

# Encontro

## Bairros

GUIA COM

**407**

ENDEREÇOS  
PARA FAZER  
COMPRAS, COMER,  
BEBER E CURTIR

NÃO PODE SER VENDIDO SEPARADAMENTE



# SAVASSI

## E FUNCIONÁRIOS

**HISTÓRIA** ■ CONCENTRAÇÃO DE LIVRARIAS E CAFÉS RETRATA A CULTURA DA REGIÃO  
**PADARIAS** ■ ELAS DERAM NOMES A PRAÇAS E AGORA SE TORNARAM GOURMET



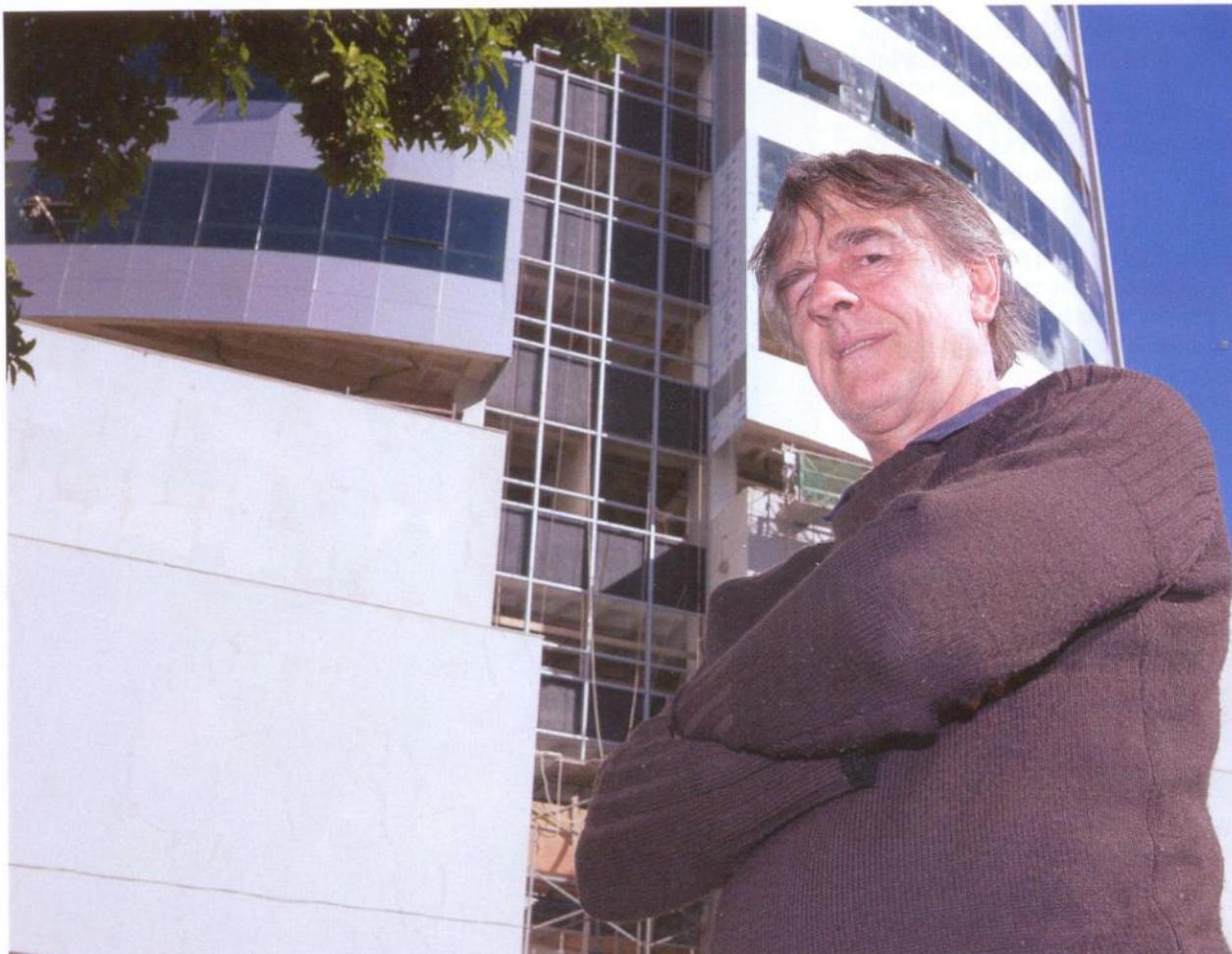
Nobres por natureza: Savassi e Funcionários são dois dos bairros mais valorizados da capital

# Agora vem a parte boa...

Quem precisava alugar ou comprar imóvel nos valorizados bairros da Savassi e Funcionários passou por maus bocados nos últimos anos. Existem casos de aluguéis que chegaram a subir quase 300%, e lojistas tiveram de fechar as portas. Mas o mercado garante que a tendência agora é de acomodação nos preços, ainda que não caiam a curto prazo. E a região continuará despertando o interesse dos investidores

■ Heberth Xavier

Em 2010, a sede do governo estadual se transferiu para a Cidade Administrativa, no vetor norte da capital. O pensamento geral entre os comerciantes dos bairros Savassi e do vizinho Funcionários (onde ficava a maior parte dos prédios que sediavam as secretarias) era um só: "Vamos perder clientes, pois a grande massa de servidores públicos que aqui trabalhavam era de consumidores importantes". Ou, de outra forma, mas com a mesma tese: "A região vai se desvalorizar".



Paulo Emílio de Araújo, diretor da Soinco Incorporadora e Construtora, em frente ao Soinco Business Center, na Savassi: "A velocidade das vendas demonstra que a demanda na região é grande"

Dois anos depois, as vendas realmente diminuíram, ainda que em menor intensidade do que o previsto. Mas a valorização, não.

Nobres por natureza, Savassi e Funcionários são dois dos bairros mais valorizados da capital. Morar ou ter um comércio por lá é um privilégio. Ainda mais agora, depois que a reforma atraiu mais investimentos e está trazendo benefícios...Mas junto com benefícios vem a inevitável valorização imobiliária.

Na opinião do engenheiro civil e advogado Francisco Maia Neto, previsão exata de comportamento no mercado imobiliário ninguém, em sã consciência, pode fazer. "Há fatores diversos que fazem os preços se acomodarem ou não. Mas depois que passa por períodos de grande valorização, a ten-

dência histórica é de ter diminuição", explica o especialista.

Há de se considerar o momento particular da região, que passa por um amplo processo de recuperação, mas é preciso também, inicialmente, olhar a questão imobiliária por um ângulo mais amplo. Pode-se, em resumo, dividir o ciclo de crescimento do mercado imobiliário no Brasil, nos últimos anos, em três momentos distintos. Entre 1998 e 2006, o setor viveu um dos piores momentos de sua história. Os altos rendimentos do mercado financeiro afastaram do setor imobiliário grandes empreendimentos. Era muito mais interessante para o investidor colocar seu dinheiro no mercado de ações, com risco maior, mas muito mais rentável, ou em títulos públicos, com risco muito menor e rentabilida-

de igualmente atraente.

A partir de 2008, a guinada veio forte e as vendas atingiram o ápice do crescimento. "Fatores como maior acesso ao crédito, investimento do governo em projetos habitacionais e a crise no mercado financeiro determinaram o crescimento acima do normal do setor de imóveis", resume Kênio Pereira, advogado especialista em direito imobiliário e dono da Caixa Imobiliária NetImóveis. O terceiro momento vivido é o atual, que apresenta desaceleração, embora ainda esteja crescendo. "A euforia de 2009 e 2010 já não existe mais. Já se observa que os imóveis novos não são vendidos com tanta facilidade", afirma Kênio.

De fato, a valorização dos imóveis na região do Funcionários e da Savassi foi impressionante. O empresário ►

do setor Adriano Sampaio mostra números que comprovam: “Vendemos recentemente um terreno de 600 m<sup>2</sup> na rua Pernambuco, perto do Colégio Santo Antônio, por R\$ 5,5 milhões”, diz Sampaio, que é dono da Mírian Dayrell Imóveis. “Há sete anos, um imóvel bem próximo desse, na avenida do Contorno e de 1000 m<sup>2</sup> saiu por R\$ 3 milhões.” Comparando-se os valores por metro quadrado, percebe-se uma valorização superior a 300%, de R\$ 3 mil para quase R\$ 10 mil. As consequências são várias, em especial o aumento no valor dos aluguéis. “Antigamente, calculava-se o valor do aluguel com base no valor de venda do imóvel, 0,5% ou 0,6%. Hoje, em virtude da supervalorização, não se pode mais fazer isso. Ninguém daria conta de pagar”, explica Sampaio.

Na prática, os aluguéis realmente subiram muito nos últimos anos – e continuam aumentando. O resultado, neste primeiro momento, é a saída da região de comerciantes tradicionais. Foram dezenas de empresas que fecharam suas portas ou se mudaram para outro ponto da cidade. É verdade que outros fatores contribuíram, mas o reajuste no valor do aluguel impactou sensivelmente.

“Tudo bem, a reforma na praça ficou muito boa e vai valorizar a região toda, especialmente a Savassi e o Funcionários”, diz Alfredo Melo, dono da Planet Shoes, loja de calçados localizada na Savassi. “Mas o que estão querendo fazer com o valor dos aluguéis é irreal. Ninguém pode suportar um aumento de até 50%. Isso não é de mercado”. Segundo ele, há casos em que o aumento chega a 275%. O valor do aluguel do m<sup>2</sup> na região passou de R\$ 50 para R\$ 80, chegando em alguns casos a R\$ 150. Salas comerciais registram alta média de 60%. As lojas em frente à praça Diogo de Vasconcelos pagam os aluguéis mais caros da cidade, de até R\$ 40 mil mensais.

Ainda que a valorização continue ocorrendo, acredita-se que o valor dos imóveis na região tenha chegado ao seu ápice. “Pode acontecer alguma valorização em função da falta de terrenos na zona sul, mas certamente a tendência é que os preços se acomodem”,



Francisco Maia Neto, engenheiro civil e advogado: “Depois que passa por períodos de grande valorização, a tendência histórica é de ter diminuição nos preços dos imóveis”

garante Adriano Sampaio. De acordo com ele, não há risco de imóveis ficarem fechados. “Funcionários e Savassi sempre serão bairros muito procurados. Com a revitalização, a tendência é aumentar ainda mais a demanda na região”, completa Sampaio.

E a procura não para mesmo. Prova disso é o investimento em dois edifícios de alto padrão na região. A Sinco Incorporadora e Construtora ergueu

o Soinco Business Center na Savassi, um prédio comercial de 15 andares. No Funcionários, o prédio é residencial – o Villa Savoia terá 20 andares e um apartamento por andar. A grande procura pelos edifícios demonstra que a demanda na região continua grande. Não há mais unidades para o prédio comercial na Savassi e apenas uma disponível no edifício residencial no Funcionários. Paulo Emílio de ▶