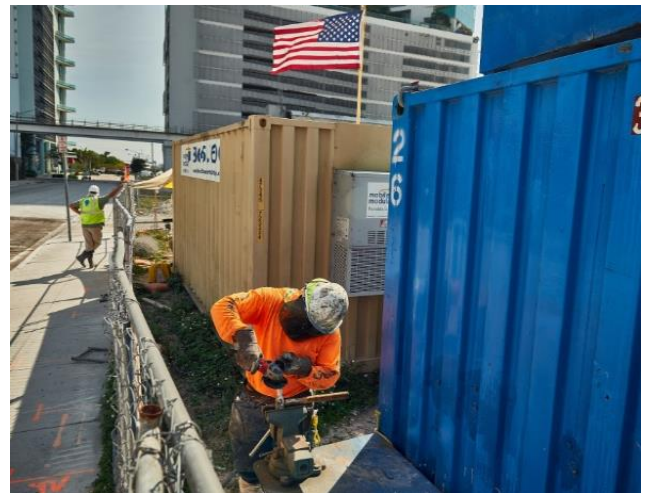


Miami deixa marasmo e vive boom residencial e comercial

**The New York Times, Nick Madigan
Em Miami (EUA)**

Sempre era Miami Beach, uma ilha de barreira no Atlântico ensolarado, que atraía a atenção, as notícias glamourosas, os bilhões de dólares em especulação imobiliária.

A apenas 6,5 quilômetros no continente, a extensa metrópole de Miami sofreu por anos na comparação, com seu centro sujo praticamente carente de vida depois que os escritórios fechavam e os trabalhadores voltavam para os subúrbios. Os bairros centrais, atolados na pobreza, ficavam de fora dos radares dos investidores.



Trabalhador na área do Miami Worldcenter, um projeto de US\$ 2 bilhões que inclui lojas, restaurantes, apartamentos e um hotel, em Miami

"Era uma cidade fantasma, com terrenos baldios, sem áreas residenciais, sem museus", disse Alan R. Kleber, diretor administrativo do escritório local da JLL, uma empresa de gestão de investimento especializada em imóveis comerciais. "Era uma área desolada com uma vista incrível."

Por muito tempo Miami brigou para obter um verniz de prosperidade, apesar de alguns brilhos terem surgido no bairro de Brickell, onde passaram a proliferar torres de condomínios e prédios de escritórios, e mais recentemente no distrito Design, com suas butikues elegantes.

Agora, uma onda de desenvolvimento comercial e residencial no centro de Miami e sua periferia está alterando a silhueta da cidade. E ao fornecer opções para aqueles com menos dinheiro do que os moradores dos condomínios à beira-mar, está mudando a antiga percepção de que Miami não é um lugar onde uma pessoa de classe média pode viver bem e criar uma família.

"Ela se tornou dinâmica e vibrante, até mesmo para os pessimistas", disse Kleber sobre os últimos anos. "O que você está vendo é um adensamento da cidade, diante dos seus olhos. Estamos vendo outra Manhattan sendo construída."

Apesar dessas comparações poderem ser exageradas, dados mostram um aumento significativo de imóveis residenciais no centro, muitos deles apartamentos para aluguel, em conjunto com empreendimentos de múltiplo propósito, lojas de varejo, restaurantes, supermercados, uma estação de múltiplos transportes coletivos e instituições culturais.



South Pointe Park, à dir, e Fisher Island, à esq, em Miami Beach, com Miami à distância

Em um relatório publicado em fevereiro, a Autoridade de Desenvolvimento do Centro da cidade disse que a construção de imóveis para locação está "muito ativa", com cerca de 13 mil unidades propostas ou em construção. Os aluguéis no centro têm subido em média 5% ao ano nos últimos três anos.

A corrida de construções busca explorar o crescente número de empregos no setor de negócios e financeiro da cidade, que serve centenas de bancos, empresas de private equity e fundos hedge.

Com sua economia agora firme, a área de Miami, com clima agradável, arredores exóticos e inclinação internacional, é um local atraente para empresas estrangeiras, especialmente latino-americanas.

Ao longo dos próximos cinco anos, as empresas na cidade deverão adicionar quase 20 mil vagas de trabalho de escritório, disse a agência, estimando que cerca de 36 mil metros quadrados em novos espaços de escritório estão em construção.

Grande parte da força de trabalho evitará morar fora de Miami, principalmente devido ao trânsito terrível da hora do rush. Os subúrbios decididamente fora de moda costumam nem mesmo ser considerados pelos recém-chegados, que desejam estar próximos do bairro de South Beach da ilha de barreira, mesmo não tendo dinheiro para morar lá.

"As pessoas querem poder ir a pé para o trabalho, aos restaurantes ou ao parque", disse Nitin Motwani, um empreendedor imobiliário do Miami Worldcenter, um empreendimento de US\$ 2 bilhões e 11 hectares cujas obras tiveram início em março.

O projeto, que está sendo construído em uma área de 50 terrenos que Motwani e seus associados começaram a comprar em leilões há 12 anos, incluirá calçadões com lojas e restaurantes, um hotel, uma torre de condomínio com 500 unidades e, em outras estruturas, mais de 1.200 apartamentos para locação destinados a profissionais e famílias de renda média.

O número de moradores no centro dobrou desde 2000, segundo números do censo compilados em 2010 e levantamentos feitos de lá para cá pela autoridade de desenvolvimento, e um crescimento adicional de cerca de 40% é previsto até 2019.

As mudanças tornam Miami um terreno fértil para o mercado de serviços e varejo. O setor varejista da cidade, que gerou quase US\$ 4,5 bilhões em receita em 2014, "produzirá 130 mil metros quadrados de novos espaços para locação ao longo dos próximos três anos", disse a agência de desenvolvimento.

Esse aumento do espaço de varejo no centro se dará por meio de vários projetos de uso diverso em construção, disse o relatório. Além do Worldcenter, há o Brickell City Centre, que conterà um shopping center de 46 mil metros quadrados, torres de condomínio, quartos de hotel e espaço para escritórios; e a Estação Central de Miami, um estação de trem, veículo leve sobre trilhos e ônibus com lojas e apartamentos.

"Uma grande parte da população não estava sendo servida", disse Brian Pearl, um fundador da Global City Development, referindo-se aos trabalhadores comuns para os quais preços baixos de imóveis são uma consideração crucial.

Neste ano, a empresa de Pearl planeja iniciar a construção de um prédio de cinco andares com mais de 200 unidades, de estúdios a apartamentos de dois quartos. Os aluguéis variarão de US\$ 1.000 a US\$ 2.000 (cerca de R\$ 3.500 a R\$ 7.000) por mês.

"Se você ganhar entre US\$ 60 mil e US\$ 70 mil (cerca de R\$ 209 mil e R\$ 244 mil) por ano, terá condições de morar ali", Pearl disse em uma entrevista.

A empresa de Pearl planeja adquirir outra propriedade no mês que vem, onde espera construir cerca de 260 apartamentos para locação e 1.800 metros quadrados de espaço para varejo. Ambos os locais ficam próximos de parques.

"Queremos criar áreas onde as pessoas possam ter uma experiência comunitária", disse Pearl. "Elas podem usar o parque, usar o varejo local, levar o cachorro para passear."

James W. Shindell, que chefia o grupo imobiliário do escritório de advocacia Bilzin Sumberg, disse que Miami está se tornando "uma das cidades de entrada, como San Francisco, Nova York ou Washington, que atraem capital humano".

E apesar de os aluguéis estarem em alta, muitos profissionais preferem alugar para manter a flexibilidade em suas carreiras e desfrutar dos confortos dos novos empreendimentos.

Apesar de existir evidência de saturação no mercado de condomínios de luxo, os empreendedores veem lucro em redirecionar sua atenção para os compradores de faixas de renda mais baixas. Nir Shoshani espera atrair profissionais com idades entre 35 anos e 45 anos para uma torre de condomínio de 500 unidades chamada Canvas, cuja construção teve início em fevereiro.



O vendedor de flores Alejandro Sanchez trabalha na rua Flagger, que passa por renovação

O preço médio de cada unidade com apenas 80 metros quadrados será de US\$ 400 mil (cerca de R\$ 1,4 milhão), ele disse.

Por anos, havia pouco atrativo no centro para pessoas de fora, exceto a American Airlines Arena, a casa do time de basquete Miami Heat, que foi aberta em 1999, e o Adrienne Arsht Center for the Performing Arts, que já tem uma década.

Nos últimos anos, chegou o Pérez Art Museum Miami, e o Patricia & Philip Frost Museum of Science está em construção. E o distrito das artes de Wynwood agora apresenta preços tão altos que alguns artistas e donos de galerias estão procurando outros lugares para se mudarem.

A renovação do centro também conta com um projeto de US\$ 13 milhões para restauração de um trecho de 800 metros da Flagler Street, por muito tempo uma via importante da cidade, mas que entrou em decadência nas últimas décadas.

O plano, inspirado pela rua Ramblas apenas para pedestres em Barcelona, Espanha, é de transformar a rua com cafés ao ar livre, calçadas mais largas e manobristas. O empreendedor Moishe Mana já investiu mais de US\$ 200 milhões em imóveis na Flagler Street e arredores.

"Todo ano está se tornando mais parecido com uma cidade", disse Michael A. Comras, um empreendedor cujo otimismo com a saúde financeira de Miami o levou a formar no ano passado uma parceria que comprou o shopping CocoWalk, em Coconut Grove, por US\$ 87,5 milhões, e o Shops at Sunset Place, um shopping em South Miami, por US\$ 110 milhões, sendo que planeja reformar os dois.

"Hoje, a torta está crescendo, de modo que quando uma área se valoriza, ela não suga a vida das outras", disse Comras. "Há o suficiente para todos."