

Rio / Bairros / Tijuca e Zona Norte

Aluguéis em alta e bons preços para compra: Zona Norte recebe novos empreendimentos imobiliários; veja os bairros mais valorizados

Novos moradores estão em busca de infraestrutura moderna, boa localização e qualidade de vida

Por Priscilla Litwak — Rio de Janeiro
28/12/2024 07h00 · Atualizado há 3 horas



A sala do Tiê Residencial, na Tijuca, entre as ruas Professor Hélon Póvoa e Homem de Melo, com opções de apartamentos de 3 e 4 quartos e up gardens — Foto: Divulgação

RESUMO

Sem tempo? Ferramenta de IA resume para você



CLIQUE E LEIA AQUI O RESUMO

Com um cenário promissor, a construção civil projeta um crescimento de 2,3% em 2025, de acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Embora o ritmo seja mais modesto em comparação a 2024, que teve projeção de aumento de 4,1%, especialistas permanecem otimistas. O mercado continua aquecido, impulsionado por programas como o Minha Casa Minha Vida e novos empreendimentos, afirma Vasco Rodrigues, CEO da Fator Realty.

— O setor de varejo, que estava em banho-maria nos últimos anos, tem mostrado otimismo no crescimento do varejo e deve manter investimento em expansões e renovações — avalia Rodrigues.

Esse cenário positivo tem um reflexo direto na Zona Norte do Rio, que vive uma fase de expansão imobiliária significativa, atraindo novos moradores em busca de infraestrutura moderna, boa localização e qualidade de vida. Entre os empreendimentos em destaque estão o Reserva Redentor, da MRV, no Rocha; o Cores da Tijuca, da W3 Engenharia; o Satamini 12, da Aros Inc.; o Tiê Residencial, na Tijuca, desenvolvido pelo Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário; e o Beat Residencial, da CTV, em Madureira.

A valorização dos aluguéis é outro reflexo do momento favorável do setor imobiliário. Segundo o estudo mensal de inteligência imobiliária da APSA, referência em gestão de propriedades urbanas, bairros da Zona Norte registraram aumentos significativos no custo do aluguel em novembro. O Maracanã liderou com alta de 3,93% (R\$ 34,65/m²), seguido pela Tijuca, com 1,04% (R\$ 34,10/m²), e o Rio Comprido, com 0,96% (R\$ 28,50/m²). Em contrapartida, o Grajaú apresentou a maior queda, de 7,80% (R\$ 27,07/m²).



Área fitness do Beat Residencial, em Madureira, com apartamentos e coberturas de dois quartos — Foto: Divulgação

Outro indicador positivo é a diminuição no tempo médio para locação de imóveis. Na Tijuca, por exemplo, o período para alugar uma unidade residencial caiu de 53 dias em 2023 para 38 dias em 2024, uma redução de 22,4%.

Flávio Olímpio, gerente de locações da APSA, destaca que o mercado de aluguel na Zona Norte apresenta maior estabilidade devido ao amplo estoque de imóveis.

— Apesar de os valores elevados, a procura por aluguel segue aquecida devido ao aumento dos aluguéis de temporada e às dificuldades para compra de imóveis, como juros altos e obstáculos de financiamento. Muitas pessoas optam por alugar para manter flexibilidade financeira. Na Zona Norte, no entanto, o amplo estoque de imóveis ajuda a estabilizar os preços — explica.

Projeto da MRV na Zona Norte, o Reserva Redentor foi lançado recentemente e está localizado na Rua Projetada 1, próximo à estação de trem e metrô de Triagem, no Rocha. O empreendimento terá quatro condomínios, com duas torres de 17 andares cada, totalizando 408 unidades, com valores a partir de R\$ 238 mil. Os apartamentos terão dois quartos, opções com varanda e térreos com jardim privativo.



O Reserva Redentor, no Rocha, terá quatro condomínios, com duas torres de 17 andares cada — Foto: Divulgação

As áreas comuns incluem salão de festas, academia, piscina, playground e pet place. O condomínio terá ainda bicicletários e sistema de reaproveitamento de água. Leonardo Tocci, diretor comercial da MRV&CO, destaca que a escolha do Rocha se deu pela infraestrutura viária e a rede de serviços locais.

— Além disso, ao longo de sua construção, o Reserva Redentor deverá gerar cerca de 120 empregos diretos e indiretos — diz Tocci.

A previsão de entrega é novembro de 2027.

Localizado na Rua Alzira Brandão, o Cores da Tijuca, desenvolvido pela W3 Engenharia, tem obras previstas para iniciar em março de 2025, com entrega programada para maio de 2027. O empreendimento contará com studios, apartamentos de dois quartos, unidades garden e coberturas, com áreas variando entre 33 metros quadrados e 180 metros quadrados. As áreas comuns incluem piscina, churrasqueira, sauna/spa, academia e salão gourmet.

A proximidade com o metrô São Francisco Xavier e o design inovador, que integra um rooftop com área de lazer, são alguns dos diferenciais destacados por Weena Costa, enfermeira do Corpo de Bombeiros, que adquiriu seu primeiro imóvel no projeto:

— A alta no mercado de studios e a oportunidade de unir investimento à conquista do meu primeiro patrimônio foram decisivas para a compra — afirma.



Brinquedoteca do Satamini 12, novo empreendimento na Tijuca, que tem também piscina, sauna e academia — Foto: Divulgação

Também na Tijuca está o Satamini 12, localizado na rua de mesmo nome, primeiro empreendimento da Aros Inc. no bairro. O residencial oferece 50 unidades, das quais 60% estão vendidas, entre apartamentos de um e dois quartos, garden com quintal privativo, além de coberturas studio e de dois quartos duplex. Os imóveis serão entregues com varandas projetadas para fechamento, além de jardineiras suspensas. Com preços a partir de R\$ 519 mil, o condomínio tem previsão de entrega para 2026, e o Valor Geral de Vendas (VGV) é de R\$ 39 milhões.

O Satamini 12 terá lazer que inclui piscina, sauna, salão gourmet, academia e brinquedoteca. A segurança é reforçada com tecnologia como infraestrutura para IoT, acesso biométrico e monitoramento perimetral. Além disso, o condomínio contará com serviços de delivery center e espaço pet.

O Beat Residencial, novo empreendimento do Grupo CTV, localizado na Rua Carlos Xavier, 308, em Madureira, terá 168 unidades, incluindo apartamentos e coberturas de dois quartos, com preços a partir de R\$ 250 mil e Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$ 44,5 milhões. A entrega está prevista para setembro de 2027.

O projeto destaca-se por uma área de lazer incluindo aquaplay, quadra, churrasqueira, redatório, bosque e um espaço de academia que poderá ser usado para futebola ou treino funcional. Segundo Guilherme Mororó, diretor Comercial e de Marketing do Grupo CTV, a proposta é trazer um clima de praia para o cotidiano dos moradores, promovendo contato com a natureza, prática esportiva e convivência social.

— O diferencial é toda a área de lazer. A praia não se resume à água e à areia; é poder praticar esportes e conviver com as pessoas — ressalta Mororó, acrescentando que a Zona Norte é de grande importância para a empresa.

— Temos mais de 800 unidades na região entre lançadas, construídas e entregues. No primeiro semestre de 2025 vamos lançar um projeto colgado ao Engenho com 126 unidades — afirma.

O Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário abriu este mês as vendas da última fase do Tiê Residencial, Imobiliário abriu este mês as vendas da última fase do Tiê Residencial, com entrada pela Rua Professor Hélon Póvoa e saída pela Rua Homem de Melo, 169. Nesta nova fase, estarão disponíveis 79 unidades, sendo 72 apartamentos de três e quatro quartos e sete up gardens. O Valor Geral de Vendas (VGV) é de R\$ 124 milhões.

— Os apartamentos de três e quatro quartos foram muito disputados na primeira fase. Por isso, o Edifício Orquídea terá somente estas duas tipologias. E quem optar pelo up garden receberá o novo lar com piscina e churrasqueira. Outro diferencial é que essas unidades estarão viradas para o verde da montanha — adianta Marcelo Naidich, gestor do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário.