



Seu nome

Seu e-mail

Enviar para

Comentário 140 caracteres

Verificação de segurança

LANELA, VÊ-SE...

[Atualizar imagem](#)

...o Corcovado, refletido na Lagoa Rodrigo de Freitas, no Rio de Janeiro. Alguns dos bairros mais valorizados da cidade, como Ipanema, Leblon e a própria Lagoa, estão a suas margens

Digite os caracteres ao lado para enviar

(Foto: Silvestre Machado/Getty Images)

enviar para um amigo

Seu Nome

Seu E-mail

Cidade onde reside

UF

OS BAIRROS MAIS CAROS DO BRASIL

Gênero

Opinião

Assunto

Mensagem

1	IPANEMA RIO DE JANEIRO	R\$ 35.660
2	LEBLON RIO DE JANEIRO	R\$ 17.900
3	JARDIM EUROPA SÃO PAULO	R\$ 16.400
4	VILA NOVA CONCEIÇÃO SÃO PAULO	R\$ 15.600
5	LAGOA RIO DE JANEIRO	R\$ 14.910
6	ASA SUL BRASÍLIA	R\$ 14.810
7	ITAIM SÃO PAULO	R\$ 14.500
8	ASA NORTE BRASÍLIA	R\$ 13.940
9	VILA OLÍMPIA SÃO PAULO	R\$ 13.000
10	PARAÍSO SÃO PAULO	R\$ 12.500

Fonte: Lopes Inteligência de Mercado

[Atualizar imagem](#)

Quando um morador de São Paulo se põe a explicar por que prefere o bairro da Vila Madalena ou da Vila Olímpia, raramente faz um julgamento objetivo. Em geral, a preferência revela mais sobre quem

... alorre quando um carioca discorre sobre as

[diferenças entre](#)

Zona Sul e a Barra da Tijuca. Para quem conhece os códigos da cidade – o que cada bairro representa na mente e no coração dos moradores –, explicações desse tipo equivalem a um cartão

Seu nome foi coletado quem fals

A mensagem

Para a sociedade

Os moradores das grandes cidades tendem a se identificar mais com o bairro do que com o município

Para você

Escolha um bairro que melhore sua vida e evite pagar apenas por status

Revela situação financeira, ambições, gostos, afinidades e até preconceitos. Essa relação com alguns pedaços charmosos da cidade não é privilégio de cariocas e paulistanos. À medida que a população se aglomera nos centros urbanos, como ocorre no mundo inteiro, o bairro – e não mais a cidade – torna-se a referência de identidade. “Numa grande cidade, ainda que na mesma faixa de renda, faz muita diferença morar num bairro ou em outro”, diz a economista Ana Carla Reis, da consultoria Garimpo de Soluções. “As pessoas com afinidades frequentam tão intensamente a mesma área que surge a sensação de que se está numa cidade pequena, mesmo vivendo numa metrópole.”

A localização do imóvel já é, isoladamente, o fator mais importante para a decisão de compra do brasileiro. Está à frente de itens tão fundamentais quanto área útil, planta, número de vagas ou segurança. Sabe-se também que os mais ricos se deslocam menos ao mudar de uma casa para outra. Eles costumam ir para lugares próximos de onde já moravam. Nas faixas de renda médias, quando se mudam, as famílias se deslocam por distâncias maiores. Elas deixam um bairro para trás e partem para outro, em busca de um novo estilo de vida.

OS APARTAMENTOS NOVOS NO BRASIL

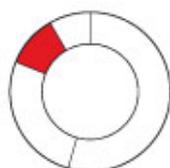
Quantos são, onde estão e quanto valem

A pesquisa se baseia nos preços dos lançamentos residenciais em 2011, calculados segundo um conceito matemático chamado valor mediano. Ele fica no meio da amostragem levantada (e, ao contrário do valor médio, não é distorcido por extremos)



Dos **168,6 mil** apartamentos novos,

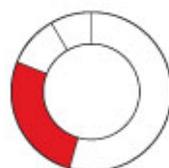
18 MIL
têm 1 dormitório



92 MIL
têm 2 dormitórios



45 MIL
têm 3 dormitórios



13,6 MIL
têm 4 dormitórios ou mais




**REGIÃO
SUDESTE**
**O APARTAMENTO MAIS CARO
LANÇADO EM 2011**

 foi apresentado em dezembro,
no Jardim Botânico, no Rio. Ele custa

R\$ 6,4 MILHÕES
OS METROS QUADRADOS MAIS CAROS:
SP

 Vila Nova Conceição
R\$ 15,6 MIL

 Jardim Europa
R\$ 16,4 MIL
RJ

 Leblon
R\$ 17,9 MIL

 Ipanema
R\$ 35,7 MIL
**O PREÇO MEDIANO DO
APARTAMENTO NOVO NO BAIRRO
APARECIDA, EM SANTOS, É**
R\$ 1,1 MILHÃO

**REGIÃO
CENTRO-OESTE**
**EM 2011, EM GOIÂNIA, FORAM LANÇADOS
7.304 apartamentos,**
número superior ao de Belo Horizonte

1.297 apartamentos

 foram lançados em Goiânia só no
bairro nobre de Jardim Goiás

**R\$ 14,8 mil por
metro quadrado**

 é o preço dos apartamentos
na Asa Sul, em Brasília,
UM DOS MAIORES DO PAÍS
**O PREÇO MEDIANO DO
APARTAMENTO NOVO NO BAIRRO
MARISTA, EM GOIÂNIA, É**
R\$ 565 MIL

**REGIÃO
SUL**
FLORIANÓPOLIS

 No Jurerê, o bairro mais
caro, os apartamentos
novos custam

R\$ 987 MIL
CURITIBA

 Foi entregue na cidade o
dobro de apartamentos
de Porto Alegre:

10,6 MIL
PORTO ALEGRE

 A fatia de lançamentos
com três quartos é maior
que em outras capitais:

40%

**REGIÃO
NORDESTE**
**6 cidades
nordestinas**
**ESTÃO ENTRE AS 35 COM METRO
QUADRADO MAIS CARO NO BRASIL**
QUANTO CUSTA O METRO QUADRADO EM
BA

 Salvador
R\$ 4.250

 16ª
COLOCADA

 Camaçari
R\$ 2.360

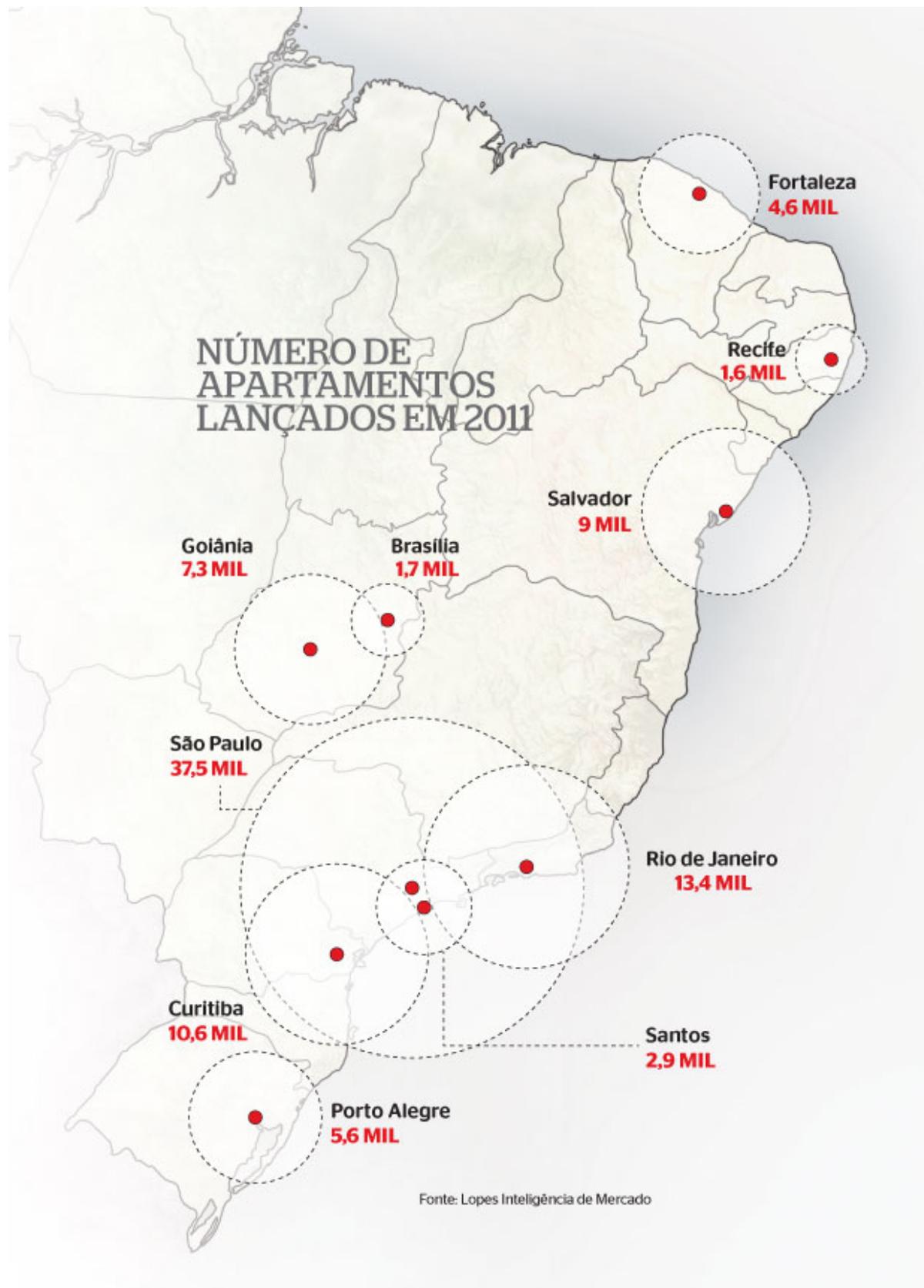
 33ª
COLOCADA

AS 5 CIDADES MAIS CARAS* DO BRASIL SÃO: Brasília: R\$ 888 mil | Florianópolis: R\$ 792 mil | Santos: R\$ 516 mil | São Paulo: R\$ 412 mil | Rio de Janeiro: R\$ 399 mil

* Pelo preço mediano dos apartamentos

Fonte:

Lopes Inteligência de Mercado



saiba mais

- [Por que adoro morar aqui: As crônicas de quem ama os bairros mais cobiçados do país](#)

Por todas essas razões, um mapa dos preços de imóveis nos principais bairros de um país revela bem mais que a mera dança entre oferta e procura. Ele mostra objetos do desejo do cidadão. O mais recente e

completo mapa dos desejos do brasileiro aparece num estudo feito pela empresa de pesquisa imobiliária Lopes Inteligência de Mercado, publicado com exclusividade por ÉPOCA. O estudo avaliou 35 cidades, 15 delas com maior nível de detalhes. Sua base foram os apartamentos residenciais lançados em 2011. A pesquisa usou o critério tradicional do preço por metro quadrado e também os preços totais dos apartamentos recém-lançados. Pelo valor do metro quadrado, Ipanema, no Rio, é o bairro mais caro do Brasil; pelo preço dos apartamentos, o título vai para a região em torno do Parque do Ibirapuera, em São Paulo. Assim como a Lagoa Rodrigo de Freitas, no Rio, o Ibirapuera é o núcleo de uma região muito apreciada e visitada pelos moradores da cidade. Consequentemente, é valorizada na hora de comprar e vender.



FORÇA DO LITORAL Bairro Aparecida, na orla de Santos, São Paulo. O município se valoriza por causa dos aposentados, do petróleo e da boa qualidade de vida (Foto: Filipe Redondo/ÉPOCA)

O resultado do estudo detecta tendências que já moldavam o mercado de imóveis no Brasil nos últimos anos e continuarão presentes no futuro próximo – entre elas, a expansão da indústria de petróleo e o aumento no número de aposentados que valorizam cidades litorâneas como Santos, Vitória ou Rio. A difusão de riqueza que estimula a construção em capitais menores, como Goiânia e Natal, também foi detectada. Outros bairros em destaque foram o Meireles, em Fortaleza, as Asas Norte e Sul, em Brasília, e o Campo Comprido, em Curitiba.

AS CIDADES COM ÁREA MAIS VALIOSA NO PAÍS

Preço mediano do metro quadrado residencial nos lançamentos em 2011

1	BRASÍLIA	R\$ 10.420
2	FLORIANÓPOLIS	R\$ 6.720
3	SANTOS	R\$ 6.390
4	SÃO PAULO	R\$ 6.110
5	ÁGUAS CLARAS-DF	R\$ 5.980
6	CURITIBA	R\$ 5.200
7	CAMPINAS	R\$ 5.040
8	NITERÓI	R\$ 5.020
9	SÃO CAETANO	R\$ 4.930
10	BELO HORIZONTE	R\$ 4.690
11	RIO DE JANEIRO	R\$ 4.660
12	PORTO ALEGRE	R\$ 4.640
13	FORTALEZA	R\$ 4.410
14	RECIFE	R\$ 4.400
15	BARUERI	R\$ 4.380

Fonte: Lopes Inteligência de Mercado

Passada a fase mais espetacular da valorização generalizada de imóveis no país, as grandes tendências da economia deixam de ser suficientes para explicar o movimento dos preços. Entram em cena fatores sutis, como a tradição do bairro, sua fama, suas expectativas e os anseios dos moradores. O mercado imobiliário tem um nome para isso: fatores hedônicos. “São aqueles motivos difíceis de medir, mas que explicam o prazer por morar onde se mora”, diz o engenheiro Luiz Paulo Fávero, professor na Faculdade de Economia e Administração da USP, autor de uma tese de doutorado sobre o tema. “Dizer que um bairro tem mais idosos, ou mais gente educada, ou características de cidade do interior, tudo isso forma uma imagem da vizinhança que influi nas escolhas de quem pensa em sair de lá ou mudar para lá.” É normal que esses fatores ganhem relevância numa economia e numa sociedade que se tornam mais sofisticadas. Para entender essas escolhas subjetivas, ÉPOCA convidou cinco conhecedores dos bairros mais cobiçados do Brasil para contar o que há de especial nesses trechos urbanos. Seus relatos começam na página 92. Ao incluir entre seus motivos de escolha esse tipo de critério emocional, o interessado num imóvel precisa evitar certas armadilhas.

Uma delas é cair em jogadas de puro marketing. É preciso evitar as compras motivadas por apelos simplórios de glamour e segurança, assim como a tendência de pagar demais para adquirir status. “Em Curitiba, áreas muito próximas tomam caminhos completamente diferentes: uma se valoriza de um jeito legal, por permitir que você saia andando para ir a um bar ou fazer compras. Outras se valorizam só com o apelo do condomínio fechado, em que você precisa sair de carro para fazer qualquer coisa”, diz Rodolfo Hardy, um dos jovens arquitetos autores do site ProjetoBlog. Embora ainda haja no país muitos lançamentos bombásticos de áreas puramente residenciais, normalmente com o apelo do luxo, a diversidade de recursos no interior dos bairros tende a ser valorizada. “Quem pode escolher procura comércio, serviços e opções de trabalho perto de casa”, diz Mirella Parpinelle, diretora da Lopes. “Muita gente começa a achar que não adianta ter dinheiro mas não ter tempo, porque gasta o dia no trânsito.” Até hoje, os compradores de imóveis de luxo costumavam dar mais atenção ao número de vagas na garagem do que às facilidades de transporte público. Agora, esses fatores começam a se equilibrar.

Estabelecida a importância de viver numa área de que se gosta, na qual seja possível deslocar-se sem carro e onde haja comércio e serviços satisfatórios, abre-se outro dilema: o bairrismo no sentido estrito não torna a vida na cidade menos divertida?

A ideia de perder menos tempo no trânsito e encontrar facilmente os amigos é ótima, mas há perigos em tornar-se recluso na própria vizinhança. O bairrismo tacanho pode trazer intolerância, menores chances de descobrir novidades e pouco envolvimento com questões políticas ou sociais do município. É a perda de parte importante da energia da metrópole, que se alimenta da força da multidão. “É inevitável que o bairro ganhe importância para quem mora em cidades muito grandes”, diz Ana Carla Reis. “Mas isso não quer dizer que as pessoas se isolarão. A grande beleza das cidades são a diversidade e a complementaridade.” A grande beleza é o equilíbrio.

Tweetar 52

Curtir 227

Share 13



Faça seu comentário

Nome E-mail Comentário Seu nome Seu e-mail

Limite de caractere(s): 1490

Enviar para

Comentário 140 caracteres

 [de uso.](#)

Verificação de segurança

Últimos comentários

[Atualizar imagem](#)