O Boletim de Conjuntura (BOCA) publica ensaios, artigos de revisão, artigos teóricos e empíricos, resenhas e vídeos relacionados às temáticas de políticas públicas.

O periódico tem como escopo a publicação de trabalhos inéditos e originais, nacionais ou internacionais que versem sobre Políticas Públicas, resultantes de pesquisas científicas e reflexões teóricas e empíricas.

Esta revista oferece acesso livre imediato ao seu conteúdo, seguindo o princípio de que disponibilizar gratuitamente o conhecimento científico ao público proporciona maior democratizacão mundial do conhecimento.



BOLETIM DE CONJUNTURA

BOCA

Ano V | Volume 14 | Nº 40 | Boa Vista | 2023

http://www.ioles.com.br/boca

ISSN: 2675-1488

https://doi.org/10.5281/zenodo.7812132

BOLETIM DE CONJUNTURA

www.ioles.com.br/boca

MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO NO BRASIL: UMA ANÁLISE NA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Romero de Albuquerque Maranhão[1]

Resumo

O mercado imobiliário de luxo segue como um dos protagonistas da recuperação econômica do Brasil. Com a pandemia, a procura por imóveis de luxo e de médio padrão alcançou o melhor resultado dos últimos anos e neste contexto, o objetivo desta pesquisa é analisar o mercado brasileiro de imóveis de luxo na cidade de Balneário Camboriú. Os resultados indicam que Camboriú tornou-se um atrativo para os amantes do luxo, que recebe desde milionários argentinos até celebridades em busca de anonimato e privacidade em suas coberturas exuberantes. Além disso, é um público de alto poder aquisitivo interessado em exclusividade; localização privilegiada; privacidade; segurança; e conveniência para executar tarefas cotidianas.

Palavras Chave: Arranha-Céus; COVID-19; Economia; Imóvel de Luxo.

Abstract

The luxury real estate market remains one of the protagonists of Brazil's economic recovery. With the pandemic, the search for luxury and mid-range properties reached the best result in recent years and in this context, the objective of this research is to analyze the Brazilian luxury real estate market in the city of Balneário Camboriú. The results indicate that Camboriú has become an attraction for lovers of luxury, which welcomes everything from argentine millionaires to celebrities in search of anonymity and privacy in its lush penthouses. In addition, it is a high-income public interested in exclusivity; prime location; privacy; safety; and convenience to perform everyday tasks.

Keywords: COVID-19; Economy; Luxury Property; Skyscrapers.

INTRODUÇÃO

A dinâmica do setor de imóveis vive um momento de transformação nos últimos anos, e uma das mais significativa diz respeito ao crescimento do mercado imobiliário de luxo. Tal situação tem se refletido na procura por espaços mais amplos, confortáveis, sustentáveis e em regiões com boas condições para residir (SOUZA, 2012; KAKLAUSKAS *et al*., 2021; MARANHÃO, 2021; RADICATI, 2022; RODRIGUES, 2022).

Contudo, de uma maneira geral, o setor imobiliário foi fortemente afetado pela COVID-19, pois a demanda por imóveis aumentou, a oferta despencou e os preços oscilaram. Porém, o mercado de imóveis de luxo não experimentou exatamente os mesmos efeitos (BRZEZICKA; KOBYLIŃSKA, 2021; DISPIRITO, 2021; KAKLAUSKAS *et al*., 2021; MARANHÃO, 2021; CHONG; PHILLIPS, 2022 RODRIGUES, 2022). Investir em um imóvel de luxo significa aplicar em conforto e qualidade de vida, além de buscar um espaço que seja ao mesmo tempo sofisticado e acolhedor, e que acomode bem

[1] Oficial da Marinha do Brasil. Doutor em Administração pela Universidade Nove de Julho (UNINOVE). E-mail: romeroalbuquerque@bol.com.br

toda a família, oferecendo opções de lazer e entretenimento com segurança e privacidade (MARONA; TOMAL, 2020; MONTERRE, 2021; KOCUR-BERA, 2022).

> Com a retomada da economia a partir de meados de 2021, o mercado imobiliário de alto padrão em todo o mundo passou a experimentar um novo ciclo de alta de preços e negócios. Nos Estados Unidos, por exemplo, as vendas de casas de luxo cresceram 15% no ano passado. Para este ano, a tendência de valorização se confirma. De acordo com um levantamento da consultoria Knight Frank publicado no mês de março, o preço dos imóveis desse segmento nos 28 principais mercados globais do setor deve subir, em média, 5,7% neste ano. Cidades como Dubai, Miami e Zurique poderão registrar percentuais superiores a dois dígitos, alcançando até 12% de sobrepreço (VALOR ECONÔMICO, 2022a).

No contexto atual, pós pandemia, a busca por espaços maiores e seguros tem sido acelerada por conta da necessidade de distanciamento social, mais do que nunca os empreendimentos têm se tornado cada vez mais multifuncionais, cumprindo o papel de escritório, escola e, por que não, fonte de lazer e entretenimento (MARANHÃO, 2021; KOCUR-BERA, 2022; SPENNEMANN, 2022).

Assim, o objetivo desta pesquisa é analisar o mercado brasileiro de imóveis de luxo, na cidade de Balneário Camboriú, que continua em ascensão durante a pandemia, na contramão de outros segmentos que passam por dificuldades (BORGES *et al*., 2020; DE VITO; GOMEZ, 2020; MARANHÃO; MARANHÃO, 2020; MARANHÃO; SENHORAS, 2020; MARCELINO *et al*., 2020; TEIXEIRA, 2020; MARANHÃO, 2021).

> Balneário Camboriú é conhecida, entre outros aspectos, pelas belezas naturais que atraem os turistas e pelo *skyline* peculiar com algumas das edificações mais altas do País, resultado da legislação urbana permissiva, do mercado imobiliário ativo e do grande número de segundas-residências e unidades para aluguel, entre outros (SIQUEIRA; SCHLEDER, 2021).

Com base nestas discussões, esta pesquisa se caracteriza como exploratória e descritiva, fundamentada em uma revisão bibliográfica e documental e, em uma análise qualitativa com foco em análise de discurso e hermenêutica econômica (CERVO *et al*., 2007; MINGERS, 2003).

A pesquisa justifica-se porque o mercado imobiliário é considerado prioritário para o desenvolvimento de um país, pois além de garantir um alto nível de investimento, geração de renda e emprego, é norteado pela promoção do bem-estar refletida na política habitacional. Esta interdependência entre o ramo da atividade imobiliária e outros setores econômicos, como o turismo, o comércio e a indústria, fazem deste um setor fundamental.

A ascensão do setor imobiliário reforça seguramente um contexto econômico global favorável e, ao invés, uma crise no segmento é suscetível de contribuir para um abrandamento da atividade econômica. Além disso, o tema apresentado possui relevância por estar diretamente relacionado à geoeconomia do

país, quiçá global, e por apresentar informações recentes e relevantes de um setor pouco explorado na literatura (COSTA; LUNDBERG, 2004; LEVANTESI; PISCOPO, 2020; MARANHÃO, 2021; RADICATI, 2022; WISNIEWSKI, 2022).

MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO EM ESCALA GLOBAL

O mercado imobiliário europeu foi gravemente afetado pelos longos períodos de isolamentos induzidos pela pandemia e subsequente declínio na atividade do PIB. Alemanha, Bélgica, Espanha e Itália foram alguns países que tiveram prejuízos (DE TORO *et al*., 2021; SEQUERA *et al*., 2022). Já na França, o mercado imobiliário de luxo não conheceu a crise, pois as vendas de imóveis de alto padrão não pararam de aumentar (CANEVETE, 2020; CANEVETE, 2021). A Provença, no Mar Mediterrâneo, no sudeste da França, tem sido o mercado mais ativo da Europa, e os Alpes franceses também são um ponto de acesso para casas de luxo na França. A área dos Alpes franceses observou um aumento médio de 2,5% nos preços prime em 2020. Além disso, as cidades turísticas de Megève e Chamonix viram os preços subirem 4,5% e 3,5%, respectivamente (MORDOR INTELLIGENCE, 2022a).

Mesmo em meio a restrições decorrentes da COVID-19 e das viagens internacionais, as vendas de casas de luxo em Londres aumentaram em 2021. No primeiro semestre do ano de 2021, o valor total das vendas de luxo foi de £ 2,28 bilhões (US $ 3,1 bilhões), um aumento de 41% em relação ao mesmo período do ano de 2020 (SCHUBACH, 2021).

Na segunda metade de 2021, a atividade de investimento imobiliário em Portugal mostrou uma aceleração, atingindo um montante total de 2,16 mil milhões de euros, contradizendo o primeiro semestre do mesmo ano, quando os investimentos registraram o menor valor em sete anos. Lisboa é a região do país onde houver mais casas vendidas, representando 33% do total das vendas nacionais e quase 50% do valor total das vendas portuguesas, os números são referentes ao primeiro semestre de 2021, colocando Lisboa em primeiro lugar no ranking de preços mais elevados. As regiões do país que mais cresceram foram o Alentejo e a Madeira, ambas com um aumento de cerca de 50% nas vendas e no valor transacionado face ao mesmo período de 2020 (MONTEIRO, 2022; WISNIEWSKI, 2022).

O ano de 2020 foi de crescimento para o mercado imobiliário de luxo nos Estados Unidos, com muitas cidades passando por mudanças nas tendências da última década, em meio a mudanças nas prioridades. No sul da Flórida o mercado imobiliário cresceu com a pandemia e as vendas de casas de luxo em Miami aumentaram 101,1% entre 2020 e 2021, apesar do setor de imóveis comerciais ter sido totalmente impactado. Em janeiro deste ano, Chicago teve um aumento nas vendas de casas em relação ao ano anterior. Uma casa no bairro de Edison Park foi vendida por US$ 1,13 milhão, enquanto uma

casa no subúrbio de Burr Ridge Ridge foi vendida por US$ 6,9 milhões e uma propriedade de Lake Bluff por US$ 7,65 milhões. As vendas são provavelmente recordes de negócios imobiliários (SCHUBACH, 2021; D'LIMA *et al*., 2022; DAVIS, 2022; LIFAM MARTHYA; MAJOR, 2022; PACASO, 2022; WEN; FANG, 2022).

Após uma queda na atividade imobiliária durante o auge da pandemia, a cidade de Nova York passa por um renascimento, especialmente no setor de luxo. No segundo trimestre de 2021, as vendas de casas de luxo mais do que dobraram em relação ao ano anterior, de acordo com os corretores, não há sinais de que esse frenesi no setor vá diminuir nos próximos meses. Em abril de 2022, o preço médio das casas de luxo na cidade de Nova York era de US$ 8,96 milhões. Já em Manhattan, a venda de um imóvel residencial, em 2021, custou US$ 157 milhões (SCHUBACH, 2021; COHEN *et al*., 2022; FONTINELLE, 2022).

No Canadá, as vendas de imóveis de luxo avaliados em mais de US $ 4 milhões aumentaram em 30% no primeiro trimestre de 2022. A região metropolitana de Toronto e a região metropolitana de Vancouver – tiveram aumentos de 112,8% e 75,8%, respectivamente, para imóveis com valor acima de US$ 3 milhões, enquanto as transações de casas com preço acima de US$ 10 milhões aumentaram substanciais 156% e 167%, respectivamente (ALINI, 2021; REMAX, 2022).

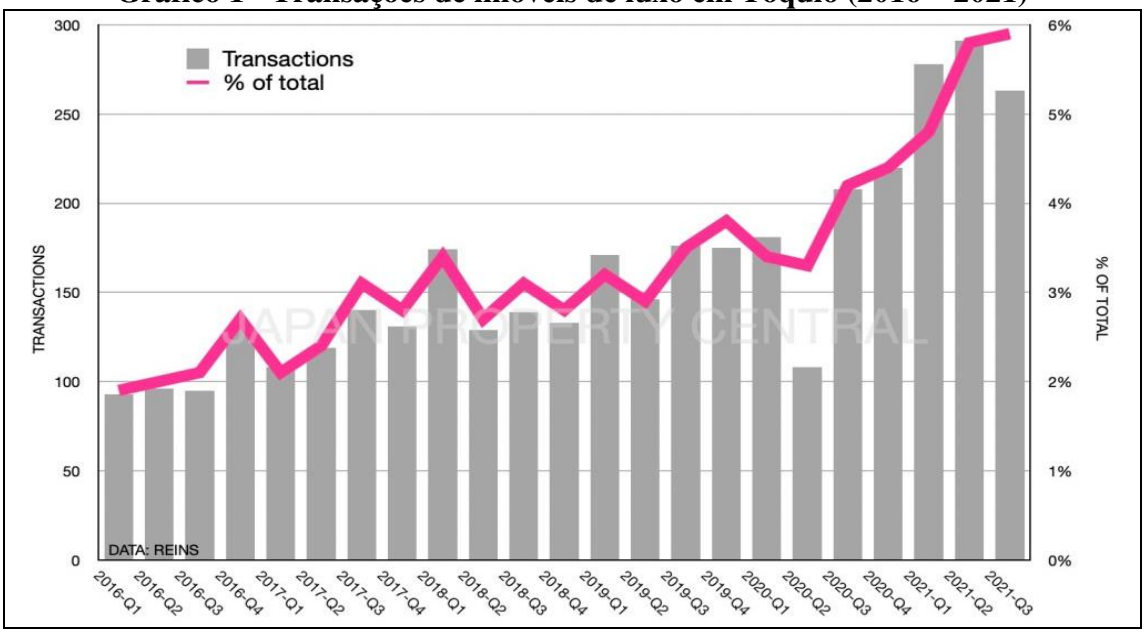
Em Dubai as vendas das propriedades de luxo aumentaram 230% no primeiro trimestre de 2021, em comparação com o mesmo período do ano de 2020. Um recorde de 90 imóveis no valor de 10 milhões de dirhams cada (US $ 2,7 milhões) foram negociados em março de 2021. Estima-se que apenas as transações de moradias e apartamentos entre janeiro e maio de 2022 valeram Dh 61,9 bilhões (US$ 16,85 bilhões) (CNA, 2021; FERNANDEZ, 2022).

> Maintaining its reputation for selling ultra-exclusive and luxury villas, The Palm Jumeirah sold the most expensive villa worth AED 87 million (USD 23.68 million) during Q1, 2022. Another villa valuing AED 30 million (USD 8.17 million) was sold in Island 2. It was followed by luxury villas in Dubai Hills Estate, Nad Al Sheba Third, and Al Hebiah Fourth, sold for AED 29 million (USD 7.89 million), AED 22 million (USD 5.99 million), and AED 10 million (USD 2.72 million), respectively (MORDOR INTELLIGENCE, 2022b).

O mercado de condomínios luxuosos no Japão mudou nos últimos anos e aqueceu durante o período pandêmico. As transações imobiliárias de imóveis de luxo em Tóquio estão em franca ascensão, mesmo com uma acentuada queda em 2020 (gráfico 1). Na área metropolitana de Tóquio, a oferta anual de novos imóveis em todas as faixas de preço ainda está em cerca de um terço do pico de oferta visto em 2000, enquanto o preço médio aumentou cerca de 20 milhões de ienes para 60 milhões de ienes. Nos 23 bairros de Tóquio, o preço médio de um apartamento novo é de 77 milhões de ienes. Contudo, em outubro de 2021, apartamentos de luxo próximo à Estação Shibuya, custavam quase 600 milhões de ienes (aproximadamente US$ 5,3 milhões), ou cerca de 3,6 milhões de ienes por metro quadrado (US$

2.950/m²); em Chiyoda Ward, o valor médio do apartamento para venda era superior a 200 milhões de ienes (US $ 1,76 milhão) (JAPAN PROPERTY CENTRAL, 2021).

Gráfico 1 - Transações de imóveis de luxo em Tóquio (2016 – 2021)



Fonte: Japan Property Central (2021).

De acordo as informações apresentadas no gráfico 1, os imóveis com preço superior a 100 milhões de ienes representaram 5,9% de todas as transações na área metropolitana de Tóquio no terceiro trimestre de 2021, acima da participação de 4,2% em 2020 e de 1,9% no mesmo período de 2016. As transações trimestrais em 2020 são o dobro ou até o triplo do que eram há cinco anos.

Na Austrália, o mercado imobiliário de luxo teve um desempenho excepcional nos últimos dois anos. No primeiro trimestre de 2021, foram comercializados um total de 1.429 imóveis de luxo no valor de US$ 6.797 bilhões, caracterizando um aumento de 58% em comparação com o trimestre do ano anterior (MORDOR INTELLIGENCE, 2022c).

Convém destacar em relação aos imóveis de luxo australianos que:

> The rise of smart homes is leading buyers to actively look for developments that allow them to control their entire home from their devices. The trend of smart homes is on the rise, and due to this, the Internet of Things (IoT) has become a basic requirement for luxury home buyers. Smart appliances connected through a home network are entry-level for some Australian smart home customers. The Australian population is on the rise. With unprecedented growth in technology, more home buyers are seeking homes that feature technology that will help to automate their everyday lives. Kitchens are predicted to be operated through technology and linked to smartphones that can monitor cooking times and adjust temperatures remotely. Smart security is another budding industry, with smart alarms and surveillance systems becoming more convenient and easier to control. The trend toward home connectivity is also compounded by the rising popularity of internet-connected devices such as Google Home, Alexa, and Amazon Echo in Australian homes. It is a trend that luxury home developers can no longer ignore (MORDOR INTELLIGENCE, 2022c).

MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO NO BRASIL

O mercado imobiliário segue como um dos protagonistas da recuperação econômica do Brasil. E nem mesmo a alta acumulada da inflação (de 11,73% nos últimos 12 meses) e o aumento da taxa básica de juros em 2022 – a Selic, utilizada como base para financiamentos, chegou a 13,25% ao ano, maior patamar desde dezembro de 2016 (13,75%) – parecem desacelerar o setor. Com a pandemia, a procura por imóveis de luxo e de médio padrão alcançou o melhor resultado dos últimos seis anos, segundo a ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABECIP, 2020; VEROTTI, 2022).

De acordo com o índice FIPE-ZAP, publicado em 2021, avaliando os números em 50 cidades, a valorização dos imóveis de luxo é uma constante. Em Santa Catarina, por exemplo, quatro cidades puxam a alta: Florianópolis, Itajaí, Itapema e Balneário Camboriú. Florianópolis figura como a terceira cidade com maior valorização no país no mês de março, com alta de 0,82% e um acumulado nos últimos 12 meses de 7,41%. Se compararmos aos dados da poupança, em 2020, o rendimento foi de 1,4% no ano. Ainda nesta linha de valorização, segundo o relatório FIPE/ABRAINC, o aumento de vendas líquidas no último trimestre móvel foi de 28,9% (ABECIP, 2020; REVISTA VISÃO, 2021).

Tendo como base um crescimento histórico de 226%, os lançamentos no segmento residencial de médio e alto padrão (MAP) ao longo de 2021 somaram 64.505 unidades. Em termos de vendas, 27.937 imóveis foram comercializados no ano passado, com alta de 21% em comparação ao balanço de 2020 (VALOR ECONÔMICO, 2022b).

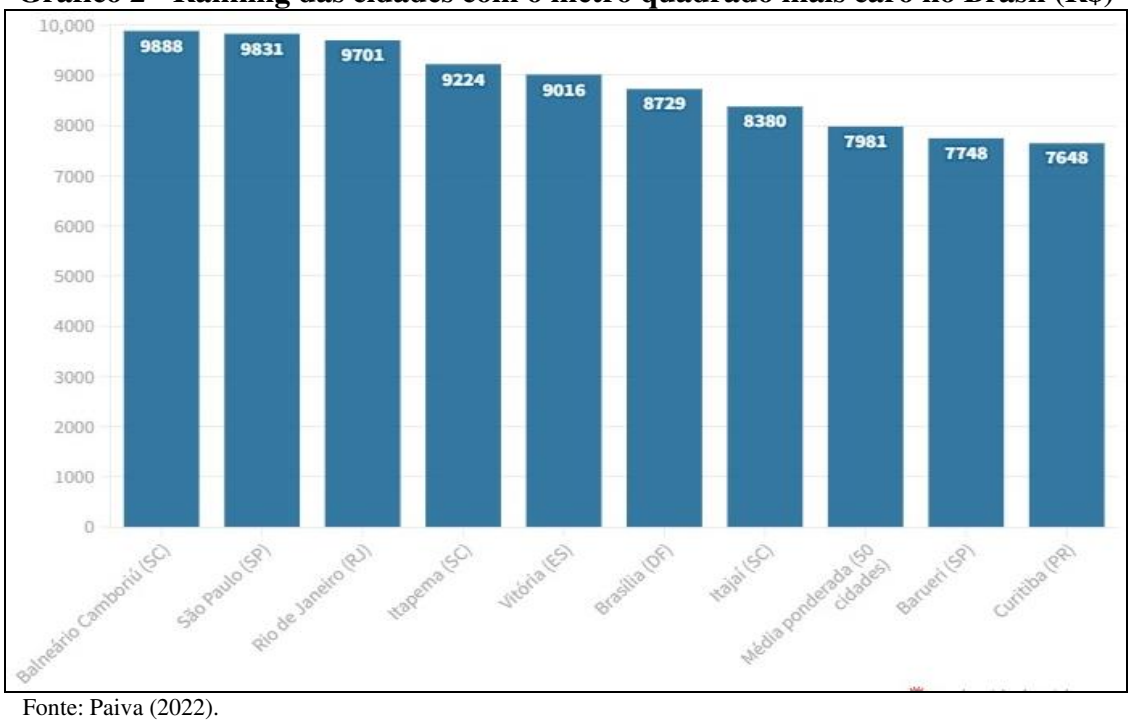
O mercado imobiliário de luxo registrou nos dois primeiros meses deste ano aumento de 14% no volume de lançamentos em comparação a janeiro e fevereiro de 2021, com um total de 787 unidades. Levando-se em consideração que no primeiro bimestre de 2021 o cenário econômico no país era absolutamente favorável ao investimento no mercado imobiliário (momento em que as taxas de juros alcançaram a mínima histórica de 2%), o desempenho do mercado no segmento de luxo e alto luxo torna-se ainda mais significativo. No total das unidades lançadas por região, o Sul do país apresentou o maior índice de crescimento: 19,4% contra 6,2% em 2021 (ABRAINC, 2022).

O desempenho do mercado imobiliário de alto padrão neste ano não deverá ser afetado pelos fatores que sinalizam uma conjuntura de desaceleração econômica até o terceiro trimestre, como juros altos, aumento da inflação e eleições. Especialistas acreditam que a demanda por imóveis de luxo é inelástica, e que o desejo por mais conforto, espaço e praticidade, despertados a partir do isolamento social imposto pela pandemia, mantém-se como mola propulsora da excelente performance da incorporação imobiliária de alta renda (VALOR ECONÔMICO, 2022b).

As cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo têm os bairros com o metro quadrado mais valiosos do Brasil. Dos dez lugares com os valores mais altos, oito deles estão situados nos dois municípios. O bairro do Leblon, na zona sul da capital fluminense, é o local mais caro para morar Brasil, segundo levantamento produzido pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e pelo ZAP+, braço imobiliário da OLX Brasil. O metro quadrado na região chega a custar R$ 21.618 e um apartamento de 100 metros quadrados é negociado a R$ 2,16 milhões, por exemplo. Na sequência, aparecem os vizinhos Ipanema e Lagoa. Nestes dois lugares é necessário desembolsar, respectivamente, R$ 19.306 e R$ 16.536 por metro quadrado (MERCADO IMOBILIÁRIO, 2021; CNN BRASIL, 2022).

Contudo, apesar de Rio e São Paulo concentrarem os bairros mais caros do Brasil, a média de preço nacional para a venda de imóveis ficou com Santa Catarina, segundo dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e ZAP+ (gráfico 2). Em Balneário Camboriú, no litoral norte catarinense, a venda sai a R$ 9.888,00 por metro quadrado (CNN BRASIL, 2022; PAIVA, 2022).

Gráfico 2 - Ranking das cidades com o metro quadrado mais caro no Brasil (R$)



Fonte: Paiva (2022).

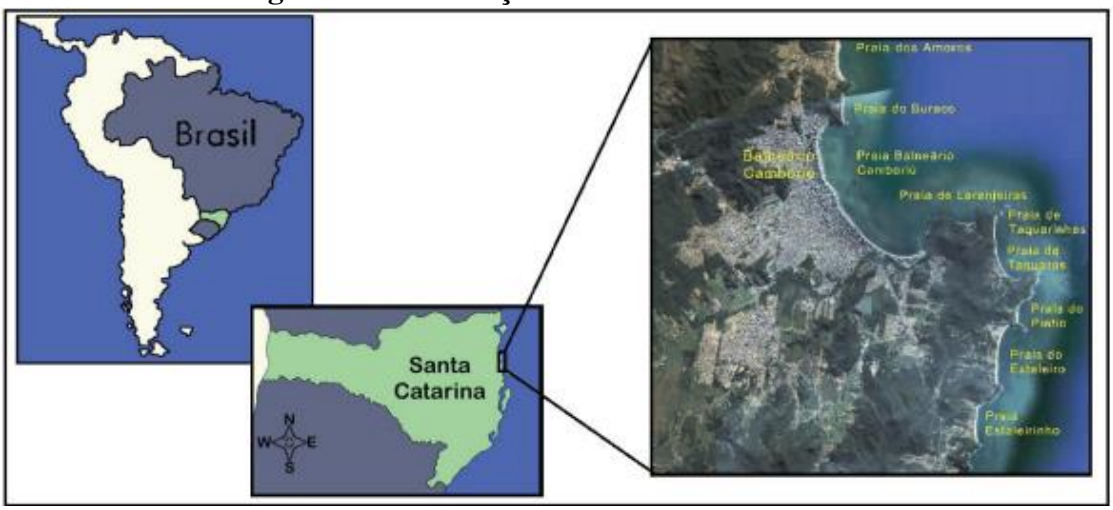
A economia do Estado de Santa Catarina ajuda a explicar o avanço do mercado imobiliário de Balneário Camboriú e outras cidades litorâneas. O PIB de Santa Catarina cresceu 8,3% em 2021, mais do que o do estado de São Paulo (5,7%) e o do Brasil (4,3%). Nos últimos cinco anos, o crescimento médio do PIB do estado é maior do que a média nacional. Santa Catarina tem a segunda maior renda per capita do país, perdendo apenas para a de São Paulo. A taxa de desemprego é a menor do país (PAIVA, 2022).

MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO EM BALNEÁRIO CAMBORIÚ

A cidade catarinense de Balneário Camboriú é também conhecida como a Dubai brasileira. A similaridade está em um pequeno grande detalhe: os prédios altíssimos que competem entre si. Mas a semelhança não para por aí. Assim como Dubai, Balneário Camboriú atrai pessoas de alto poder aquisitivo, com apartamentos que podem passar dos R$ 20 milhões e cuja fama já ultrapassou as fronteiras do país. É um fato incontestável: o mercado imobiliário de luxo de Balneário Camboriú não tem previsão para enfraquecer (CLICK CAMBORIÚ, 2017).

Balneário Camboriú possui área de 46,8 km² e população estimada em 145 mil pessoas, segundo o IBGE, e foi considerada a quarta melhor cidade para se viver no Brasil em 2019. Está localizada (figura 1) na região Sul do Brasil à 80 km de Florianópolis — capital do estado — e faz parte da Região Metropolitana da Foz do Rio Itajaí (DESC IMÓVEIS, 2021). A cidade fica, por via aérea, a uma hora e meia de Brasília, 50 minutos de São Paulo e a uma hora do Rio de Janeiro (PAIVA, 2022).

Figura 1 - Localização de Balneário Camboriú.



Fonte: Piatto e Polette (2012).

O processo de urbanização do território de Balneário Camboriú teve início na década de 1940. Essas ocupações se concentravam em uma pequena porção da Praia Central, já sendo caracterizadas por segundas residências e especialmente para o veraneio de moradores de outras regiões do estado de Santa Catarina. Esse processo de ocupação se intensificou com a criação de loteamentos nas décadas seguintes, e, em 1964, ocorreu a emancipação do distrito da Praia de Camboriú do município de Camboriú (SKALEE, 2008; SIQUEIRA; SCHLEDER, 2021).

Os turistas começaram a visitar a cidade em meados dos anos de 1970, quando a construção civil se intensificou. A sua identidade turística se consolidou com a construção da BR-101, conectando o

município ao resto do País e mesmo com países vizinhos na América do Sul, que passam a "veranear" também nos balneários catarinenses. O município possui a maior concentração urbana e o maior polo turístico do sul do Brasil. É o sétimo destino turístico do país, destacando-se como um dos maiores do Mercosul, onde mais de 1.500.000 de turistas circulam todo ano. O setor terciário, como as atividades turísticas e o comércio, é responsável por 99,21% da economia e motiva o setor secundário, cuja principal atividade é a indústria da construção civil (SANTOS, 2003; PIATTO; POLETTE, 2012; CLICK CAMBORIÚ, 2017; SIQUEIRA; SCHLEDER, 2021).

Para atender à demanda, os prédios foram sendo construídos e a ambição das construtoras em ter prédios grandiosos acabou atraindo a população das classes A e B (CLICK CAMBORIÚ, 2017). Neste contexto, Paiva (2022) registra que:

> O perfil de habitantes e visitantes de Balneário Camboriú é composto em maior parte por representantes das classes A e B das regiões Sul e Centro-Oeste. Atraídos pela qualidade de vida da cidade litorânea, mais próxima e com índices de segurança mais elevados do que as capitais do Nordeste, optam por adquirir uma segunda moradia na região.

O crescimento do mercado imobiliário de luxo, a partir de então passou a ser uma constante: quanto mais opções Balneário Camboriú oferece, mais caro fica o metro quadrado e a disputa pelos melhores imóveis – preferencialmente de frente para o mar. Com um metro quadrado que pode chegar a R$ 16 mil reais de frente para o mar, Balneário Camboriú tem atraído a atenção de inúmeros investidores. A cidade é um ímã de amantes do luxo e recebe desde milionários argentinos até celebridades que buscam um pouco de anonimato e privacidade em suas coberturas. A valorização média dos imóveis da região está muito acima de outras cidades – dependendo da localização e do tamanho do imóvel, a valorização pode superar o bairro do Leblon, no Rio de Janeiro (CLICK CAMBORIÚ, 2017).

Apesar de não ter lançamentos expressivos nos últimos meses dois meses, a cidade teve durante a pandemia o lançamento de alguns empreendimentos de luxo, o que acarretou um aumento nas vendas, bem como o incremento de outros imóveis em construção ou em fase de finalização. Assim, o momento tem sido tão propício para o setor de luxo e a produção de novos empreendimentos, conforme dados do quadro 1.

Dentre os imóveis (quadro 1) elencados destacam-se: o *Triumph Tower* – o prédio planejado pela construtora FG terá mais de 100 andares e será o maior arranha-céu da América Latina; atualmente o *Yachthouse Residence* em fase de entrega é o maior prédio da América Latina com 81 andares; o *Epic Tower* com um design côncavo, oferecendo uma vista de 112º para a praia; e o *One Tower* que é o quarto maior edifício da América Latina, tendo 70 andares. Esses são alguns dos empreendimentos

luxuosos que foram lançados nos últimos meses, ainda em construção e/ou em fase de finalização para entrega.

Quadro 1 - Produtos imobiliários de luxo em Balneário Camboriú

Nome	Empreendedor imobiliário	Características
Yachthouse Residence	Pasqualotto & GT	Marcado pela inovação arquitetônica e com traços elegantes, a fachada do empreendimento transmite dinamismo e movimento, onde a base é representada por uma quilha apontada em direção ao mar. Os apartamentos, localizados em duas torres, contam com paredes de vidro e uma vista para o mar. A área de lazer (10.000 m²), distribuída em dois pavimentos, oferece várias opções de entretenimento para o melhor do seu bem-estar. Valor: a partir de R$ 6.100.000,00.
One Tower	FG empreendimentos	O edifício de frente para o mar com 70 pavimentos, composto por 08 tipos de plantas e apartamentos com metragens a partir de 193,51m², living para dois ambientes todo em pele de vidro com espaço *grill*, cozinha integrada, *home theater* e muitos outros detalhes. A ampla área de lazer será composta por inúmeras opções (2 salões de festa, sala de jogos, quadra de esportes, piscina térmica com hidromassagem, área de descanso, sauna seca e úmida, Playground, Baby Room e etc) com abrangência total de 4.032,08 m² e divididas em 4 pavimentos (7º, 8º, 56º e 57º andar). Valor: a partir de R$ 9.898.000,00.
Epic Tower	FG empreendimentos	Com fachada imponente e moderna, o destaque está na exclusividade de cada um dos apartamentos. Com visão de 112º, os apartamentos de alto padrão terão automação. Ao todo serão 55 andares e um apartamento por andar. O moderno Epic Tower se diferencia ainda pela ampla área de lazer (1.565m²), com elementos como *Wine* Bar, Quiosque Gourmet, piscina com raia aquecida, praça com lareira, saunas seca e úmida, hidromassagem, além de diversos outros itens. Valor: a partir de R$ 8.000.000,00.
Ilhas Fiji	Macon Empreendimentos	O empreendimento fica próximo ao Camelódromo Municipal e a apenas 500 m da Av. Brasil, rua de intenso comércio e passeio. Contará com três opções de plantas: Apartamentos tipo com 122 e 159 m²; Plantas *garden* com 192 m²; e uma cobertura duplex com 318 m². A entrega está prevista para fevereiro de 2025. Em março de 2022, o menor preço era de R$ 1,6 milhão.
Boreal Tower	FG Empreendimentos	Localizado de frente para o mar, na Avenida Atlântica, o Boreal possui previsão de entrega para o segundo semestre deste ano e poucas unidades disponíveis. Depois de pronto, o Boreal Tower integrará a lista de top 5 empreendimentos mais altos do Brasil. Até março de 2022, 85% dos apartamentos já estavam esgotados. Das opções restantes, é possível escolher entre unidades de 184, 288 e 377 m² de área. Nesse mesmo mês os valores partiam de R$ 9,9 milhões.
Triumph Tower	FG Empreendimentos	Será o mais alto edifício residencial do mundo, totalizando 509 metros. A princípio serão 154 pavimentos, sendo 135 deles habitáveis. O Triumph Tower será todo revestido de vidro e vai disponibilizar 233 apartamentos (todos com salas de vista ao mar). Ainda vai contar com um triplex ocupando os três últimos andares do prédio, com área total de 1.500m². Segundo corretores do mercado imobiliário, os apartamentos – serão dois por andar – podem custar cerca de R$ 15 milhões. O tríplex na cobertura tem estimativa de passar dos R$ 45 milhões.
Imperium Tower	FG Empreendimentos	De frente para o mar, situado no Pontal Norte de Balneário Camboriú, ao lado do famoso Hotel Marambaia. O Empreendimento terá 192 metros de altura, 47 pavimentos, 61 unidades residenciais, o primeiro apartamento está no nono andar, as laterais são de pele de vidro, a cobertura é uma mansão suspensa, o bistrô é aprova de som para festas noturnas e a área de lazer conta com 1.842,08 m². Valor: a partir de R$ 11.500.000,00.
Tonino Lamborghini Residences	Embraed	O empreendimento em construção na Barra Sul terá 168 metros de altura e 67 apartamentos, e cerca de 50 andares. No Tonino Lamborghini Residences toda a sofisticação do design italiano estará presente em ambientes exclusivos, exuberantes e o melhor de tudo: trazendo à tona uma reinterpretação do seu estilo de vida. O DNA da marca estará em todos os elementos, desde a arquitetura inspirada no design de ponta da marca até os móveis, revestimentos, decoração, metais e louça da área de lazer, tudo será da marca Tonino Lamborghini, importados direto da fábrica, na Itália. Valor: a partir de R$ 5.880.000,00.

Fonte: Elaboração própria.

Em que pese a diversidade de novos empreendimentos ao longo da orla, o Centro de Balneário Camboriú é o bairro mais valorizado da cidade. O valor médio de um imóvel ultrapassa R$ 1,6 milhão. Como é uma região com boa infraestrutura, atrai a atenção daqueles que buscam opções de lazer, como bares e restaurantes, e de conveniência, como supermercados, shoppings e farmácias. Encontrar um imóvel de luxo no Centro é sinal de investimento seguro (CLICK CAMBORIÚ, 2017).

A cidade Balneário Camboriú, com o alargamento da praia e algumas interferências urbanas, apresenta um crescimento econômico sem precedentes. Com expectativa de ser, nos próximos anos, o metro quadrado mais valorizado do Brasil, com base em pesquisa de valores e uso de inteligência artificial que mapeia imóveis anunciados na internet.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enquanto a COVID-19 se alastrava, esvaziava as praias, e sobrecarregava hospitais, as imobiliárias de Balneário Camboriú recebiam uma enxurrada de consultas *on-line* para aquisição de imóveis espaçosos, que atendessem as diversas necessidades dos grupos familiares, bem como aos interesses de investidores estrangeiros no mercado imobiliário.

O setor imobiliário mostrou-se resiliente durante o primeiro ano caracterizado pelo surto pandêmico. A literatura aponta que diversos setores da economia foram afetados com a crise pandêmica, mas o mercado de imóveis de luxo pouco foi afetado, já que a especulação imobiliária, principalmente nas regiões litorâneas, se intensificou com transações financeiras elevadas e lançamentos de novos empreendimentos. Em Balneário Camboriú o metro quadrado passou a ser mais valorizado, independentemente da crise econômica, e mais caro em relação ao período anterior à pandemia.

A procura por sofisticação e mais conforto são os imperativos para o crescimento exponencial do mercado de luxo em Balneário. O cliente de alto poder aquisitivo não é influenciado por fatores econômicos, e sim pela exclusividade; localização privilegiada; privacidade; e conveniência para executar tarefas cotidianas com o máximo de agilidade, economizando tempo, esforço e recursos para aplicá-los. Diante disso, Camboriú tornou-se um atrativo para os amantes do luxo, que recebe desde milionários argentinos até celebridades (jogadores, artistas, empresários) que buscam um pouco de anonimato e privacidade em suas coberturas.

Balneário Camboriú tornou-se, nas últimas décadas, uma cidade global, com seus arranha-céus ganhou notoriedade e passou a ser comparada a Dubai, não apenas pela arquitetura exuberante, mas também por um ser atrativo turístico para milionários e grandes investidores do mercado imobiliário.

O recorte deste estudo levou em conta apenas uma cidade do Estado de Santa Catarina, sugere-se a ampliação da pesquisa para outras cidades litorâneas, bem como para outros municípios do Estado. Além disso, torna-se essencial comparar o fenômeno com cidades brasileiras para que seja possível compreender essa dinâmica do mercado imobiliário de luxo e seus impactos à economia do Brasil.

REFERÊNCIAS

ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. "Mercado imobiliário de médio e alto padrão cresce no Brasil". **Portal Eletrônico da ABECIP** [2020]. Disponível em: <www.abecipeducacao.org.br>. Acesso em: 03/04/2023.

ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. "Mercado de luxo e alto luxo cresce 14% em dois meses". **Portal Eletrônico da ABRAINC** [2022]. Disponível em: <www.abrainc.org.br>. Acesso em: 03/04/2023.

ALINI, E. "Canada's luxury real estate market is on fire. Can the foreign homebuyers' tax cool it?". **Portal da Global News** [2021]. Disponível em: <www.globalnews.ca>. Acesso em: 21/03/2023.

BORGES, B. *et al*. "O maior desafio mundial desde a Segunda Guerra Mundial". **FGV IBRE – Boletim Macro**, março, 2020.

BRZEZICKA, J.; KOBYLIŃSKA, K. "An analysis of the income and price elasticity of demand for housing in view of price dynamics on the residential property market". **Real Estate Management and Valuation**, vol. 29, n. 4, 2021.

CANEVETE, M. "Luxury real estate in Paris". **Portal Michael Zingraf** [2020]. Disponível em: <www.michaelzingraf.com>. Acesso em: 01/08/2022.

CANEVETE, M. "Focus on the French luxury real estate market in 2021". **Portal Michael Zingraf** [2021]. Disponível em: <www.michaelzingraf.com>. Acesso em: 01/08/2022.

CERVO, A. L. *et al*. "**Metodologia científica**". São Paulo: Editora Pearson Prentice Hall, 2007.

CHONG, J.; PHILLIPS, G. M. "COVID-19 losses to the real estate market: an equity analysis". **Finance Research Letters**, vol. 45, 2022.

CLICK CAMBORIÚ. "O mercado imobiliário de luxo de Balneário Camboriú". **Click Camboriú** [2017]. Disponível em: <www.clickcamboriu.com.br>. Acesso em: 03/04/2023.

CNA. "Dubai luxury home market soars as world's rich flee COVID-19 pandemic". **Portal da CNA** [2020]. Disponível em: <www.channelnewsasia.com>. Acesso em: 21/03/2023.

CNN BRASIL. "Rio e São Paulo concentram os oito bairros com metro quadrado mais caros do país". **CNN Brasil** [2022]. Disponível em: <www.cnnbrasil.com.br>. Acesso em: 03/03/2023.

COHEN, J. P. *et al*. "The impact of the Coronavirus pandemic on New York City real estate: First evidence". **Journal of Regional Science**, vol. 62, n. 3, 2022.

COSTA, A. C. A.; LUNDBERG, E. "Direcionamentos de Créditos no Brasil: uma avaliação das aplicações obrigatórias em crédito rural e habitacional". **Banco Central do Brasil** [2004]. Disponível em: <www.bcb.gov.br>. Acesso em: 30/03/2023.

D'LIMA, W. *et al*. "COVID-19 and housing market effects: Evidence from US shutdown orders". **Real Estate Economics**, vol. 50, n. 2, 2022.

DAVIS, M. "Chicago area luxury market has record sales this March". **The Real Deal** [2022]. Disponível em: <www.therealdeal.com>. Acesso em: 01/04/2023.

DE TORO, P. *et al*. "Real estate market responses to the COVID-19 crisis: which prospects for the metropolitan area of Naples (Italy)?". **Urban Science**, vol. 5, n. 1, 2021.

DE VITO, A.; GOMEZ, J. P. "Estimating the COVID-19 Cash Crunch: Global Evidence and Policy". **SSRN** [2020]. Disponível em: <www.ssrn.com>. Acesso em: 30/03/2023.

DESC IMÓVEIS. "Mercado imobiliário de Balneário Camboriú: como é". **Portal Desc Imóveis** [2020]. Disponível em: <www.desc.com.br>. Acesso em: 30/03/2023.

DISPIRITO, E. "Luxury Real Estate Market Overview". **RI News Today** [2021]. Disponível em: <www.rinewstoday.com>. Acesso em: 30/03/2023.

FERNANDEZ, K. J. "Does Dubai's luxury property market still offer opportunities for investors?" **The National News** [2022]. Disponível em: <www.thenationalnews.com>. Acesso em: 03/04/2023.

FONTINELLE, A. "Investing in Luxury Real Estate". **Portal Investopedia** [2022]. Disponível em: <www.investopedia.com>. Acesso em: 01/04/2023.

JAPAN PROPERTY CENTRAL. "Luxury apartment sales surge in Tokyo". **Japan Property Central** [2021]. Disponível em: <www.japanpropertycentral.com>. Acesso em: 03/04/2024.

KAKLAUSKAS, A. *et al*. "Sustainable construction investment, real estate development, and COVID-19: a review of literature in the field". **Sustainability**, vol. 13, n. 13, 2021.

KOCUR-BERA, K. "Impact of the COVID-19 Pandemic Era on residential property features: pilot studies in Poland". **International Journal of Environmental Research and Public Health**, v. 19, n. 9, p. 5665, 2022.

LEVANTESI, S.; PISCOPO, G. "The importance of economic variables on London real estate market: A random forest approach". **Risks**, vol. 8, n. 4, 2020.

LIFAM MARTHYA, K.; MAJOR, M. D. "Real estate market trends in the first new urbanist town: seaside, Florida". **Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability**, June, 2022.

MARANHÃO, R. A. "Mercado imobiliário de luxo no Brasil durante a pandemia: uma análise no Rio de Janeiro". **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, vol. 8, n. 23, 2021.

MARANHÃO, R. A.; MARANHÃO, R. R. "Novo coronavírus (2019-nCoV): uma abordagem preventiva para o setor hoteleiro". **Brazilian Journal of Health Review**, vol. 3, n. 2, 2020.

MARANHÃO, R. A.; SENHORAS, E. M. "Pacote econômico governamental e o papel do BNDES na guerra contra o novo coronavírus". **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, vol. 2, n. 4, 2020.

MARCELINO, J. A. *et al*. "Impactos iniciais da Covid-19 nas micro e pequenas empresas do estado do Paraná-Brasil". **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, vol. 2, n. 5, 2020.

MERCADO IMOBILIÁRIO. "Consulte o valor do metro quadrado, em setembro, para locação, compra e venda". **Mercado Imobiliário** [2021]. Disponível em: <www.mercadoimobiliario.net>. Acesso em: 30/03/2023.

MARONA, B.; TOMAL, M. "The COVID-19 pandemic impact upon housing brokers' workflow and their clients' attitude: Real estate market in Krakow". **Entrepreneurial Business and Economics Review**, vol. 8, n. 4, 2020.

MINGERS, J. "The paucity of multi-method research: a review of the information systems literature". **Information Systems Journal**, n. 13, 2003.

MONTERRE. "10 características que definem um empreendimento de luxo". **Monterre Construtora** [2021]. Disponível em: <www.monterre.com.br>. Acesso em: 30/03/2023.

MONTEIRO, P. A. "Está Portugal perante uma bolha especulativa imobiliária?". **The Trends Hub**, n. 2, 2022.

MORDOR INTELLIGENCE. "France Luxury Residential Real Estate Market - Growth, Trends, COVID-19 Impact, and Forecasts (2022-2027)". **Mordor Intelligence** [2022a]. Disponível em: <www.mordorintelligence.com>. Acesso em: 03/04/2023.

MORDOR INTELLIGENCE. "UAE Luxury Residential Real Estate Market - Growth, Trends, COVID-19 Impact, and Forecasts (2022 - 2027)". **Mordor Intelligence** [2022b]. Disponível em: <www.mordorintelligence.com>. Acesso em: 03/04/2023.

MORDOR INTELLIGENCE. "Australia Luxury Residential Real Estate Market - Growth, Trends, COVID-19 Impact, and Forecasts (2022-2027)". **Mordor Intelligence** [2022c]. Disponível em: <www.mordorintelligence. com>. Acesso em: 03/04/2023.

PACASO. "7 luxury real estate market trends + how to buy a luxury home in 2022". **Pacaso** [2022]. Disponível em: <www.pacaso.com>. Acesso em: 01/04/2023.

PAIVA, M. P. "Por que esta cidade da região Sul tem o metro quadrado mais caro do país". **Jornal Alô Poços** [2022]. Disponível em: <www.alopocos.com>. Acesso em: 01/04/2023.

PIATTO, L.; POLETTE, M. "Análise do processo de artificialização do município de Balneário Camboriú, SC, Brasil". **Revista de Gestão Costeira Integrada**, vol. 12, n. 1, 2012.

RADICATI, A. "World class from within: Aspiration, connection and brokering in the Colombo real estate market". **Environment and Planning D: Society and Space**, vol. 40, n. 1, 2022.

REMAX. "Canadian Luxury Real Estate Sales Double, triple in Some Markets". **Blog Remax** [2022]. Disponível em: <www.blog.remax.ca>. Acesso em: 03/04/2023.

REVISTA VISÃO. "Pandemia impulsiona crescimento do mercado de imóveis de luxo". **Revista Visão** [2021]. Disponível em: <www.revistavisao.com.br>. Acesso em: 30/03/2023.

RODRIGUES, J. R. A. M. **Investimento imobiliário no mercado de alto padrão num cenário de crise e recessão** (Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Matemática). Paraná: UNITER, 2022.

SANTOS, A. P. M. **Turismo e Oferta Alimentar nos Restaurantes de Balneário Camboriú** (Dissertação de Mestrado em Turismo e Hotelaria). Balneário Camboriú: UNIVALI, 2003.

SCHUBACH, A. "Roadmap for Navigating Fall Luxury Real Estate Markets". **Mansion Global** [2021]. Disponível em: <www. mansionglobal.com>. Acesso em: 30/04/2023.

SEQUERA, J. *et al*. "The impact of COVID-19 on the short-term rental market in Spain: Towards flexibilization?". **Cities**, vol. 130, 2022.

SIQUEIRA, M. T.; SCHLEDER, C. S. "Operações Urbanas Consorciadas em Balneário Camboriú: o desvirtuamento do solo criado". **Cadernos Metrópole**, vol. 23, 2021.

SKALEE, M. **Construção e apropriação do espaço público**: estudo do traçado urbano do Centro de Balneário Camboriú (Dissertação de mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade). Florianópolis: UFSC, 2008.

SOUZA, L. C. S. **Fatores internos e externos que afetam o comportamento de compra de imóveis residenciais de luxo em Fortaleza** (Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Administração). Fortaleza: UFC, 2012.

SPENNEMANN, D. H. R. "Architecture for a Post-COVID World". **Buildings**, vol. 12, n. 10, 2022.

TEIXEIRA, V. M. "O impacto da crise da Covid-19 no setor aeronáutico". **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, vol. 2, n. 4, 2020.

VALOR ECONÔMICO. "Mercado de luxo e alto luxo cresce 14% em dois meses". **Valor Econômico** [2022a]. Disponível em: <www.valor.globo.com>. Acesso em: 01/04/2023.

VALOR ECONÔMICO. "Mercado de alto padrão se manterá aquecido em 2022". **Valor Econômico** [2022b]. Disponível em: <www.valor.globo.com>. Acesso em: 01/04/2023.

VEROTTI, A. "Alta de 6,2% na venda de imóveis impulsiona economia no Brasil". **Isto É Dinheiro** [2022]. Disponível em: <www.istoedinheiro.com.br>. Acesso em: 03/04/2023.

WISNIEWSKI, M. S. F. **O setor imobiliário português: uma análise evolutiva da última década e possíveis impactos causados pela pandemia COVID-19** (Dissertação de Mestrado em Estratégia de Investimento e Internacionalização). Lisboa: ISG, 2022.



BOLETIM DE CONJUNTURA (BOCA)

Ano V | Volume 14 | Nº 40| Boa Vista |2023

http://www.ioles.com.br/boca

Editor chefe:

Elói Martins Senhoras

Conselho Editorial

Antonio Ozai da Silva, Universidade Estadual de Maringá

Vitor Stuart Gabriel de Pieri, Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Charles Pennaforte, Universidade Federal de Pelotas

Elói Martins Senhoras, Universidade Federal de Roraima

Julio Burdman, Universidad de Buenos Aires, Argentina

Patrícia Nasser de Carvalho, Universidade Federal de Minas Gerais

Conselho Científico

Claudete de Castro Silva Vitte, Universidade Estadual de Campinas

Fabiano de Araújo Moreira, Universidade de São Paulo

Flávia Carolina de Resende Fagundes, Universidade Feevale

Hudson do Vale de Oliveira, Instituto Federal de Roraima

Laodicéia Amorim Weersma, Universidade de Fortaleza

Marcos Antônio Fávaro Martins, Universidade Paulista

Marcos Leandro Mondardo, Universidade Federal da Grande Dourados

Reinaldo Miranda de Sá Teles, Universidade de São Paulo

Rozane Pereira Ignácio, Universidade Estadual de Roraima