

QUEM DÁ MAIS?

COLÍMBIA RIBEIRO

Classificados da paz

Ocupação da PM aquece mercado imobiliário nas comunidades. **PÁGINAS 3 E 4**



Alemão nas alturas

Um ano após pacificação da comunidade, preços de locação e venda disparam

■ **RAIANE NOGUEIRA**

raiane.nogueira@extra.inf.br

■ O céu é o limite para os preços de imóveis no Complexo do Alemão, na Zona Norte do Rio. Um ano após a ocupação da favela pelas forças de segurança — ocorrida no dia 28 de novembro de 2010 —, moradores e corretores afirmam que o mercado imobiliário local está aquecido.

Em algumas áreas da

comunidade, a valorização ultrapassa 300%. Uma casa de um quarto próxima à estação do teleférico do Itararé, que há doze meses valia R\$ 15 mil, está sendo vendida por R\$ 65 mil hoje.

— Valorizou muito, mais até por conta das obras do PAC do que pela ocupação policial. Estou vendendo minha casa para morar na Fazendinha. Lá, os preços chegam a R\$ 90 mil — conta o dono do imóvel, o vigia Ademir Álvares, de 44 anos.

Na principal rua da parte baixa do complexo, a Joaquim de Queiroz, com forte

comércio e com a vila olímpica, não há mais imóveis disponíveis para locação ou venda. Segundo moradores, uma casa com terraço chega a custar R\$ 80 mil ali. O aluguel de um imóvel de dois quartos é calculado em R\$ 450.

— A demanda é grande, todo mundo quer morar aqui embaixo, mas não tem mais imóvel. Mais para dentro da favela, ainda falta manutenção. Ninguém vai pagar R\$ 100 mil por uma casa lá — explica um conhecido corretor local, Eleazar Augusto, o Bom Cabelo.

Aluguéis pós UPPs

■ A pacificação de favelas cariocas está gerando um aumento considerável nos preços dos aluguéis em comunidades com Unidades de Polícia Pacificadora (UPP). Uma pesquisa da Fundação Getúlio Vargas (FGV) constatou que, depois das UPPs, os aluguéis nas comunidades têm valorização 6,8% supe-

rior à de imóveis do “asfalto”. Antes, os preços de locação eram 25% mais baixos nas favelas, quando comparados aos de unidades com características semelhantes de outras áreas.



PRÓXIMA A UMA das
estações do teleférico,
tem casa por R\$ 65 mil

Ocupação valoriza Rocinha

Aposta é que os preços dos imóveis disparem na região

■ **RAIANE NOGUEIRA**

raiane.nogueira@extra.inf.br

■ A retomada da Rocinha pelo estado, no dia 13 de novembro, não completou nem um mês, mas já foi dada a largada para a especulação imobiliária na favela. Com localização privilegiada, entre os bairros da Gávea e de São Conrado, na Zona Sul, a aposta é que os preços dos imóveis na região disparem nos próximos anos.

De acordo com corretoras da Via Ápia, acesso mais movimentado à comunidade, por enquanto, a ocupação só gerou especulação.

— Só ontem, 20 pessoas vieram procurar imóveis para alugar e já tem gente colocando os preços lá em cima. Com as obras do PAC e a legalização das propriedades feita pelo governo, a tendên-

cia é que o mercado melhore, mas ainda é cedo para falar — avalia o dono da imobiliária Cozzi, Edwaldo Ramos.

Atualmente, o preço médio de locação de uma quitinete na Rocinha fica entre R\$ 300 e R\$ 450. O aluguel de um apartamento de um quarto custa entre R\$ 450 e R\$ 650 e o de dois quartos, entre R\$ 700 e R\$ 750. Em relação à venda, um imóvel de dois quartos com varanda sai, em média, por R\$ 90 mil.

— O imóvel mais caro que tenho disponível hoje para venda custa R\$ 110 mil. Dependendo da área, você encontra mansões, apartamentos de R\$ 200 mil e casas de R\$ 300 mil. Mas é importante lembrar que, antes mesmo da pacificação, os preços já estavam inflacionados — explica o dono da Lima Imobiliária, Raimundo Benício.

Especialistas avaliam cenário

■ Especialistas do mercado imobiliário também acham prematuro precisar em quanto a Rocinha pode valorizar nos próximos anos, por conta da ocupação policial. De forma geral, a avaliação é positiva.

— Primeiro, temos o resgate de uma condição de desvalorização absoluta. Além disso, diferentemente do Com-

plexo do Alemão, a Rocinha está entre áreas absolutamente nobres e tem uma estrutura já pronta, o que acelera o processo — explica o diretor da Lopes Rio, Luigi Gaino.

Presidente da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), Pedro Carsalade faz uma previsão:

— Em São Conrado, calcula-se uma valorização de

30%. Dentro da Rocinha é mais difícil precisar. Mas tudo vai depender da velocidade das melhorias.

Vice-presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Rubem Vasconcelos concorda:

— A Rocinha vai ser a nova atração. Mas, antes, é preciso transformá-la em bairro.



CORRETOR, RAIMUNDO diz que preços já estavam inflacionados



SEGUNDO CORRETORES locais, há casas sendo negociadas na comunidade por até R\$ 300 mil