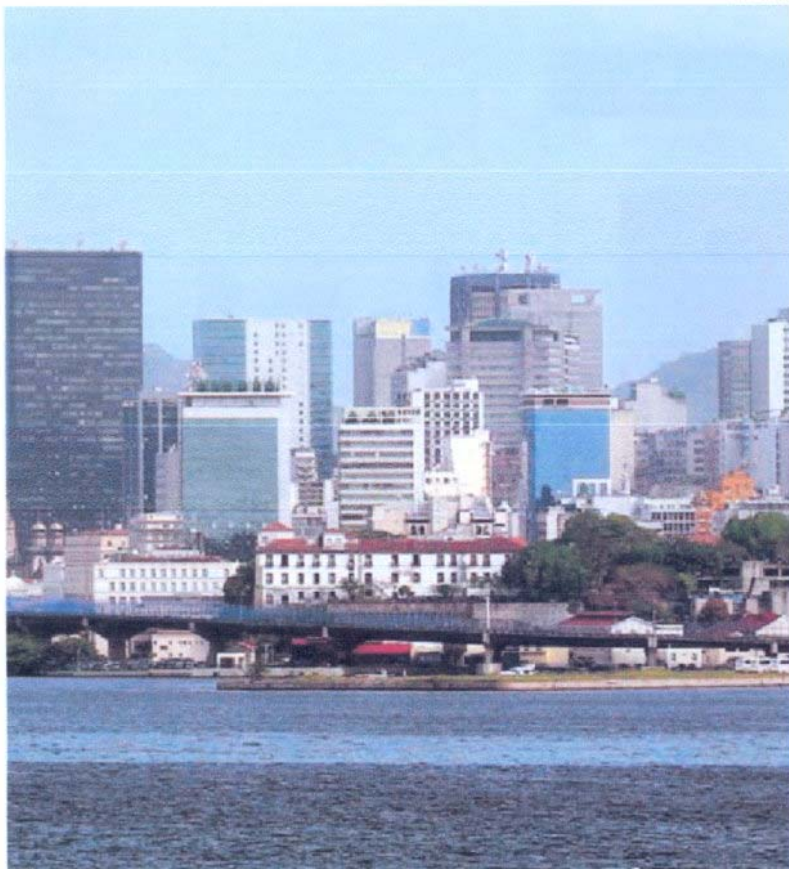
dade, assim como foi para Barcelona." Fonseca diz ainda que a Barra da Tijuca, que abriga 70% dos lançamentos imobiliários do Rio, e a zona portuária são os locais que mais devem se beneficiar com os Jogos Olímpicos. "Esse movimento já ia acontecer por causa da inflação controlada e dos juros baixos. Afinal, esses fatores chamam a atenção dos investidores estrangeiros. A Olimpíada é só a cereja do bolo", afirma o vice-presidente da Ademi-RJ.

Ricardo Varella, diretor geral do escritório do Rio de Janeiro da Colliers, também aponta a região do porto como uma das grandes apostas para valoriza-

ção imobiliária. "Há dois anos, se comercializava um imóvel por R\$ 2,5 milhões, hoje, os donos venderam por R\$ 12,5 milhões", conta. "O local pode para abrigar os hotéis que faltam no Rio de Janeiro."

"Vai ter uma briga grande por espaço. Quem tem terreno hoje está esperando para vender por um preço maior", afirma.

Outra região que pode servir de endereço para os 24 mil quartos de hotel necessários para cumprir as exigências do Comitê Olímpico Internacional é das avenidas das Américas e Avenida Ayrton Senna. "Um hotel de 30 andares vale muito mais do que um de três", diz Cléber Gurgel,



Cidade quer ser a nova Barcelona

Diferentemente do que ocorreu em Atlanta (EUA), o Rio de Janeiro quer receber investimentos perenes, como na cidade espanhola

O mercado imobiliário do Rio de Janeiro vai ser chacoalhado com inúmeros investimentos nos próximos anos. Além da Copa e da Olimpíada, que, sem dúvida, vão atrair recursos para a cidade, o pré-sal e os aportes estrangeiros vão impulsionar novos projetos na capital fluminense. A questão é: até quando? Para Thomas Assumpção, presidente da Urban Systems, os investimentos não podem ser pontuais, visando apenas os Jogos Olímpicos.

"Precisamos fazer uma leitura da cidade. Espero que, quando forem investir no Rio, façam de forma madura, e não transformem tudo em uma questão oportunista", afirma.

"Queremos ser como Barcelona e não como Atlanta, onde tudo foi preparado apenas para os Jogos e hoje não tem mais nada", completa Alexandre Fonseca, vice-presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-RJ).

Essa ebulição, a qual Assumpção se refere, não vai ser só em um segmento. Projetos do "Minha Casa, Minha Vida", escritórios, empreendimentos de alto padrão vão sair do papel.

Isso poderia alavancar ainda mais a especulação imobiliária. Mas o presidente da Urban Systems lembra que o comprador está mais atento e não vai comprar imóveis supervalorizados. "A tentativa de supervalorizar acontece, mas o consumidor está consciente. E aqueles que exagerarem nos preços não vão vender. Por isso, vamos chegar a um equilíbrio", acredita:

Hotéis

Boa parte dos hotéis devem ser reformados para receber bem os hóspedes que vão assistir aos jogos da Copa e a Olimpíada.

"A necessidade por mais quartos é grande, principalmente de médio valor. Afinal, nem todo mundo pode se hospedar em Copacabana", afirma Assumpção.

"Há gaps que precisam ser preenchidos. E a melhoria da qualidade é prioridade neste momento", conclui.

A Prefeitura do Rio de Janeiro já anunciou que pretende flexibilizar a legislação urbana para permitir que sejam construídos hotéis com mais de três andares. Além disso, estuda conceder incentivos fiscais, como do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos (ITBI). Hoje, o valor do ITBI corresponde a 2%.

Além disso, no caso de um novo empreendimento, as redes hoteleiras podem entrar com a experiência na administração e os investimentos ficam a cargo de investidores particulares. Com isso, eles passam a receber uma cota mensal.

Segurança

Até o fim da semana, vai ser anunciado o montante de investimentos que o Rio de Janeiro deve receber para garantir a segurança pública na cidade. ■ N.F.

VALORIZAÇÃO

500%

Um imóvel na região portuária foi vendido por R\$ 2,5 milhões há dois anos. Hoje, vale mais de R\$ 12,5 milhões

ESPECULAÇÃO

50%

é o quanto devem ser valorizados os terrenos na Barra da Tijuca com os Jogos Olímpicos de 2016

HOTELARIA

24 mil

é o número de quartos de hotel que precisam ser construídos no Rio de Janeiro. A prefeitura já anunciou que vai flexibilizar a legislação para facilitar as obras

de imóveis no Rio

como principal destaque

gerente de comercialização do Rio de Janeiro da Cushman & Wakefield. "O grande problema do Rio é que sua geografia é muito limitada. De um lado tem a Mata Atlântica, de outro, o mar. E é bobagem achar que a favelização, que começou nas décadas de 1950 e 1960, vai acabar rapidamente."

Local privilegiado

A Olimpíada só começa em 2016, mas desde já a Barra da Tijuca se prepara para subir no lugar mais alto do pódio no ranking dos investimentos imobiliários. O bairro, que vai ser endereço de grande parte das arenas, atrai empreendimentos

de todos os gêneros. É o caso do shopping e dos edifícios corporativos que serão construídos pela Cyrela Commercial Properties (CCP) em parceria com a Carvalho Hosken. "O grupo já apostava na Barra, o interesse só foi potencializado pela Copa e pela Olimpíada. Adiantamos os lançamentos", afirma Bruno Laskowsky, presidente da CCP.

Ele diz que isso só vai ser possível porque o "Rio está migrando para a Barra". No total, vão ser investidos R\$ 700 milhões. O shopping, que vai ter 43 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL), deve ficar pronto no fim de 2011 ou no início de 2012. ■



Bruno Laskowsky, da CCP, diz que a Barra da Tijuca é o novo vetor de crescimento da cidade. Por isso, vai investir R\$ 700 milhões



Ricardo Varela, da Colliers, conta que um imóvel teve 500% de valorização, em dois anos, na região portuária da cidade