

Crise para quem? Imóveis de altíssimo luxo nunca venderam tanto no Brasil; veja imagens

Desvalorização do real em meio à pandemia atrai milhões estrangeiros em busca de imóveis acima de R\$ 30 milhões. Rio é a cidade com a maior demanda e, também a maior oferta, segundo corretores especializados.

Por Daniel Silveira, g1
02/11/2021 09h00 - Atualizado há um mês



Enquanto há brasileiros buscando por pessoas de carne e osso em **cabanas de deslargo em pleno Centro de São Paulo**, o mercado imobiliário de altíssimo luxo no Brasil começou a vender recordes. Nunca se vendeu tanto imóvel com preços acima de R\$ 30 milhões no país, afirmam corretores especializados ouvidos pelo g1.

“Nunca vendemos tanto quanto na pandemia. Realizamos nossas vendas mais altas, tanto em termos de valores quanto em volume de vendas. Só nos seis primeiros meses de 2021 tivemos mais vendas que nos últimos 5 anos”, conta **Arnauud Bughon, CEO da Latin Exclusive, fundada em 2007.**

- Compartilhe esta notícia no WhatsApp
- Compartilhe esta notícia no Telegram

Com 11 anos negociando a compra e venda de imóveis luxuosos no Rio, Benjamin Cano, sócio da Rio Exception, também diz nunca ter fechado tantos negócios.

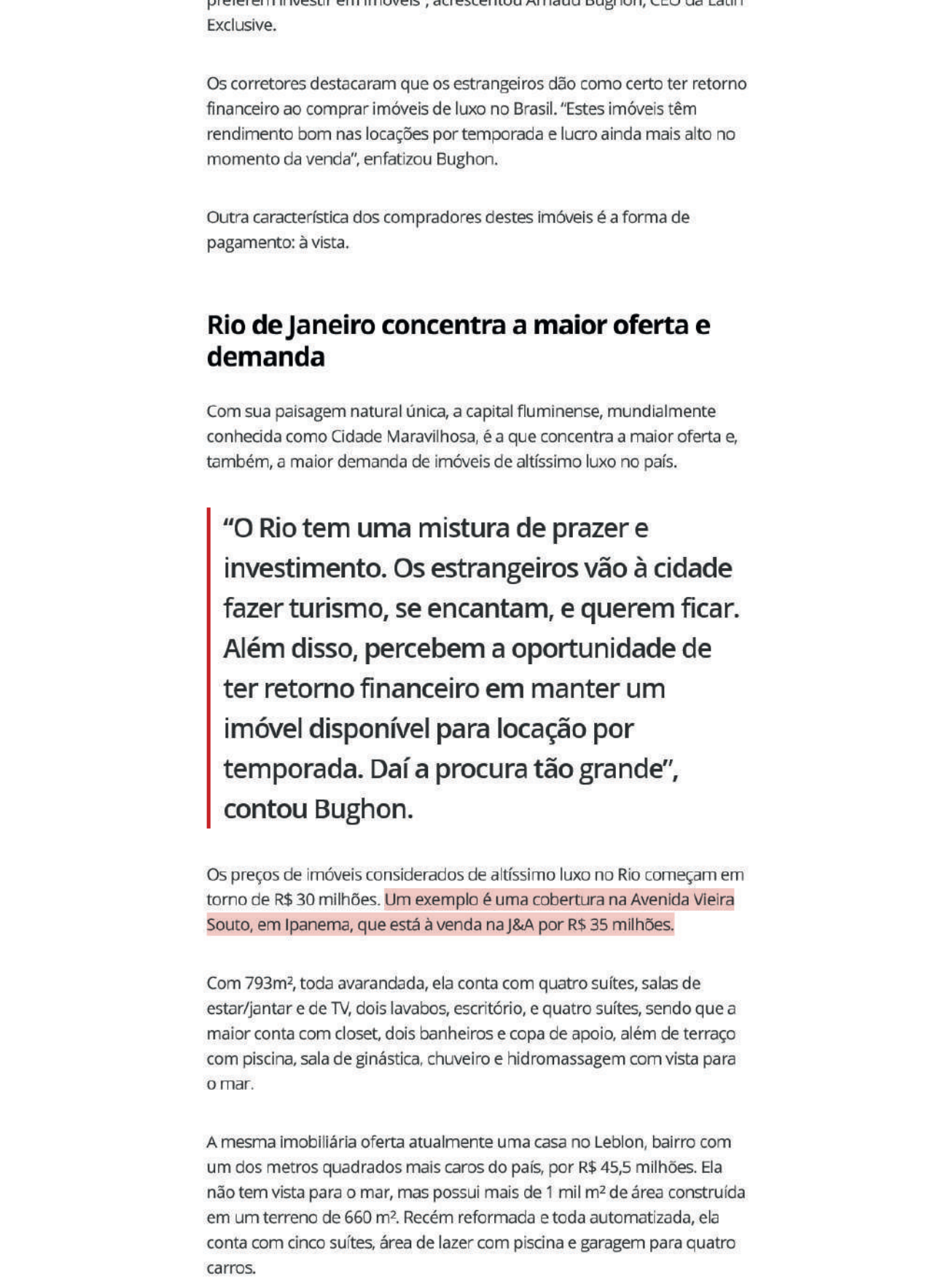
“Fizemos quase três vendas por mês, o que é completamente fora do comum para este tipo de imóvel. Meu portfólio esgotou. Hoje, tenho apenas três apartamentos acima de R\$ 50 milhões disponíveis e eu sinto falta de produtos legais. Faltam imóveis realmente de alto padrão”, diz Cano.

Questionado, Patrícia Judice de Araújo Esteves, vice-presidente da Judice & Araújo (J&A), corretora também especializada em imóveis de altíssimo padrão, nega que a crise provocada pela pandemia tenha afetado os seus negócios.

“Ao contrário, clientes de altíssimo padrão passaram a dar mais valor aos imóveis com mais conforto e área externa”, destacou.

LEIA TAMBÉM

- Cidade de SP bate recorde histórico de venda de imóveis em meio à pandemia
- vídeo: Lançamentos de imóveis de luxo aumentam 136% em 2021



Vista aérea de mansão de luxo em Copacabana, com piscina e jardins. Foto: Diogo Aguiar

Patrícia disse que a maior procura tem partido de “clientes do mercado financeiro e de empresas de tecnologia”, já Bughon e Cano contaram que são estrangeiros, em sua maioria europeus e estadunidenses, que mais têm procurado imóveis de luxo no país.

Na Rio Exception, por exemplo, todo o marketing é feito fora do Brasil. “É um investimento de quase 20 mil dólares por ano só para a divulgação nos sites especializados fora do país em que expomos nosso portfólio”, destacou Cano.



Um vídeo: Venda de imóveis de luxo em Copacabana.

‘Preço de banana’ diante da desvalorização do Real

Em meio à pandemia, o real foi a moeda que mais se desvalorizou no ano passado. Já no primeiro semestre de 2021, foi a 4ª com maior depreciação no mundo. Esta seria a principal explicação para a explosão de vendas dos imóveis de altíssimo luxo no país.

“A taxa de câmbio favoreceu muito, porque os estrangeiros compram estes imóveis como que a preço de banana. Eles preferem comprar 300m² em Ipanema, com vista para o mar, que 30m² em Paris, que sairia quase pelo mesmo preço”, afirmou Benjamin Cano, da Rio Exception.

Considerando o câmbio em meados de outubro, com o dólar americano cotado a R\$ 5,51 e o euro a R\$ 6,32, um apartamento de R\$ 30 milhões sairia por, aproximadamente, US\$ 8,9 milhões ou 7,6 milhões de euros.

“Com essa queda do real, tivemos muitos clientes que sempre quiserem investir no Rio e aproveitaram o câmbio. Outra coisa que ouvimos muito é que os investidores em bancos não estão rendendo bem e, por isso, preferem investir em imóveis”, acrescentou Arnauud Bughon, CEO da Latin Exclusive.

Os corretores destacaram que os estrangeiros dão como certo ter retorno financeiro ao comprar imóveis de luxo no Brasil. “Estes imóveis têm rendimento bom nas locações por temporada e lucro ainda mais alto no momento da venda”, enfatizou Bughon.

Outra característica dos compradores destes imóveis é a forma de pagamento: à vista.

Rio de Janeiro concentra a maior oferta e demanda

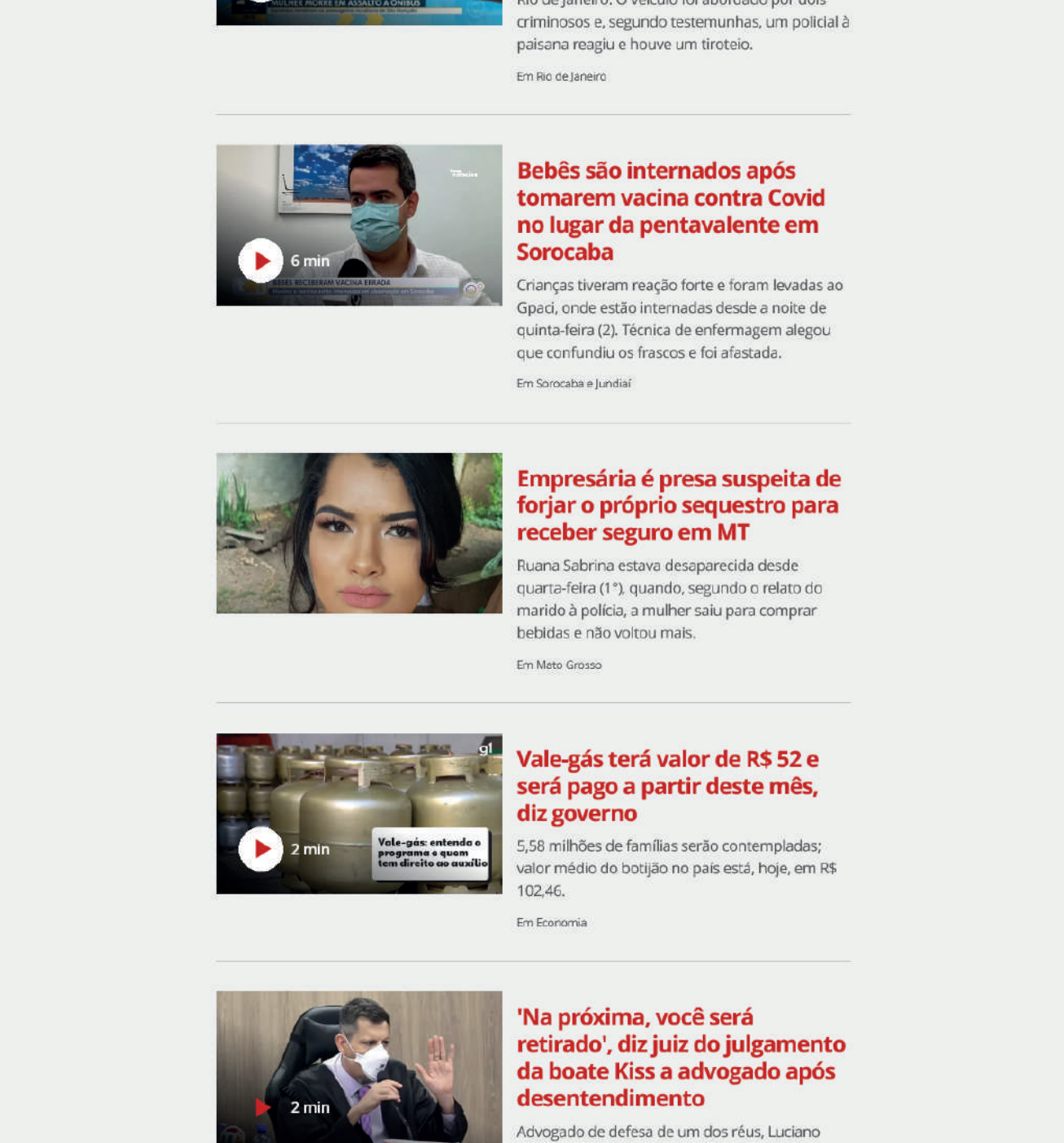
Com sua paisagem natural única, a capital fluminense, mundialmente conhecida como Cidade Maravilhosa, é a que concentra a maior oferta e, também, a maior demanda de imóveis de altíssimo luxo no país.

“O Rio tem uma mistura de prazer e investimento. Os estrangeiros vão à cidade fazer turismo, se encantam, e querem ficar. Além disso, percebem a oportunidade de ter retorno financeiro em manter um imóvel disponível para locação por temporada. Daí a procura tão grande”, contou Bughon.

Os preços de imóveis considerados de altíssimo luxo no Rio começaram em torno de R\$ 30 milhões. Um exemplo é uma cobertura na Avenida Vieira Souto, em Ipanema, que está à venda na J&A por R\$ 35 milhões.

Com 793m², toda avareciada, ela conta com quatro suítes, salas de estar/jantar e de TV, dois lavabos, escritório, e quatro suítes, sendo que a maior conta com closet, dois banheiros e copa de apoio, além de terraço com piscina, sala de ginástica, chuveiro e hidromassagem com vista para o mar.

A mesma imobiliária oferta atualmente uma casa no Leblon, bairro com um dos metros quadrados mais caros do país, por R\$ 45,5 milhões. Ela não tem vista para o mar, mas possui mais de 1 mil m² de área construída em um terreno de 660 m². Recém reformada e toda automatizada, ela conta com cinco suítes, área de lazer com piscina e garagem para quatro carros.



Casa no Leblon tem 5 suítes, mas serve para o mar. Foto: Diogo Aguiar

Na mesma faixa de preço, a Rio Exception oferta uma cobertura duplex na Avenida Atlântica, em Copacabana, com 950m², que tem vista para os principais cartões postais da cidade: toda a praia de Copacabana, o Cristo Redentor e o Pão de Açúcar. Ela conta com quatro suítes, a maior delas com 70m², sala de jantar com capacidade para 20 convidados, piscina com 10 metros de comprimento no terraço e decoração assinada por Philippe Starck e Le Corbusier.

Para poucos: triplex de 4 mil m² e ilha privativa



Triplex de luxo em Flamengo é muito vendido. Foto: Diogo Aguiar

A Rio Exception conta ainda em seu catálogo com um dos imóveis mais míticos do Rio – um triplex no Flamengo, todo em estilo renascentista, com nada menos que 4 mil m². O primeiro andar dele é só para receber convidados e conta com uma sala de jantar com capacidade para 24 pessoas, interligado a outras salas por um suntuoso corredor em mármore de Carrara.

O segundo pavimento reúne quatro suítes, enquanto a cobertura tem área de lazer digna de um clube de elite – piscina aquecida, lounge e mais de 100 metros de churrasco ao ar livre, um lounge bar, um bar, restaurante para festas no jardim, salão de jogos, sala fitness e sauna, seca e a vapor, além de uma adega de vinhos.

O preço do triplex no Flamengo é mantido em sigilo, revelado apenas a possíveis compradores que Cano faz questão de checar, antes, se de fato têm condições de comprar. Segundo ele, “devem existir apenas dez pessoas no planeta que podem comprar este imóvel, não só pelo preço, bem acima de R\$ 30 milhões, mas também pelo estilo da decoração”.

Em um ano, contudo, nenhum brasileiro o procurou interessado no imóvel.

“Existem dois triplex com 4 mil metros quadrados no mundo. Um está em Nova York, o outro é este do Flamengo. Ele parece um palácio parisiense, na beira da Baía de Guanabara. Por conta do luxo interno do apartamento, tem um público bem particular para essa compra, não é um público que compraria uma cobertura na Avenida Atlântica (Copacabana) ou na Vieira Souto (em Ipanema)”, enfatizou o corretor.

Já a Latin Exclusive destacou haver disponível em seu catálogo uma casa no Jardim Botânico e um sítio em São Conrado, ambos bairros também da Zona Sul carioca, com preço na faixa de R\$ 80 milhões.

74,5 da Cidade Maravilhosa, a mesma imobiliária oferta, por cerca de R\$ 74,5 milhões, uma ilha privada localizada a 7 km da costa de Angra dos Reis, na Costa Verde fluminense. Com 25 mil m², ela conta, além de praia privativa, com acomodações luxuosas. São a casa principal tem três suítes – uma master, uma king, um ancoradouro e dois bangalôs.

Ilha em Angra dos Reis na praia de Angra dos Reis. Foto: Diogo Aguiar

Quem comprar a ilha já leva junto uma lancha para poder fazer a travessia, que dura a menos de 10 minutos, a partir da praia do Frade, em Angra dos Reis. Também pode se chegar lá por via aérea – a ilha conta com um heliporto com capacidade para até dois helicópteros, mas as aeronaves não estão incluídas na venda.

“Na Bahia, que também tem muita procura de estrangeiros, embora não tanto quanto o Rio, temos algumas propriedades de até R\$ 60 milhões, além de bastante opção entre R\$ 10 milhões e R\$ 25 milhões”, destacou Bughon.

Além dos milhões na compra...

Antes de comprar um imóvel nessa faixa de preço, é importante saber que, além da etiqueta de preço milionária, ele vem com outros custos altos.

Só no ato da compra é necessário desembolsar, aproximadamente, 5% do valor para o pagamento do imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), somado à escritura e ao registro. Para um imóvel de R\$ 30 milhões, essas taxas somam cerca de R\$ 1,5 milhão.

Considere ainda o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que varia de acordo com a localização. Na Zona Sul do Rio, para um imóvel na faixa de R\$ 30 milhões, o tributo seria de, no mínimo, aproximadamente R\$ 120 mil por ano, valor que pode ser pago parcelado por R\$ 10 mil por mês.

Além disso, há os custos mensais com condomínio, que, no Rio, pode chegar a R\$ 20 mil em edifícios que contam com segurança armada 24h e serviços como academia, piscina SPA e outra série de mordomias.

g1 Educação Financeira. Como começar a investir em criptoativos. Receba as principais notícias do dia. Inscreva-se e receba a newsletter.

Mais do G1

Vacinação contra Covid-19. 15 capitais exigem passaporte da vacina em eventos; saiba regras. Festas de Natal foram canceladas em 16 capitais; veja lista.

‘Confirma a compra?’. Quadrilha tinha roteiro de perguntas para golpes por telefone. Polícia encontra corpo de jovem desaparecida enterrado em praça de SC.

Saúdo no Interior de SP. Carro em marcha à ré quase atropela funcionária de mercado. Polícia encontra corpo de jovem desaparecida enterrado em praça de SC.

Veja como ficou a praia de Balmóris Camarão após megaobra de alargamento de faixa de areia. Variante ômicron do coronavírus é ‘muito transmissível’, mas mundo está mais bem-preparado, diz cientista-chefe da OMS.

Julgamento da Kiss: segundo depoimento é de funcionário de empresa de extintores. Equipamentos funcionando fora da tomada, choques ao pir roupa e morte de homem intriga moradores de Foz de Iguaçu.

Assalto a ônibus na RJ-106, na altura de São Gonçalo, deixa passageira morta. Bebês são internados após tomarem vacina Covid-19 na lugar da pentavalente em Sorocaba.

Empresária é presa suspeita de forjar o próprio sequestro para receber seguro em NT. Vale-gás terá valor de R\$ 52 e será pago a partir deste mês, diz governo.

‘Na próxima, vou só ser retirado’, diz juiz do julgamento da boate Kiss a advogado após desentendimento. Censo 2022: nova seleção terá mais de 207 mil vagas, diz IBGE.

vídeo: Criminosos invadem hipermercado e levam aparelhos eletrônicos na Zona Sul de São Paulo. Juiz transforma testemunha em informante após defesa alegar que filha postou ‘prova’ em redes sociais.

Miss teen desaparece ao sair para comprar biquini que usaria em concurso; polícia de SP investiga sumiço de garota de 17 anos. Italiano antivacina tenta enganar enfermeira com braço falso de silicone.

Criminosos fazem 18 reféns durante assalto a hipermercado Zona Sul de São Paulo; veja vídeo do roubo. Chico Pinheiro revela para Ana Maria Braga que apresentou o Bom Dia Brasil com a carisma do Atlético-MG por baixo do terno.

Mulher fica dependente de cilindro de oxigênio 24h por dia após ter Covid-19 em SP. ‘Meu pai bate na minha mãe’: menina escreve pedido de socorro em prova, e polícia abre inquérito após resgatar mulher em RO.

Policia prende três suspeitos de envolvimento no desaparecimento de jovem da Região de Curitiba. Apresentador Abel Freitas morre por complicações da Covid.