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 III | Volume 8 | Nº 23 | Boa Vista | 2021

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

ISSN: 2675-1488

https://doi.org/10.5281/zenodo.5635550

BOLETIM DE CONJUNTURA

www.ioles.com.br/boca

MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO NO BRASIL DURANTE A PANDEMIA: UMA ANÁLISE NO RIO DE JANEIRO

Romero de Albuquerque Maranhão[1]

Resumo

O mercado imobiliário de luxo cresce na contramão dos demais setores da economia durante a pandemia. A busca por espaços maiores, multifuncionais e seguros tem sido intensificada por conta da necessidade do distanciamento social imposto pelas políticas de saúde pública. Assim, o objetivo desta pesquisa é analisar o mercado brasileiro de imóveis de luxo, com foco na cidade do Rio de Janeiro, que continua em ascensão durante a pandemia, diferentemente de outros setores que enfrentam dificuldades. Os resultados apontam que a cidade maravilhosa continua em processo acelerado de especulação imobiliária, principalmente nas zonas sul e oeste; o metro quadrado continua valorizado na cidade, independentemente da crise econômica; e que o confinamento forçado endossou a busca por qualidade de vida.

Palavras chave: COVID-19. Economia. Imóvel. Moradia.

Abstract

The luxury real estate market grows differently from other sectors of the economy during the pandemic. The search for larger, multifunctional and safe spaces has intensified due to the need for social distancing by public health policies. Thus, the objective of this research is to analyze the Brazilian luxury real estate market, focusing on the city of Rio de Janeiro, which continues to grow during a pandemic, unlike other sectors that face difficulties. The results show that a wonderful city continues in an accelerated process of real estate speculation, mainly in the south and west zones; the square meter remains valued in the city, regardless of the economic crisis; and that forced confinement supported the search for quality of life.

Keywords: COVID-19. Economy. Home. Property.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O luxo como mercado gera uma atividade econômica que movimenta bilhões de dólares por ano no globo terrestre. Esse mercado busca oferecer produtos e serviços de alta qualidade para atender aos desejos e as necessidades diferenciadas de um grupo seleto de consumidores. Um dos segmentos de maior crescimento nesse setor é o de imóveis de luxo (SOUZA, 2012).

Imóveis de luxo, geralmente, são definidos como apartamentos localizados em prédios altos de luxo, prédios residenciais históricos, habitações modernas unifamiliares e residências em condomínios fechados de bairros nobres. Globalmente, são considerados imóveis de luxo aqueles com preços superiores a 1 milhão de dólares (SAJNÓG; BORKOWSKI, 2019).

[1] Administrador, especialista em Gestão Ambiental, mestre em Geografia, doutor em Administração e pós-doutor em Educação. E-mail para contato: romeroalbuquerque@bol.com.br

Cabe destacar que o mercado imobiliário[2] de luxo é um segmento sem definição precisa. Agentes do mercado imobiliário[3] descreve-o com base em diversos critérios, dentre os quais, preço, localização, tamanho, atrativos arquitetônicos e de lazer, entre outros (SAJNÓG; BORKOWSKI, 2019).

O segmento imobiliário brasileiro representou, nos últimos vinte anos, uma participação média de 10% na economia nacional, de acordo com informações do banco de dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBICDADOS, 2020). Segundo o Sindicato da Habitação, o Secovi, o mercado imobiliário de luxo cresce a um ritmo de 20% ao ano (VNC, 2021).

De acordo com Souza (2012), no Brasil, em cidades como Brasília, Curitiba, Salvador, Porto Alegre e Belo Horizonte encontra-se um mercado de muitos investimentos no segmento de imóveis de luxo, e São Paulo e o Rio de Janeiro possuem a maior concentração desses investimentos. Juntas, estas cidades representam um mercado de aproximadamente seis bilhões de reais.

Contudo, a expansão desse mercado, durante a pandemia, ocorreu em escala global, pois o distanciamento social, assim como a experiência de *lockdown*, alteraram as exigências: procura-se casa em lugares mais seguros, com espaços privados maiores e áreas externas disponíveis na era em que somos obrigados a não sair de casa. Por isso o aumento da procura por imóveis em regiões de montanha, litorânea e interioranas ou rurais. A consequência do autoisolamento tem sido o aumento da demanda por imóveis de luxo com grande número de cômodos para facilitar a organização do espaço de trabalho e lazer (LUXURY ESTATE, 2021).

Assim, o objetivo desta pesquisa é analisar o mercado brasileiro de imóveis de luxo, em especial na cidade do Rio de Janeiro, que continua em ascensão durante a pandemia da COVID-19, diferentemente de outros setores que enfrentam dificuldades (BORGES *et al*., 2020; DE VITO; GOMEZ, 2020; MARANHÃO; MARANHÃO, 2020; MARANHÃO; SENHORAS, 2020; MARCELINO *et al*., 2020; TEIXEIRA, 2020; MARANHÃO, 2021). Com base nestas discussões, este estudo se caracteriza como exploratório e descritivo, fundamentado em uma revisão bibliográfica e documental como procedimento de levantamento de dados, e, em uma análise qualitativa com foco em análise de discurso e hermenêutica econômica (CERVO *et al*., 2007; MINGERS, 2003).

A pesquisa justifica-se em virtude das condições socioeconômicas evidenciadas no país com queda de 0,86% no PIB, volta da inflação, disparada do dólar, aumento dos impostos em quase 0,5% e alta na taxa de desemprego. Tendo em vista a atual pandemia, o tema apresentado neste artigo possui

[2] O mercado imobiliário pode ser definido como um conjunto de compradores e vendedores que atuam interagindo entre si com a finalidade de comprar e vender os seus produtos ou serviços (CHIAVENATO, 2003).

[3] Matos e Bartkiw (2013) descrevem a composição do mercado imobiliário por meio dos seguintes agentes: imobiliárias, corretoras de imóveis autônomas, o profissional corretor, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil e empresas prestadoras de serviços em propaganda e marketing, que atuam nas atividades de administração e comercialização dos empreendimentos imobiliários.

relevância por estar diretamente relacionado à economia do país, e por apresentar informações recentes e relevantes de um setor pouco explorado na literatura.

O MERCADO IMOBILIÁRIO

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. Desse modo, o mercado imobiliário recebe recorrentemente incentivos públicos, buscando fomentar empreendimentos que atendam os anseios de moradia da população (COSTA; LUNDBERG, 2004).

As atividades do mercado imobiliário são definidas pelo IBGE (2007) como sendo a compra, venda e aluguel de imóveis próprios, que podem ser residenciais, não-residenciais, terrenos, vagas de garagem, aluguel de terras para exploração agropecuária; compreendendo também o loteamento de terras, a intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis e terrenos por agentes e corretores imobiliários sob contrato, serviços de assessoramento em aluguéis de imóveis de terceiros, bem como a avaliação de imóveis; administração de imóveis com serviços de gerência operacional e administrativa, atividades relacionadas à administração de shopping centers, bem como de condomínios prediais.

Matos e Bartkiw (2013) descrevem a composição do mercado imobiliário por meio dos seguintes agentes: imobiliárias, corretoras de imóveis autônomas, o profissional corretor, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil e empresas prestadoras de serviços em propaganda e marketing, que atuam nas atividades de administração e comercialização dos empreendimentos imobiliários.

Schneider (2020) afirma que o atual cenário do mercado imobiliário apresenta melhoria no setor em relação aos últimos quatro anos, com aumento de confiança e maior número de lançamentos de imóveis.

Os financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) atingiram R$ 13,86 bilhões em outubro de 2020, com crescimento de 7,4% em relação a setembro e alta de 84% comparativamente ao mesmo mês do ano passado. Em valores nominais, o volume financiado em outubro marca o segundo recorde mensal consecutivo da série histórica iniciada em julho de 1994. Os dados são da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP, 2020).

A dinâmica do setor de imóveis brasileiro vive um momento de transformação nos últimos anos, e uma das mais importantes mudanças 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 viver.

No contexto atual da 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.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO EM ESCALA GLOBAL

O luxo[4] como mercado gera uma atividade econômica que movimenta bilhões de dólares por ano no planeta (SOUZA, 2012). Um produto de luxo é um conjunto: um objeto (produto ou serviço), mais um conjunto de representações: imagens, conceitos, sensações, que são associados a ele pelo consumidor e, portanto, que o consumidor compra com o objeto e pelos quais está disposto a pagar um preço superior ao que aceitaria pagar por um objeto ou um serviço de características funcionais equivalentes, mas sem essas representações associadas (LIPOVETSKY; ROUX, 2005).

Assim, esse mercado busca oferecer produtos e serviços de alta qualidade para atender aos desejos e as necessidades diferenciadas de um grupo seleto de consumidores (SOUZA, 2012). Para D'Angelo (2006) esse mercado pode ser subdividido nas seguintes categorias: mercado cultural (objetos de arte); meios de transporte (automóveis, iates, aviões particulares); produtos de uso pessoal (vestuário e acessórios, calçados, cosméticos e perfumaria, relógios, artigos de escrita, joalheria e bijuteria); objetos de decoração e equipamentos domésticos em geral (cristais, porcelanas, artigos de prata, antiguidades); alimentos (bebidas - especialmente vinhos e champanhes - e especiarias); serviços (hotéis, restaurantes, spas, voos de primeira classe); lazer (coleções, esportes, turismo); e imóveis (mansões, apartamentos, propriedades territoriais).

Um dos segmentos de maior crescimento nesse setor é o de imóveis de luxo (SOUZA, 2012). Imóveis de luxo, geralmente, são definidos como apartamentos localizados em prédios altos de luxo, prédios residenciais históricos, habitações modernas unifamiliares e residências em condomínios fechados de bairros nobres. Globalmente, são considerados imóveis de luxo aqueles com preços superiores a 1 milhão de dólares (SAJNÓG; BORKOWSKI, 2019).

[4] Luxo é uma palavra que vem do latim *lux*, em português "luz", uma referência ao brilho. Mais tarde, a palavra foi associada a *luxus*, sinônimo de "exuberância", "excesso". Com o passar do tempo, se aproximou da "luxúria" e atualmente, o conceito se atrela às pessoas com bom gosto, que destinam seus recursos para coisas caras e extravagantes, ou seja, produtos e serviços que vão além do básico e substancial.

Todavia, 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. Em fevereiro de 2021, o preço médio de venda de um imóvel unifamiliar de luxo era de 1,36 milhão de dólares, que é $ 40.000 mais alto do que era em fevereiro de 2020. Paralelamente, este é o preço mediano de um imóvel unifamiliar de luxo, que aumentou de 1,55 milhões de dólares em 2020 para 1,75 milhões em 2021 (DISPIRITO, 2021).

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 está crescendo com a pandemia e, de acordo com o índice *Savills World Cities* divulgado em julho, Miami é a segunda cidade com melhor desempenho nos EUA, com um aumento de preços de 9% no primeiro semestre de 2021 (SCHUBACH, 2021).

Após uma queda na atividade imobiliária durante o auge da pandemia, a cidade de Nova York agora está passando 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 (SCHUBACH, 2021).

Em Toronto, no Canadá, 414 propriedades foram vendidas por mais de US $ 4 milhões nos primeiros seis meses de 2021, um aumento de cerca de 300% em comparação com as 103 propriedades vendidas no primeiro semestre de 2019. No geral, as vendas de imóveis avaliados acima de US $ 1 milhão subiram para 29.394 transações entre janeiro e junho de 2021, um aumento de aproximadamente 240% em comparação com as 8.612 transações acima de US $ 1 milhão registradas no mesmo período em 2019 (ALINI, 2021).

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, 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 passado (SCHUBACH, 2021).

As vendas das propriedades de luxo em Dubai aumentaram 230% no primeiro trimestre de 2021, em comparação com o mesmo período do ano passado. Um recorde de 90 imóveis no valor de 10 milhões de dirhams cada (US $ 2,7 milhões) foram negociados em março de 2021. Para efeito de comparação, houve 54 transações desse tipo em todo o ano de 2020. A ilha Palm Jumeirah[5] registrou

[5] É a menor das três ilhas que formam as Palm Islands, arquipélago artificial em forma de palmeira. Está localizada na área costeira de Jumeirah, em Dubai, nos Emirados Árabes Unidos, sendo, com as outras ilhas do complexo, uma das maiores ilhas artificiais do planeta. Foi construída com a forma de uma árvore de palmeira e consiste em três partes: um tronco, uma coroa com 17 copas e uma ilha circundante crescente que forma uma barreira às ondas.

sua segunda maior venda residencial de todos os tempos, quando uma família suíça comprou uma mansão à beira-mar por US $ 30,2 milhões. No mês de abril, uma família europeia comprou a terceira casa mais cara da cidade por US $ 28,6 milhões (CNA, 2021).

> Os habitantes da ilha, em geral são os imigrantes, com alto poder aquisitivo. Os nativos, de classe econômica ainda mais alta, possuem condições de comprar uma villa, cujo preço varia entre US $ 1.500.000 - US $ 10.000.000. A grande maioria da população que reside na Ilha, vindo de todos os pontos do Mundo à procura de uma vida de luxo e lazer (ALI; VASCONCELLOS, 2018).

O MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO NO BRASIL

Com a pandemia, a procura por imóveis de luxo e de médio padrão alcançou o melhor resultado dos últimos seis anos, segundo Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc). Além disso, a pandemia acelerou a procura por empreendimentos de luxo e com maiores metragens, especialmente no litoral e no campo, longe dos grandes centros urbanos. Tal fenômeno ocorre por conta da busca por qualidade de vida – uma reflexão resultado do confinamento forçado – e também, pelo crescimento do trabalho em home office, consequentemente pelo maior período de tempo em que as pessoas permanecem "em casa" (ABECIP, 2020).

De acordo com o levantamento de uma plataforma de corretores de imóveis no Brasil, 46% dos corretores do mercado fizeram novos negócios durante a pandemia e 63% deles notaram crescimento nas vendas. Um dos principais destaques do segmento, para os corretores, foi o segmento de imóveis de alto padrão, com valor acima de R$ 5 milhões. Esses imóveis foram comercializados acima da média durante a pandemia (DINO, 2021).

Segundo o índice FIPE-ZAP[6], publicado no início de abril de 2021, avaliando os números em 50 cidades, a valorização 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% (REVISTA VISÃO, 2021).

No quesito unidades colocadas no mercado brasileiro, o segundo trimestre de 2021 quando comparado com igual período do ano anterior teve uma variação positiva de 341%. Em números, no

[6] É o primeiro índice de preço com abrangência nacional que acompanha os preços médios de venda e locação de imóveis residenciais e comerciais, resultante de uma parceria formada em 2010 entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e o portal ZAP. O índice é calculado pela FIPE com base nos anúncios de imóveis (apartamentos prontos, salas e conjuntos comerciais de até 200 m²) publicados no ZAP Imóveis e em outras portais da *Internet*, formando uma base de dados com mais de 500 mil anúncios válidos por mês. Tornou-se referência como fonte de informações sobre o setor, tanto para as famílias, como para agentes do mercado e analistas.

segundo trimestre deste ano foram lançadas no total 3.145 unidades de luxo e super luxo. O destaque fica para a região sudeste que disponibilizou no mercado regional no segundo trimestre do ano 2.144 unidades, percentualmente isso significa um aumento de mais de 473% (BRAIN, 2021).

Cabe destacar que o mercado imobiliário de luxo é um segmento sem definição precisa. Agentes do mercado imobiliário descreve-o com base em diversos critérios, dentre os quais, preço, localização, tamanho, atrativos arquitetônicos e de lazer, entre outros (SAJNÓG; BORKOWSKI, 2019).

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS DE LUXO

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 toda a família, oferecendo opções de lazer e entretenimento com segurança e privacidade (MONTERRE, 2021).

Diferente do que muitos pensam, não é somente o tamanho do imóvel que o define como de luxo. Uma combinação de características de localização, preço e diferenciais do projeto tornam o empreendimento mais exclusivo e desejado pelo comprador que busca o luxo (LOPES, 2021).

O imóvel precisa estar em uma região com imóveis de perfil compatível. A facilidade de acesso aos centros empresariais, a disponibilidade de espaços de lazer e cultura, ruas arborizadas e bem cuidadas são alguns dos fatores considerados. É importante que esteja perto de vias próximas a outros pontos importantes da região, como supermercados, lojas, shoppings, farmácias, posto de gasolina, dentre outros. Em geral, os imóveis de luxo têm o valor de R$20.000 a R$40.000 o m² (LOPES, 2021). Allérès (2006) registra que um objeto de luxo sempre é um objeto caro.

Uma das prioridades de quem busca apartamentos de luxo é segurança e privacidade. A presença de câmeras de segurança, sistemas de alarme, mecanismos de identificação eletrônica, portões automatizados e portaria 24 horas é de grande relevância (LOPES, 2021). Esses requisitos sugerem que o dinheiro, numa perspectiva intimista, oferece segurança e tranquilidade no dia a dia das pessoas, possibilitando-lhes desfrutar da vida com menos preocupações com o futuro, tendo os imóveis como garantia de abrigo e de sustentação da família em possíveis momentos críticos durante a vida (DE REZENDE PINTO; ZAMPIER, 2014).

A automação é fundamental para os empreendimentos de luxo, ou seja, a aplicação de soluções tecnológicas em todas as áreas possíveis. As grandes novidades são as casas inteligentes, com itens e objetos funcionais e conectados à Internet. Por exemplo, atualmente já existem lâmpadas e tomadas inteligentes, capazes de performar ações específicas quando conectadas à Internet. É possível, por exemplo, programar um horário para um software central (como o próprio assistente do Google ou da

Apple) para acender as luzes e começar a fazer o café em determinado horário todos os dias. O mesmo vale para trancas da porta e das janelas, geladeiras, fogões e outros eletrodomésticos capazes de receber programações (COTS, 2020).

Os materiais utilizados na construção dos apartamentos de luxo também fazem a diferença. Por esse motivo, é comum encontrar madeiras nobres, superfícies de mármore, metais de designers renomados e obras de arte nas áreas comuns ou privativas (LOPES, 2021). Os imóveis de alto padrão utilizam madeira nobre (angelim, sucupira) ou porcelanato na decoração e nos revestimentos (COTS, 2020).

A questão da sustentabilidade também é uma característica fundamental no contexto atual. Empreendimentos de luxo demandam um custo mais alto em gasto com água e eletricidade. Um exemplo são alguns empreendimentos que possuem sistemas de irrigação a partir do aproveitamento de água da chuva ou iluminação de áreas comuns com sensores de presença, bem como a utilização de lâmpadas LED que consomem menos eletricidade que a lâmpada comum (MONTERRE, 2021).

Os projetos que contam com a assinatura de arquitetos ou designers de interiores famosos nacional ou internacionalmente agregam bastante valor ao imóvel. Algumas construtoras também são conhecidas por atuar somente no segmento de luxo, o que pode ser um diferencial para conseguir clientes (LOPES, 2021).

> O Rio de Janeiro também vai ganhar empreendimentos de luxo com a marca de design italiano Tonino Lamborghini. Essa é uma das estratégias da Gafisa para o segmento de alto padrão. O primeiro projeto em andamento é o edifício Tonino Lamborghini Apartments, que será construído no bairro nobre dos Jardins, em São Paulo. O acordo para licenciamento foi firmado em junho deste ano e desde então a Gafisa detém o direito de exclusividade da marca para novos empreendimentos em São Paulo. A marca de design italiano tem um amplo portfólio de produtos que retratam o estilo de vida luxuoso tais como: relógios, óculos, artigos de couro, smartphones, perfumes, móveis, roupas, acessórios esportivos, bebidas exclusivas e empreendimentos imobiliários em todo o mundo, incluindo hotéis boutique cinco estrelas, projetos residenciais e comerciais, cafés e restaurantes, para personificar o chamado "Italian Living" (CAMPOS, 2021).

Outra característica considerada fundamental são as opções de lazer e infraestrutura oferecidas aos moradores. Piscina de luxo, área gourmet, quadra de esportes, sauna, espaço fitness, dentre outros ambientes são alguns exemplos. Além disso, a infraestrutura é inteiramente desenvolvida para que os moradores tenham praticidade e luxo. Sendo assim, os detalhes diferenciais não se limitam à parte interna do empreendimento, mas também ao *hall* de entrada e a garagem do imóvel.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO NO RIO DE JANEIRO

A cidade do Rio de Janeiro/RJ, conhecida como cidade maravilhosa, possui em seus bairros mais nobres um dos maiores, se não o maior custo do metro quadrado no Brasil. Endereços como a Avenida

Delfim Moreira, que percorre toda a orla do Leblon, permanece como o metro quadrado mais caro desde 2020 por conta de seus edifícios de luxo e condomínios com infraestrutura completa (DAU, 2021).

De acordo com dados disponibilizados por empresas associadas à Abrainc, no ano de 2019 os empreendimentos residenciais de médio e alto padrão responderam por 19,9% das unidades lançadas, 39,2% das unidades vendidas, 53% das entregas e 44% do total da oferta de imóveis em todo o Brasil. Segundo representantes do setor, o Rio de Janeiro é um dos destaques desse ramo, dos 10 apartamentos mais caros do Brasil, nove ficam na cidade – desse total, sete estão em um trecho de apenas quatro quilômetros, entre Ipanema e Leblon que possuem o metro quadrado mais valorizado da cidade (tabela 1). Além disso, a região apresenta um IDH de 0.967, considerado elevado de acordo com os critérios do IBGE e ranking do PNUD (DAU, 2021; PROMENADE, 2021).

Tabela 1 - Preço m² dos imóveis na zona sul do Rio de Janeiro

Zona Sul	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	Preço m² set/21	Variação (12 meses)	Preço m² set/21	Variação (12 meses)	Preço m² set/21
BOTAFOGO	R$ 12.991	5,9%	R$ 38,27	1,5%	R$ 12,10
CATETE	R$ 9.783	-0,1%	R$ 34,17	1,3%	R$ 12,05
COPACABANA	R$ 11.236	1,2%	R$ 35,67	1,7%	R$ 12,13
FLAMENGO	R$ 10.388	2,2%	R$ 33,10	-1,5%	R$ 11,33
GÁVEA	R$ 15.072	-1,0%	R$ 41,56	5,7%	R$ 12,86
GLÓRIA	R$ 9.008	4,0%	R$ 30,39	-6,3%	R$ 10,92
HUMAITÁ	R$ 11.634	-1,6%	R$ 35,79	2,4%	R$ 13,20
IPANEMA	R$ 19.282	1,7%	R$ 62,33	10,8%	R$ 16,63
JARDIM BOTÂNICO	R$ 15.384	4,3%	R$ 39,57	0,7%	R$ 12,29
LAGOA	R$ 16.654	3,6%	R$ 43,57	7,2%	R$ 14,20
LARANJEIRAS	R$ 10.147	4,3%	R$ 31,62	5,8%	R$ 11,40
LEBLON	R$ 21.792	2,8%	R$ 59,76	5,9%	R$ 15,88
LEME	R$ 11.155	-3,8%	R$ 36,44	-0,02%	R$ 12,71
SÃO CONRADO	R$ 11.610	2,6%	R$ 35,98	15,2%	R$ 13,74
URCA	R$ 14.350	-1,3%	R$ 40,39	-5,8%	R$ 10,46

Fonte: Mercado Imobiliário (2021).

Esses empreendimentos apresentam diferentes tipologias, indo ao encontro das necessidades de perfis diversos: desde apartamentos "tipo", com uma quantidade mais reduzida de quartos, até coberturas duplex ou triplex. Os interessados em comprar imóveis de alto luxo, como uma cobertura no Leblon podem encontrar diversos empreendimentos em localizações estratégicas no bairro, como na Rua João Lira, Igarapava e Avenida Bartolomeu Mitre (DAU, 2021).

Um exemplo desses imóveis é o Residencial Mader - localizado na Avenida Epitácio Pessoa, na Lagoa. O empreendimento tem todo seu exterior revestido de mármore – as unidades têm 175 metros quadrados divididos em uma ampla sala, banheiro, cozinha, área de serviço e quatro suítes. Há apenas

um apartamento por andar e o local tem vista privilegiada da Lagoa Rodrigo de Freitas. Um apartamento no terceiro andar custa R$ 4,5 milhões e a cobertura, apesar do pouco tempo de lançamento, já foi vendida pelo preço de R$ 7 milhões (PROMENADE, 2021).

Enquanto a COVID-19 esvaziava as praias do Rio de Janeiro e sobrecarregava hospitais, as imobiliárias recebiam uma enxurrada de consultas. Empresas foram fechadas e a economia estava abalada, mas clientes estrangeiros faziam de tudo para fechar negócios (BLOOMBERG, 2021). O momento tem sido tão propício para o setor de luxo que a produção de novos empreendimentos tem sido acelerada nos últimos meses, conforme dados do quadro 1.

Quadro 1 - Produtos imobiliários na zona sul da cidade do Rio de Janeiro

Nome	Empreendedor imobiliário	Localização	Metragem (m^2)	Valor R$
Mares Leblon	Construtora INTI	Leblon	175	3.800.000,00
Nove Ipanema Mozak	Construtora *Mozak*.	Ipanema	125	2.574.000,00
Atobá Leblon	Construtora Mozak.	Leblon	41,27	1.559.000,00
Tropí Leblon	**Construtora Mozak.**	Leblon	137	4.100.000,00
Oka Residence Lagoa	Cyrela	Lagoa	259	6.124.000,00
Due Lagoa	**Construtora INTI**	**Lagoa**	178	2.200.000,00
Marquês 295 Gávea	Construtora INTI	Gávea	216	2.500.451,00
Flora Jardim Botânico	Construtora Mozak.	Jardim Botânico	255	3.982.000,00
Bossa 107	Construtora Bait	Ipanema	66	2.030.000,00
Arbo Boutique Ipanema	**Construtora Mozak**	**Ipanema**	**155**	**4.800.000,00**
Epitácio 3714	Construtora Tao	Lagoa	161,47	4.311.000,00

Fonte: Elaboração própria (2021).

Todos os empreendimentos listados no quadro 1 estão localizados na zona sul do Rio de Janeiro e apresentam como diferenciais uma infraestrutura inteligente que comporta a instalação de inúmeros equipamentos para automação, como possibilidades para automação de luz, vídeo, áudio e climatização, possibilidade para instalação de IOT, rede e telefonia IP e fechaduras inteligentes com acesso por biometria ou cartão; vista panorâmica de todas as belezas naturais do bairro; apartamentos elegantes e confortáveis; e localização privilegiada, próximo da praia e a diversos pontos importantes do bairro como instituições de ensino, comércios e centros culturais.

Além da zona sul, o Rio de Janeiro também apresenta, na zona oeste[7], o bairro da Barra da Tijuca ou Barra como área em expansão no mercado imobiliário de luxo. O bairro é conhecido pelo Barra Shopping que abriga mais de 700 lojas, restaurantes e seus 17 km de extensão de praia. A Barra é o lugar de inúmeros condomínios de luxo e grandes complexos de escritórios, tornando-se um local emergente para os novos milionários. O bairro é conhecido por seu estilo de vida com forte influência americana e prática de esportes radicais, como o *surf* e o *body surf*.

> O estudo do histórico de ocupação urbana da Região da Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, desde os anos 70, revela que a região se destaca como espaço urbano ícone para grandes investimentos do capital público, e sobretudo, privado, assim, alcançando importante desenvolvimento socioeconômico. Similarmente ao processo de urbanização de inúmeras localidades de cidades brasileiras, na Barra da Tijuca, nota-se que as diretrizes da expansão urbana baseiam-se, especialmente, nos interesses dos grandes incorporadores imobiliários (SILVA, 2006).

No mês de agosto de 2021, foi divulgado o lançamento do empreendimento Oceana Golf (seis prédios de 20 andares), um condomínio de alto padrão nos moldes dos imóveis que vêm sendo construídos em Miami e Dubai. O projeto tem em seu entorno o Campo Olímpico de Golf, a Praia da Reserva e a Lagoa de Marapendi (figura 1), e é a primeira incursão no mercado de luxo do Rio de Janeiro de uma construtora mineira, a Patrimar. Nada disso seria tão surpreendente se os apartamentos, com valores estimados entre R$ 2,5 milhões e R$ 9 milhões, não tivessem vendido como água, em menos de 10 dias, durante uma grave crise econômica e uma pandemia mundial (DIÁRIO DO RIO, 2021).

O Campo Olímpico de Golfe, após as Olimpíadas, se tornou um polo gastronômico e turístico, recebendo até mesmo passeios de balão. Quem optar por morar no Oceana Golf poderá contar com um mundo de possibilidades, sem necessariamente ter que sair do espaço de 30 mil metros quadrados onde será erguido o novo condomínio. O cardápio de atrações para os moradores usufruírem à vontade terá desde piscinas aquecidas, sauna, sala de massagem, quadras de tênis, academias de ginástica super *high tech*, salão de jogos, cinema, salas de reuniões e até serviços diferenciados, como incríveis adegas de vinhos privativas que poderão armazenar com segurança de 30 a 40 garrafas por apartamento, em todos os edifícios, além de um exclusivo *spa* com salão de beleza (DIÁRIO DO RIO, 2021).

[7] A Zona Oeste, chamada de sertão carioca1 pelo pesquisador e escritor Magalhães Corrêa no livro de mesmo nome sobre Jacarepaguá, desde seu início foi uma terra de latifúndios, de senhores e senhoras de engenho e fazendas, cujas delimitações, muitas vezes imprecisas, davam origem a conflitos. Com o passar do tempo, essas grandes porções de terra foram sendo fragmentadas, principalmente devido ao declínio da produção dos engenhos e das lavouras, dando origem a fazendas e propriedades menores e, por conseguinte, a bairros e localidades que muitas vezes mantiveram os nomes dos engenhos e fazendas que lhes deram origem (CORRÊA, 1936; NICOLA, 2021).

Figura 1 - Ilustração do empreendimento Oceana Golf na Barra da Tijuca



Fonte: Diário do Rio (2021).

Tendo em vista o sucesso da primeira fase, a imobiliária já começou a cadastrar clientes que desejam se antecipar ao lançamento da próxima fase. Os grandes terrenos disponíveis para a construção de empreendimentos na Barra da Tijuca estão atraindo investidores do mercado imobiliário (DIÁRIO DO RIO, 2021). Especula-se que outros empreendimentos sejam lançados na Barra da Tijuca.

Cabe registrar que o padrão de luxo da zona sul não explora tanto as áreas de lazer de uso comum como acontece com os empreendimentos da Barra da Tijuca. Além de não ter espaço para este tipo de projeto, o morador desta região valoriza o bairro, a rua e as áreas públicas de entretenimento como praias e praças. É um comprador que prefere circular a pé e viver a cidade. Já o residente da Barra tem outra concepção de morar e procura algo mais exclusivo, restrito e confinado em condomínios.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diferentemente de outros setores da economia, durante a pandemia, o mercado imobiliário de luxo global cresceu, mesmo com pequena retração nos primeiros meses do ano de 2020. A busca por espaços maiores, multifuncionais e seguros foi intensificada por conta da necessidade de distanciamento social imposto pelos Governos e o trabalho em casa, inclusive no Brasil.

Enquanto a COVID-19 esvaziava as praias do Rio de Janeiro e sobrecarregava hospitais, as imobiliárias recebiam uma enxurrada de consultas para aquisição de imóveis espaçosos e que atendessem as diversas necessidades dos grupos familiares, bem como aderiam aos interesses de grupos estrangeiros no mercado de imóveis.

O mercado de imóveis de luxo pouco foi afetado, já que a especulação imobiliária, principalmente nas zonas sul e oeste, se intensificou com transações financeiras elevadas e lançamentos de novos empreendimentos. O metro quadrado continua valorizado na cidade, independentemente da crise econômica, e mais caro em relação ao período anterior à pandemia.

Nesse período pandêmico, adquirir um imóvel de luxo significa investir em conforto e qualidade de vida. O confinamento forçado endossou a busca por espaços que sejam sofisticados e acolhedores, e que acomodem bem toda a família, oferecendo opções de lazer e entretenimento com segurança e privacidade. Tal perspectiva nos leva a querer entender como pensam os usuários deste mercado, e suas motivações por imóveis luxuosos.

O recorte deste estudo levou em conta apenas as zonas sul e oeste do Rio de Janeiro, sugere-se a ampliação da pesquisa para outras regiões e zonas da cidade, bem como em outros municípios do Estado. Além disso, torna-se essencial verificar o fenômeno em outras cidades e Estados brasileiros para que seja possível compreender esta dinâmica do mercado imobiliário de luxo durante a crise econômica e de saúde pública.

REFERÊNCIAS

ABECIP. “Mercado imobiliário de médio e alto padrão cresce no Brasil”. **Portal Eletrônico da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança** [09/11/2020]. Disponível em: <https://www.abecipeducacao.org.br>. Acesso em: 13/10/2021.

ALI, K.; VASCONCELLOS, V. “Os Mega Projetos Imobiliários e Seus Impactos Sociais. O Caso da Ilha Palm Jumeirah”. **Anais da 18ª Conferência Internacional da LARES**. São Paulo: LARES, 2018.

ALINI, E. “Canada's luxury real estate market is on fire. Can the foreign homebuyers' tax cool it?”. **Portal Eletrônico Global News** [13/07/2021]. Disponível em: <https://globalnews.ca>. Acesso em: 21/10/2021.

ALLÈRES, D. “**Luxo**: estratégias/marketing”. Rio de Janeiro: FGV, 2000.

BLOOMBERG. “Mercado imobiliário do Rio salta 55% e volta a atrair gringos endinheirados”. **Portal Eletrônico Money Times** [07/06/2021]. Disponível em: <https://www.moneytimes.com.br>. Acesso em: 22/10/2021.

BORGES, B.; DUQUE, D.; VELOSO, F. A. A.; SENNA, J. J.; PEREIRA, L. V.; RIBEIRO, L.; MATOS, S. M. "O maior desafio mundial desde a Segunda Guerra Mundial". **FGV IBRE – Boletim Macro**, março, 2020.

BRAIN. "Mercado imobiliário brasileiro de luxo - 2º trimestre 2021". **Portal Eletrônico da Brain Inteligência Estratégica** [22/09/2021]. Disponível em: <https://brain.srv.br>. Acesso em: 17/10/2021.

CAMPOS, C. "Mercado de alto luxo em alta". **Jornal O Dia** [07/10/2021]. Disponível em: <https://odia.ig.com.br>. Acesso em: 18/10/2021.

CBICDADOS. "PIB Brasil e Construção Civil". **Portal Eletrônico da CBICDADOS** [02/09/2021]. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br>. Acesso em: 19/10/2021.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P. A.; SILVA, R. "**Metodologia científica**". São Paulo: Editora Pearson Prentice Hall, 2007.

CHIAVENATO, I. **Introdução à Teoria da Administração**: uma Visão abrangente da Moderna Administração das Organizações. Rio de Janeiro: Editora Campus, 2003.

CNA. "Dubai luxury home market soars as world's rich flee COVID-19 pandemic". **Portal Eletrônico do CNA** [06/05/2020]. Disponível em: <https://www.channel newsasia.com>. Acesso em: 21/10/2021.

CORRÊA, M. "**O sertão carioca**". Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1936.

COSTA, A. C. A.; LUNDBERG, E. "Direcionamentos de Créditos no Brasil: uma avaliação das aplicações obrigatórias em crédito rural e habitacional". **Portal Eletrônico do Banco Central do Brasil** [2004]. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>. Acesso em: 30/10/2021.

COTS, M. "6 Características dos Imóveis de Luxo". **Portal Eletrônico do Ei Imóvel** [30/01/2020]. Disponível em: <https://www.eiimovel.com.br>. Acesso em: 17/10/2021.

D'ANGELO, A. C. **Valores e significados do consumo de produtos de luxo** (Dissertação de Mestrado em Administração). Porto Alegre: UFRGS, 2004.

DAU, G. "Financiamento imobiliário de imóveis de alto valor". **Jornal Contábil** [01/07/2021]. Disponível em: <https://www.jornalcontabil.com.br>. Acesso em: 21/10/2021.

DE REZENDE PINTO, M.; ZAMPIER, R. L. "Os Significados do Consumo de Imóveis de Luxo na Perspectiva da Consumer Culture Theory (CCT)". **Revista ADM. MADE**, vol. 17, n. 3, 2014.

DE VITO, A.; GOMEZ, J. P. "Estimating the COVID-19 Cash Crunch: Global Evidence and Policy". **SSRN Website** [27/03/2020]. Disponível em: <https://papers.ssrn.com>. Acesso em: 12/11/2020.

DIÁRIO DO RIO. "Grande condomínio de luxo na Barra é 80% vendido em menos de 10 dias e surpreende". **Jornal Diário do Rio** [11/10/2021]. Disponível em: <https://diariodorio.com>. Acesso em: 17/10/2021.

DINO. "Mercado imobiliário de luxo deve seguir aquecido mesmo após subida da Selic". **Portal Eletrônico do Sistema Costa Norte de Comunicação** [13/07/2021]. Disponível em: <https://costanorte.com.br>. Acesso em: 17/10/2021.

DISPIRITO, E. “Luxury Real Estate Market Overview”. **Portal Eletrônico Ri News Today** [07/08/2021]. Disponível em: <https://rinewstoday.com>. Acesso em: 19/10/2021.

IBGE. “Comissão Nacional de Classificação – CONCLA”. **Portal Eletrônico do IBGE** [31/07/2007]. Disponível em: <https://www. ibge.gov.br>. Acesso em: 18/10/2021.

LIPOVETSKY, G.; ROUX, E. **O luxo eterno**: da idade do sagrado ao tempo das marcas. São Paulo: Companhia das letras, 2005.

LOPES. “Apartamentos de luxo: Principais características e motivos para comprar”. **Portal Eletrônico da Imobiliária Lopes** [02/09/2021]. Disponível em: <https://www.lopes.com.br>. Acesso em: 12/10/2021.

LUXURY ESTATE. “Casas de luxo e o coronavírus: o que é que mudou no mercado”. **Portal Eletrônico da Luxury Estate** [15/06/2021]. Disponível em: <https://br.luxuryestate.com>. Acesso em: 13/10/2021.

MARANHÃO, R. A. “Comércio informal nos trens urbanos da cidade do Rio de Janeiro durante a pandemia de COVID-19”. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, vol. 8, n. 22, 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.; REZENDE, A.; MIYAJI, M. “Impactos iniciais da covid-19 nas micro e pequenas empresas do estado do Paraná-Brasil”. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, vol. 2, n. 5, 2020.

MATOS, D.; BARTKIW, P.I.N. “**Introdução ao Mercado Imobiliário**”. Curso Técnico em Transações Imobiliárias - Rede E-TEC Brasil. Curitiba: Instituto Federal do Paraná. 2013.

MERCADO IMOBILIÁRIO. “Consulte o valor do metro quadrado, em setembro, para locação, compra e venda”. **Portal Eletrônico do Mercado Imobiliário** [14/09/2021]. Disponível em: <http://www.mercadoimobiliario.net>. Acesso em: 22/10/2021.

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”. **Portal Eletrônico da Monterre Construtora** [12/02/2021]. Disponível em: <https://www.monterre.com.br>. Acesso em: 17/10/2021.

NICOLA, P. A. “Zona Oeste do Rio de Janeiro como eixo de expansão urbana para habitação de interesse social: Considerações a partir do Programa Minha Casa Minha Vida em Senador Camará”. **Dilemas-Revista de Estudos de Conflito e Controle Social**, vol. 14, n. 3, 2021.

PROMENADE. “Mercado de imóveis de luxo segue aquecido no Rio”. **Portal Eletrônico da Promenade Consultoria Imobiliária** [05/09/2021]. Disponível em: <https://www.promenadeimob.com.br>. Acesso em: 12/10/2021.

REVISTA VISÃO. "Pandemia impulsiona crescimento do mercado de imóveis de luxo". **Portal Eletrônico da Revista Visão** [26/04/2021]. Disponível em: <http://portal. revistavisao.com.br>. Acesso em: 17/10/2021.

SAJNÓG, N.; BORKOWSKI, A. "Luxury real estate market in Poland". **International Multidisciplinary Scientific GeoConference: SGEM**, vol. 19, n. 2, 2019.

SCHNEIDER, L. "Mercado imobiliário 2020: o que aprendemos com a crise do coronavírus?". **Portal Eletrônico da Empresa Vista Soft** [31/08/2020]. Disponível em: <https://www.vistasoft.com.br>. Acesso em: 12/10/2021.

SCHUBACH, A. "Roadmap for Navigating Fall Luxury Real Estate Markets". **Portal Eletrônico da Mansion Global** [06/08/2021]. Disponível em: <https://www. mansionglobal.com>. Acesso em: 19/10/2021.

SILVA, G. "O processo de ocupação urbana da Barra da Tijuca (RJ): problemas ambientais, conflitos sócio-ambientais, impactos ambientais urbanos". **PARC Pesquisa em Arquitetura e Construção**, vol. 1, n. 1, 2006.

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.

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

VNC. "Mercado imobiliário de alto padrão como modalidade de investimento". **Portal Eletrônico da VNC Private Homes** [17/06/2021]. Disponível em: <https://www.vnc.com.br>. Acesso em: 12/10/2021.



BOLETIM DE CONJUNTURA (BOCA)

Ano III | Volume 8 | Nº 23| Boa Vista |2021

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