

CONTEÚDO DE MARCA

Conteúdo de Marca / **Morar Bem**

Ranking carioca revela disputa ponto a ponto

Pesquisa do Secovi Rio mostra Ipanema e Centro empatados em unidades lançadas. Bairros da Zona Oeste estão no topo

MORAR **Por Morar Bem**
29/03/2026 08h01 · Atualizado agora

Presentear matéria Facebook X WhatsApp Telegram



Liderança. Barra Olímpica, Barra e Recreio ocupam o primeiro lugar no ranking de lançamentos — Foto: LUOMAN/GETTY IMAGES

Se o mercado imobiliário de médio e alto padrão (MAP) no Rio fosse um campeonato de futebol, o placar mostraria um jogo truncado no meio da tabela — daqueles em que ninguém quer perder posição. O relatório “Lançamentos — Cidade do Rio de Janeiro 2025”, do Secovi Rio, é o VAR dessa partida e confirma: a disputa está acirrada.

Na ponta, o trio ofensivo formado por Barra Olímpica, Barra e Recreio domina mais de 70% dos lançamentos (5.985). Logo atrás, a briga esquentada. Ipanema aparece com 588 unidades, pressionado pelo Centro, que soma 566. São apenas 22 imóveis de diferença. Na sequência, vem Copacabana (480), ainda firme no campeonato.

E o ranking reserva surpresas dignas de zebra. Botafogo, que começou os anos 2020 como o queridinho do mercado, parece ter perdido fôlego e hoje fecha o top 10, com 148 unidades. Já a Gávea fez campanha eficiente e garantiu a sétima colocação (261), ultrapassando o badalado Leblon (212). A Lapa aparece em nono lugar na tabela (168), consolidando sua presença nesse campeonato cada vez mais competitivo.

O coordenador estatístico do Secovi Rio, Maurício Eiras, ressalta que o número de unidades por lançamento é sempre menor na Zona Sul, devido ao tamanho dos terrenos, enquanto o Centro tem espaços para projetos maiores.

O Centro é visto como um mapa de zonas em transformação pelo presidente do Sinduscon-Rio, Claudio Hermolin: nas imediações da Cinelândia e do Aeroporto Santos Dumont, estão os projetos de perfil mais elevado. Já no entorno da Central do Brasil e da Praça Tiradentes, ficam as moradias de médio padrão em projetos de várias tipologias.

— Hoje, o comprador vê o Centro como um salto de qualidade, com mobilidade, oferta cultural e infraestrutura urbana consolidada — afirma.

Atenta a esse movimento, a incorporadora CTV aposta justamente nesse meio de campo e vem ocupando o Centro com projetos como Sal Residencial, Agora Home Boutique e Áureos Studios Boutique. Para a empresa, não falta espaço — nem demanda: há um crescimento consistente de produtos desse tipo, o que reforça a visão de que o Centro está se firmando como nova fronteira residencial e de investimento.

— Estamos desenvolvendo novos projetos com foco no médio e longo prazo. O Centro já se firmou como uma nova fronteira imobiliária, capaz de absorver diferentes tipologias do segmento MAP, deixando de ser apenas comercial para se consolidar como área residencial e de investimento — afirma Guilherme Mororó, diretor Comercial e de Marketing do Grupo CTV.

Hoje, boa parte das unidades ainda vai parar nas mãos de investidores, atraídos pela liquidez e pelo potencial de valorização, além da forte demanda por locação — tradicional ou de curta duração. Mas o perfil do comprador começa a mudar. Cresce o número de moradores finais, sobretudo pessoas que trocam bairros mais distantes por uma rotina mais prática, conectada e próxima de tudo: trabalho, transporte, cultura e conveniência.

Resta saber se esse fôlego será suficiente para ultrapassar Ipanema no próximo ranking. Aí o jogo muda de nível. Com pouca oferta de terrenos e regras urbanísticas mais restritivas, o bairro da Zona Sul naturalmente tem limitações, mas mantém uma demanda sólida por produtos bem posicionados e com alta liquidez.

Mesmo quem está marcando gols na Zona Sul segue de olho no Centro. É o caso da RJDI, responsável pela coleção Soul Rio com lançamentos em Ipanema e Copacabana, que não deixa de ficar atenta ao bairro adversário. Nesse empate técnico, a bola da vez é o estúdio — a tipologia que virou febre na cidade.

— Priorizamos a Zona Sul pela demanda sólida e pela alta liquidez, mas seguimos atentos a boas oportunidades no Centro, especialmente em áreas bem localizadas e com potencial residencial — diz Jomar Monnerat, sócio da RJDI.