



Novos rumos imobiliários

MÁRCIO TAVARES LANNA

Diretor da Alphasul Consultoria Imobiliária

Morar próximo do local de trabalho deixou de ser um "luxo" para poucos e está se tornando uma necessidade em Belo Horizonte e região metropolitana. O trânsito cada vez mais caótico e a falta de transportes públicos de qualidade e suficientes para um deslocamento rápido, com segurança e conforto são algumas das principais reclamações de quem busca qualidade de vida e um tempo a mais na agenda. Esse novo perfil de ocupação tem impulsionado investimentos do setor imobiliário, principalmente, em regiões que estão em amplo processo de desenvolvimento. Um desses projetos é o do grupo C-Sul (formado por empresas ligadas a setores como de infraestrutura, financeiro e imobiliário) no município de Nova Lima. Ele pretende transformar a Lagoa dos Ingleses em uma pequena cidade e privilegiará a mobilidade urbana, a sustentabilidade e a qualidade de vida.

O grupo, que negociou uma área remanescente de 27 milhões de m² no entorno da Lagoa dos Ingleses, margeando a BR-040, tem como proposta oferecer, em um só local, habitação, trabalho, lazer, serviços públicos e privados. A cidade vai receber ainda uma indústria mineira de medicamentos com

previsão de entrar em operação no ano que vem. Está prevista, também, a construção de um shopping, que ocupará uma área de 200 mil m², próxima ao Alphaville. O município deve receber, ainda, uma planta da cervejaria Itaipava e um

aeroporto na região do condomínio Morro do Chapéu.

Esses atuais investimentos e as futuras negociações de expansão já estão refletindo também positivamente na procura por lotes e imó-

veis localizados no acesso ao condomínio e no seu entorno. O impacto está sendo de imediato, não só na valorização da região, mas em tudo ao seu redor dentro dos municípios de Nova Lima, Itabirito e Brumadinho. Tendo em vista esse panorama, nos últimos seis meses houve um crescimento de 15% no número de pessoas interessadas em investir na região. Entretanto, mesmo com esse aumento, os preços ainda se mantêm menores que os oferecidos pelo segmento na Região Centro-Sul da capital. Isso é possível devido à disponibilidade de terrenos maiores.

Lotes em condomínios fechados estão sendo comercializados a partir de R\$ 200 mil. Casa de alto padrão no Alphaville, por exemplo, sai por a partir de R\$ 4,6 mil/m². Já os apartamentos são comercializados a R\$ 5 mil/m². Em Belo Horizonte, os imóveis com essas características, localizados em bairros nobres, superam em até 150% esses valores e podem ficar ainda mais caros, caso o novo plano diretor do município seja aprovado. O retorno oferecido na locação ao proprietário de um imóvel é superior ao encontrado na capital. Hoje, gira em torno de 0,5% sobre o valor do imóvel, enquanto que o percentual oferecido na Região Centro-Sul não chega a 0,4%. Esse percentual varia de acordo com o valor do bem. Isso é possível graças ao desenvolvimento que vem sendo acompanhado no Vetor Sul, onde existia uma carência muito grande por esse tipo de imóvel.

Morar e trabalhar na mesma região deixou de ser luxo