

CONTEÚDO DE MARCA

Conteúdo de Marca / Morar Bem

Compactos no Leblon: pequenos no tamanho, gigantes no luxo

Bairro mantém forte valorização e atrai investidores de olho na rentabilidade dos aluguéis de curta temporada

Por Morar Bem
21/09/2025 08h00 - Atualizado agora

Presentear matéria

f X W



Leblon. O bairro mais valorizado do Rio tem sido alvo de lançamentos — Foto: LUOMAN/GETTY IMAGES

Reconhecido entre os bairros mais valorizados do país, o Leblon mantém sua imagem de luxo mesmo em um segmento que pode parecer inesperado para o alto padrão: o dos imóveis compactos. Essa é mais uma frente de negócios para o bairro, que, no ano passado, foi dono do metro quadrado mais caro entre 22 capitais brasileiras, com preço médio de R\$ 24.119, segundo o Índice FipeZAP. Esse charmoso recanto do Rio — situado entre o mar, a Lagoa e o Morro Dois Irmãos — também liderou a valorização imobiliária da cidade, em 2024, com alta de 7% em relação a 2023.

Com ótima infraestrutura de transporte e serviços, comércio farto, lazer e opções variadas de alta gastronomia, reunidos em uma área de apenas 2,15 quilômetros quadrados, o Leblon ganha agora uma nova cara com a chegada dos compactos em seus endereços nobres, onde são cada vez mais raros os terrenos disponíveis para receber novos empreendimentos.

A despeito dessa dificuldade, a Mozak lançou no bairro 15 projetos nos últimos anos. O caçula da lista é o Guilhem, na Rua Almirante Guilhem, quadríssima da praia, que terá 115 unidades entre apartamentos de quarto e sala, double suítes e estúdios, com metragens de 32 a 78 metros quadrados. O lazer vai ficar no topo do prédio, com duas piscinas, sauna, hidromassagem, bar, área gourmet e espaços zen e de convivência.

Coordenadora de Marketing da construtora, Thaís Lago ressalta que Leblon é, historicamente, um dos lugares mais desejados do Rio por algumas razões que vão além do valor do metro quadrado: foi cenário de várias novelas e tem ampla oferta de serviços e de restaurantes renomados, fatores que reforçam sua reputação como sinônimo de alto padrão.

— Há uma demanda reprimida por imóveis para veraneio e diversificação de patrimônio, no Leblon, em função da escassez de vagas na rede hoteleira no bairro — pontua ela.



Guilhem, um dos lançamentos no Leblon, com unidades compactas — Foto: MOZAK/DIVULGAÇÃO

A demanda aquecida também tem levado a Aros Inc. a prospectar terrenos no Leblon, impulsionada pelo sucesso do Stay Ludolf, na Rua Rita Ludolf, projeto que terá 58 apartamentos de até 87 metros quadrados. Em novembro, a incorporadora lança um segundo empreendimento no bairro, pertinho da Rua Dias Ferreira.

— O Leblon é o bairro que lidera a procura de oportunidades do nosso time de novos negócios. Prospectar terrenos ali é um desafio, porque há pouca oferta e uma disputa acirrada. Mas, depois que esse obstáculo é superado, tudo fica muito prazeroso. Afinal, quem não quer incorporar no bairro mais desejado do país? — provoca o CEO da Aros, Ricardo Affonseca.

E quem não quer morar ou investir no Leblon? A exclusividade do bairro é ainda um forte argumento de vendas, avalia o fundador e diretor da Apartamentos Rio, Bruno Cassarolla. Segundo ele, ao saber que não existirão muitas oportunidades no futuro em um bairro tão único, os interessados tratam de garantir o apartamento (ou a renda) dos sonhos, o quanto antes.

—O metro quadrado no Leblon pode variar entre R\$ 25 mil e R\$ 70 mil, chegando a R\$ 100 mil na Avenida Delfim Moreira. Esse padrão se repete também no valor dos apartamentos compactos — explica Cassarolla. Ele acrescenta que os investidores perceberam a demanda reprimida porshort stayde alto padrão na cidade, perfil em que o Leblon se encaixa perfeitamente.