

Bom tempo nas coberturas

A disputa por esses apartamentos garante uma valorização acima da média do mercado

Manuela Carta

No momento em que o investimento em imóveis sofre algumas restrições quanto à sua rentabilidade, por parte inclusive de empresários do setor, apostar em apartamentos de cobertura (duplex ou *penthouse*) é, ainda, uma opção segura dentro desse mercado.

Segundo Roberto Capuano, presidente do Creci - Conselho Regional dos Consultores de Imóveis -, esse tipo de imóvel sofre muito menos qualquer turbulência de mercado por ser diferenciado e cada vez mais raro. "Dentro dessa desaceleração que está ocorrendo no ritmo dos negócios no ramo imobiliário, a cobertura constitui um mercado à parte e continua sendo uma das três primeiras unidades de um prédio a serem vendidas", diz ele.

É certo que aumenta a cada dia o número de pessoas que estão optando por apartamentos de cobertura. Embora a maioria esteja à procura de um imóvel com jeito de casa mas com a segurança e a praticidade do apartamento, não se pode deixar de lado o *status* que habitar numa cobertura traz: "Além de ser um imóvel privilegiado, é na cobertura que se supõe que more o rico do prédio", diz Capuano.

A verdade é que as pessoas às vezes levam anos para achar uma cobertura tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro, e, quando finalmente encontram, normalmente se deparam com altas cifras. "Isso porque não existe um preço padronizado para esse tipo de imóvel, só para os andares-tipo (unidade padrão) de um edifício. Os preços variam de cobertura para cobertura", comenta o engenheiro Boris Sagnur, um especialista em construções de alto luxo de São Paulo.

São esses preços, muitas vezes completamente fora da realidade do mercado, que, segundo Capuano, "matam literalmente a liqui-

dez desse imóvel". Para ele, as coberturas só têm um valor de venda compatível se estiverem cotadas a um preço no máximo 20% acima do andar normal. Evidentemente que, neste caso, as medidas devem ser as mesmas também.

De qualquer maneira, existem



Felipe Carpinelli/Angular

Capuano: um segmento à parte

muitos fatores que contribuem para essa formação de preço: a localização, a vista e a área de jardins e piscina e, finalmente, os prédios à sua volta podem alterar sensivelmente o valor de uma cobertura para outra. Um prédio com quatro apartamentos por andar, por exemplo, não comporta, segundo Capuano, apenas uma cobertura grande. "Mesmo que o imóvel seja maravilhoso, ele não é compatível com o padrão social do prédio e, nesse caso, não vende mesmo."

Ao investidor cabe lembrar que um duplex adquirido em fase de construção pode custar 100% mais do que um apartamento no mesmo prédio. Em compensação, na revenda ele pode valer até três vezes mais do que a unidade padrão.

Embora as coberturas mais valorizadas estejam situadas principalmente na região dos Jardins, e nos bairros de Vila Nova Conceição e Higienópolis, mesmo aí, os preços variam de uma para outra. No bairro de Cidade Jardim, por exemplo, um apartamento de 500 metros quadrados está taxado, a preço de custo, em Cz\$ 5,6 milhões. No mesmo prédio, pela cobertura de 800 metros quadrados, está-se pedindo pouco mais de Cz\$ 10 milhões. No mesmo bairro, um imóvel usado e nas mesmas proporções pode valer o dobro.

R

A
tu
Ja
p
m
p
q
d

E
P
ti
e
C
q
A
d
ll
ú
E
d
ta
n
n
C
p
a
n
z

c
g
e
t

l
r
c
p

s

s

s

APARTAMENTOS DE COBERTURA:
Um mercado à prova de tempestades

11 DE NOVEMBRO DE 1986 - Nº 295 - Cz\$ 18,00

SENHOR

POLÍTICA, ECONOMIA E NEGÓCIOS