

## Mercado Imobiliário

Rogério Zylbersztajn, vice-presidente da RJZ Cyrela, um dos gigantes do setor imobiliário nacional com forte presença na Barra e Grande Barra da Tijuca em parceria com a Carvalho Hosken S.A., aponta a conjunção de fatores responsáveis pelo superaquecimento econômico que pôs fim às décadas de estagnação do setor de construção civil carioca: “Na base do boom imobiliário figuram a sintonia político-administrativa entre as esferas estadual, municipal e federal; a estabilidade política nacional; o crescimento de renda da população; a inflação baixa; a ampliação do crédito e o aumento da segurança pública pela instalação de Unidades Pacificadoras (UPPs)”.

Mas o fator decisivo que acelerou a explosão imobiliária e econômica do Rio manifestou-se em setembro de 2009, com a escolha da cidade para sediar as Olimpíadas de 2016. “O empenho político e a mão de Deus fizeram o milagre. Se antes do anúncio das Olimpíadas nossa taxa de conversão de vendas em estande era de dois por cento, após o anúncio pulou para 15%. A procura é tanta que, agora, chegamos a vender até 30% dos imóveis dois a três dias antes do lançamento oficial, boa parte das vendas concretizada via Web, caso do Condomínio Maayan Cidade Jardim, na Barra da Tijuca, projeto de alto luxo com 275 unidades-declivadas em apartamentos de 2 e 3 quartos, de 69 a 86m<sup>2</sup> e coberturas de 137,99 a 327,54m<sup>2</sup>”, revela Zylbersztajn.

### Rio: a bola da vez

ALÉM DAS OLIMPÍADAS de 2016, o Rio também será sede da Copa do Mundo, em 2014, da Conferência de Cúpula Rio+20, da ONU, em 2012, e da Jornada Mundial da Juventude Católica, em 2013, evento anunciado em agosto último pelo Papa Bento XVI, em Madri. Esses quatro megaeventos representam um capital de dezenas de milhões de

visitantes estrangeiros e nacionais, alguns bilhões de reais de investimentos em infraestrutura urbana e dezenas (senão centenas) de bilhões de dólares injetados na economia carioca. Tudo isso leva a cidade a reconquistar a auto-estima e a tornar-se pólo de atração nacional e internacional. “O Rio voltou a repercutir em todas as latitudes, como atesta a expressiva venda de imóveis residenciais e comerciais a brasileiros e estrangeiros, entre os quais agora figuram chineses, coreanos e indianos. A cidade volta a surfar na crista da onda e a ser centro cosmopolita e econômico-financeiro”, diz o vice-presidente da RJZ Cyrela.

### ROYAL BLUE: CLASSE REAL

Projetado em área de proteção ambiental, o empreendimento da Even de 190 apartamentos de luxo oferece mais de 40 opções de lazer e serviços exclusivos



FOTO: ARQUIVO EVEN



## O Rio renasce e volta a ser um centro cosmopolita e econômico-financeiro

Tanto isso é verdade que construtoras de outros Estados aqui aportaram, como a Even. “O Rio de Janeiro é um mercado especial. A cidade foi escolhida para receber o primeiro Minha Casa, Minha Vida, da Even no Brasil, com o lançamento do Caminhos da Barra. Com uma estratégia de marketing agressiva, já no primeiro semestre de 2010 dobramos o número de vendas do mesmo período de 2009. Fechamos 2010 com mais de R\$300 milhões de Valor Geral de Vendas (VGV) lançado. As expectativas para a unidade Rio, que hoje corresponde a cerca de 10% do país, é dobrar de tamanho no final do ano”, comemora Claudio Hermolin, diretor da empresa com oito lançamentos na cidade desde 2006.

### Alto luxo & high tech

O MERCADO DE LUXO em expansão levou a Even a lançar em parceria com a Disa Catias o empreendimento Royal Blue, na Barra da Tijuca, com 190 apartamentos de até quatro suítes, com até 217 metros quadrados e VGV de R\$200 milhões. Construído dentro do Condomínio Blue, na Avenida das Américas, em área de proteção ambiental (APA) especialmente tratada, o empreendimento tem projeto paisagístico de Be-



### MAAYAN: AS ÁGUAS DO LUXO

Rogério Zylbersztajn, vice-presidente da RJZ Cyrela, [foto] inaugura no Residencial Cidade Jardim novo conceito de morar com requinte e exclusividade [fotos]



FOTO: ARQUIVO CYRELA

## Mercado Imobiliário



FOTO: ARQUIVO BROOKFIELD

### Majestic: pompa e estilo

No sofisticado Residencial Cidade Jardim, mais um oásis de conforto e bem-estar com a assinatura da parceria RJZ Cyrela-Carvalho Hosken

nedito Abuddi, mais de 40 opções de lazer e Beach Point – serviço de praia exclusivo na orla, que garante o transporte e a comodidade para todos os moradores do condomínio.

### Serviços & lazer

JÁ O CLASSIC HOME é o diferencial do Majestic, lançamento da RJZ Cyrela em parceria com a Carvalho Hosken no sofisticado Residencial Cidade Jardim, na Barra da Tijuca. O serviço oferece uma equipe especializada em segurança, limpeza, manutenção e paisagismo, com profissionais formados para o gerenciamento de todas as questões financeiras dos moradores, além do pay-per-use com lavanderia e pacotes de faxina. Todos os apartamentos de quatro suítes têm espaço gourmet. A decoração é inspirada nas belezas e riqueza do Oriente. Entre os vários itens de lazer, o Espaço Piscina Estrelada chama a atenção, pois forma um conjunto de piscinas com iluminação noturna e sonorização ambiental. Preços a partir de R\$ 900 mil.

Para surpreender o cliente de alto padrão, o de-

### L'Écran: visual hi-tech

Neste prédio, a Brookfield incorporou o “Reality View”, sistema que garante aos apartamentos de fundos a vista da Lagoa em tempo real



FOTO: ARQUIVO BROOKFIELD

## Mercado Imobiliário

da na Zona Oeste via importantes empreendimentos residenciais, como o Vivance e Grand Valley. “Jacarepaguá é um bairro estratégico para a cidade e vive momento de crescimento muito significativo. A Gafisa aposta no potencial da região com a

construção do Target, empreendimento comercial e empresarial ligado ao Centro e à Barra da Tijuca, que tornará a valorização do bairro ainda mais evidente, levando facilidade e praticidade aos moradores”, afirma Alexandre Millen, diretor de negócios da Gafisa, empresa nascida no Rio há 56 anos.

O boom imobiliário também contagia todo o Estado, como aponta Luiz Fernando Moura, diretor executivo da Brookfield Incorporações. “Municípios antes pouco explorados pelas construtoras agora registram uma média de valorização de 50% se comparado a 2009. Além da capital, o volume de negócios fora da Região Metropolitana também vem aumentando, com lançamentos no sul do Estado, onde o porto de Itaguaí, as obras do arco metropolitano e outros investimentos em infraestrutura projetados por estações de instalação de indústrias. O mesmo ocorre nas regiões leste e norte do Estado em função da indústria do petróleo e do futuro Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (Comperj)”. Fatores que também alicerçam a presença das marcas



### AMERICAS AVENUE: marca comercial e empresarial da Gafisa

640 salas e 56 lojas em três torres; 50% das unidades vendidas no lançamento

FOTO: ARQUIVO GAFISA

Gafisa, Tenda e Alphaville em empreendimentos comerciais e residenciais em regiões antes pouco exploradas, como Niterói, Itaboraí, São Gonçalo, região Sul Fluminense e Zona Oeste da cidade. “In-

vestimos no Rio de Janeiro por acreditar na importância econômica e no desenvolvimento crescente do Estado no cenário nacional como endereço estratégico para investimentos”, afirma Alexandre Millen, diretor de negócios da Gafisa, empresa nascida no Rio há 56 anos.

### Um novo Eldorado

O RIO ESTÁ REPLETO DE executivos estrangeiros em busca de segurança para seus investimentos (o Brasil ocupa o 5º lugar no ranking mundial de melhores países para se investir), o que beneficia expressivamente o mercado imobiliário carioca de venda e locação. Só neste 2011, o investimento estrangeiro em imóveis no país teve alta de 150%. De janeiro a maio, a imobiliária Judice & Araujo, especializada em propriedades de alto padrão e representante exclusiva da Christie's International Real Estate no Rio de Janeiro, fechou R\$ 25 milhões em vendas no Estado. Só para clientes do exterior.

Para Rogério Zylbersztajn, o investimento em “real estate” no Rio (e no Brasil) é a melhor aplicação do momento, visto que nos últimos 10 anos o dólar se desvalorizou em pelo menos cinco por cento, o ouro disparou e o euro padece as incertezas econômicas e sociais dos países membros da União Europeia. “No mínimo ganha-se meio por cento ao mês de aluguel (6% ao ano) mais a valorização do imóvel e risco zero. Quem está investindo em Miami, por exemplo, embarca em canoa furada. A Flórida está no fundo do poço, enquanto o Rio é e continuará sendo um porto seguro de solidez e rentabilidade.”

## Novos centros comerciais e empresariais valorizam ainda mais a Barra e Jacarepaguá

Alexandre Millen, diretor de negócios da Gafisa

