

CONTEÚDO DE MARCA

Conteúdo de Marca

/

Morar Bem

Novos players chegam ao alto padrão carioca

Nesse segmento, o número de lançamentos no Rio cresceu 18% no ano passado, atraindo novas construtoras e incorporadoras para o mercado

MORAR

Por Morar Bem

27/04/2025 08h00 · Atualizado agora

Presentear matéria

f

X

W



Pininfarina. A marca italiana assina o projeto deste residencial que será lançado na Barra da Tijuca — Foto: ORIGEM/DIVULGAÇÃO

O mercado imobiliário carioca de alto padrão registrou aumento de 18% em lançamentos no ano passado, consolidando o Rio como o segundo maior mercado de luxo do país — sua participação passou de 3,5% para 5%. O número de unidades vendidas teve um incremento de 30% na comparação com 2023.

Os números são da Ademi-RJ e ajudam a explicar um fenômeno observado no Rio: há uma safra de novos players no setor. A lista de novas construtoras e/ou incorporadoras inclui Aros, Emma, Origem e RJDI. A primogênita dessa “família” de estreantes é a Aros, criada em 2018 e que ganhou holofotes com o sucesso de vendas do Stay Ludolf, na Rua Rita Ludolf, no Leblon. Restam poucas unidades disponíveis no empreendimento de 58 apartamentos com até 87 metros quadrados, que vai impactar um quarteirão inteiro em um dos bairros mais valorizados da cidade.

— Até hoje, lançamos em torno de R\$ 1 bilhão em VGV e, para os próximos dois anos, planejamos lançar mais R\$ 1,5 bilhão. Foram três residenciais em 2024 e serão cinco neste ano — afirma o CEO da Aros, Ricardo Affonseca, acrescentando que estão surgindo novas áreas de expansão no Rio, como a Barra Olímpica e o Centro da cidade, o que pode atrair novos players para o mercado.

Henrique Blecher, um dos fundadores da Bait e exCEO da Gafisa, também aposta forte no Rio por meio de sua nova empresa, a Origem. O primeiro empreendimento da marca, lançado no ano passado, foi o Condomínio Amanay, com 20 casas de luxo, na Barra da Tijuca. Na noite de lançamento do projeto, foram vendidas cinco unidades, duas delas compradas à vista, por R\$ 7,5 milhões.

Ainda neste ano, a Origem lança o primeiro residencial carioca com a assinatura do celebrado escritório italiano de design Pininfarina, também na Barra da Tijuca. O VGV chega a R\$ 650 milhões, e o metro quadrado será o mais caro já praticado no bairro.

— O mercado carioca de altíssimo padrão tem espaço para a chegada de novos players, graças às características da cidade, que não fica tão refém da macroeconomia. O Rio é o playground do Brasil: todo mundo quer morar ou pelo menos ter um refúgio aqui — diz Blecher.

CARREIRA SOLO

É com esse mesmo encantamento pelo Rio que Eduardo Cruz, sócio da Itten, parte para uma carreira solo com a Emma. A nova incorporadora já fechou três projetos no Jardim Oceânico (Merino, Panorama e Júlio), garantindo R\$ 120 milhões em vendas. A ideia agora é trazer para o bairro projetos residenciais com área de lazer completo, quebrando o padrão de prédios pequenos sem piscina, sauna e outros equipamentos. Além disso, a Emma terá plataforma e loja física próprias de vendas, a Poemma, para comercializar suas unidades e as de outros players.

— O Rio é muito grande e tem espaço para novos players. O segredo é combinar um público-alvo específico, uma linha de projetos adequada a esse público e um modelo de negócios viável. O caminho do sucesso passa por aí — diz Cruz.

Caçula na lista de estreantes, a RJDI traz Jomar Monnerat, ex-gestor do Opportunity Fundo de Investimentos Imobiliário, ao lado de Raphael Zanola, em uma proposta de incorporar apartamentos voltados para a locação de curta temporada na Zona Sul carioca.

Foi assim que surgiu a coleção Soul Rio, que começou na Rua Cinco de Julho, em Copacabana, chegou à Rua Alberto de Campos, em Ipanema, e, na sequência, terá mais dois lançamentos: mais um em Copacabana e outro no Flamengo. Em seu primeiro ano de vida recém-completado, a RJDI alcançou um VGV em torno de R\$ 600 milhões.

— Acreditamos que 2026 será um ano ainda melhor. O mercado está aquecido e com consumidores ávidos por novidades — aposta Monnerat.