

MERCADO

Segmento de imóveis de alto luxo está aquecido no RS

Com 55 anos de história, a Melnick está redesenhandando sua estrutura empresarial

Ana Esteves, especial para o JC

O cenário de alta dos juros tem impactado de forma importante o setor da construção civil, especialmente na faixa de comercialização que envolve a classe média. "A curva de juros se mantém alta, resiliente por um tempo mais prolongado do que se imaginava. E quem não tem poupança, ou acesso a programas de financiamento, precisa parcelar e os juros são danosos", explica o CEO da Melnick, Juliano Melnick. Por outro lado, existem dois segmentos que estão mais ativos no setor da construção civil: o de alto luxo e o da população de baixa renda, que acessa o programa federal Minha Casa, Minha Vida.

"Nesse segmento, atuamos através da Open, que está crescendo bastante do ano passado para cá, praticamente triplicando de tamanho, pelos programas federais e estaduais de subsídios para compra da casa própria", afirma Melnick.

No extremo oposto, a de-



Juliano Melnick salienta também a força de loteamentos e o crescimento de projetos voltados ao público de baixa renda

manda por imóveis classificados como alto luxo, também tem se mantido aquecida com preços muito crescentes, o metro quadrado valorizado, mesmo nesse momento de juros altos. "É o mercado em que as famílias têm mais poupança e, portanto, pagam a totalidade ou muito próximo da totalidade do valor do imóvel, durante a obra. Logo, tomam muito pouco finan-

mento ou, muitas vezes nem tomam e não se expõe aos juros altos", explica o CEO.

Segundo o executivo, o mercado dos loteamentos também tem se mantido aquecido, o que é observado desde a pandemia de Covid-19, momento em que as pessoas buscavam locais para morar com espaços mais abertos para compensar a necessidade de confinamento. "É um movi-

mento que deu um salto naquele momento, pois foi o refúgio das pessoas naquela época do isolamento e depois ele se manteve", conta. Outra vantagem dessa modalidade, segundo o executivo, é a possibilidade de fazer um investimento menor, na compra do lote, e depois ir fazendo a obra da casa aos poucos, sem a necessidade de desembolsar valores altos de uma só vez.

O segmento de investimento, cujo foco são as unidades mais compactas, voltadas para quem compra uma unidade para depois locá-la, também segue aquecido nos últimos anos. Segundo Melnick, antes da pandemia, as pessoas buscavam mais imóveis comerciais como fonte de investimento, mas depois, com a permanência de novas dinâmicas de trabalho, como o home office e o coworking, o cenário mudou e houve incremento na busca por apartamentos.

Com 55 anos de história, a Melnick está redesenhandando sua estrutura empresarial e, a partir de 2026, passará a operar como um grupo composto por diversas unidades especializadas: Melnick Incorporadora, dedicada ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão na Região Metropolitana de Porto Alegre; Melnick Urbanizadora, em parceria com a Arcádia Urbanismo, que é líder no segmento de urbanização e loteamentos no Rio Grande do

Sul; Melnick Partners & Consulting, focada em projetos colaborativos com outras construtoras, abrangendo os três estados do Sul do Brasil e São Paulo, e a nova empresa do grupo que foi apresentada ao mercado em novembro, a Open Construtora.

Entre os lançamentos da Melnick, ele destaca o Square Garden, localizado no terreno de um hectare, que abrigava o antigo Ginásio da Brigada Militar e que terá atrações como um foodhall no térreo. "O grande destaque para mim é esse empreendimento de uso misto com três atividades bem definidas: food hall, duas torres, uma residencial mais família e uma outra torre com unidades mais compactas e de investimento".

Em 2025, a empresa terá entre seis e sete entregas, entre elas um empreendimento em Canoas com um projeto de duas grandes glebas: uma de três condomínios e outra de cinco condomínios. "Nos próximos meses vamos entregar a primeira parte que são três condomínios que dividem um único clube", antecipa Melnick. A empresa destaca o empreendimento Arbo, em Santa Maria, imóveis compactos na Cidade Baixa, em Porto Alegre, a terceira fase do Open Canoas e o Open Protásio, do Minha Casa Minha Vida, além de outro projeto de altíssimo padrão no Country Club.



Maquete eletrônica mostra como será o Melnick Square Garden, na área do antigo ginásio da Brigada Militar

Melnick

Data de fundação: 1970, em Porto Alegre

Início da operação em Porto Alegre: 1970 com Melco. Em 1992, é transformada em Melnick

Entregues em 2025: Arte Country, Seen Boa Vista, Open Canoas (fase 3), GO Cidade Baixa, Arbo Village Park.

Entregas previstas: The Garden (fases 1,2 e 3).

Lançados em 2025: Gama 1375, High Garden Iguatemi, GO Home Design, Open Major (fase 1). Lançamentos previstos: Square Garden (fase 1), Seen Três Figueiras (Melnick), Open Major (fase 2) e Open Major (fase 3).