APRESENTADO POR ADEMI RJ

Mercado imobiliário carioca cresce, mas enfrenta desafios

Mesmo com indicadores favoráveis, cenário econômico do país impede produção maior para atender à demanda da população por moradia

FOTOS: GETTY IMAGES



Centro do Rio: o potencial de renovação urbana convive com desafios econômicos, de legislação e estruturais, que influenciam o ritmo de expansão do mercado imobiliário

O mercado imobiliário do Rio de Janeiro mantém trajetória de crescimento, mas ainda enfrenta desafios para ampliar sua produção e aproveitar o potencial da cidade. O setor segue relevante para o desenvolvimento econômico, com investimentos que movimentam a economia e ampliam a oferta de moradias em diferentes regiões. Em 2026, o desempenho positivo é sustentado, entre outros fatores, por avanços na legislação urbanística e pela diversidade de empreendimentos, apesar dos obstáculos para uma expansão mais expressiva.

Os números confirmam o aquecimento da atividade imobiliária. De janeiro a setembro, o mercado carioca contabilizou 20.395 unidades lançadas e 18.722 comercializadas — altas de 33,4% e 27,2%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2025. A perspectiva para o fechamento do ano também é favorável: a Consultoria Brain, que fez o levantamento, estima alta de 18,7% nos lançamentos e de 16,3% nas unidades vendidas.

Caso se confirme a expansão, o mercado poderá superar os resultados históricos de 2024. Em 2026, os negócios ganharam força especialmente no terceiro trimestre. Entre julho e setembro, os lançamentos cresceram 34,1%, passando de 5.245 para 7.034 unidades. As vendas avançaram 18,9%, de 4.644 para 5.522 imóveis.

Na outra ponta, o setor vê como um fator de risco o cenário econômico — marcado por juros elevados e pressão inflacionária, somados às incertezas da reforma tributária — e entende que esse conjunto de variáveis afeta tanto as decisões das empresas de lançar novos projetos quanto a capacidade dos consumidores de adquirir um imóvel.

Para o presidente da Ademi-RJ, Leonardo Mesquita, o crescimento observado neste ano demonstra a capacidade de reação e a confiança dos empresários do mercado carioca, mesmo em um cenário ainda instável.

— O momento é bastante delicado. Os bons resultados do setor são fruto de um engajamento que começou anos atrás, unindo Prefeitura, Câmara Municipal e sociedade civil. Essa soma de forças permitiu a atualização do Plano Diretor e de diversas leis que abriram novas oportunidades de construção e moradia — ressalta.

Mesquita chama a atenção também para a baixa produção do mercado carioca, que ele credita às incertezas na área econômica.

— A reforma tributária vai afetar principalmente as pequenas e médias empresas do setor. E os juros pressionam o custo de construção, o que tem impacto sobre os preços. Precisamos reagir — afirma.

Para Marcelo Gonçalves, sócio-consultor da Brain, um dos fatores que explicam o bom desempenho do setor é a mudança no perfil dos empreendimentos, com maior participação de produtos de alta liquidez, especialmente as unidades compactas e do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

— O mercado alcançou um patamar de lançamentos e vendas superior ao do ano passado, além de apresentar um ritmo de absorção mais forte — analisa.

A pesquisa da Brain também revela mudanças no perfil dos lançamentos. Os imóveis compactos ampliaram sua participação no mercado, passando de 17,1% para 37% na comparação entre o terceiro trimestre de 2025 e o de 2026. O MCMV respondeu por 44,2% dos lançamentos, com 3.110 imóveis, crescimento de 17,5% no período.

Para a Ademi-RJ, a evolução do setor como um todo depende de políticas de estímulo à produção imobiliária, com atenção especial à habitação de interesse social e à requalificação de áreas urbanas. A experiência recente mostra que legislação urbanística e incentivos bem estruturados podem atrair investimentos, dinamizar bairros e levar a cidade a um desenvolvimento mais equilibrado.

> **"O momento é bastante delicado. Os bons resultados do setor são fruto de um engajamento que começou anos atrás, unindo Prefeitura, Câmara Municipal e sociedade civil"**
>
> **LEONARDO MESQUITA,** presidente da Ademi-RJ

Desempenho do mercado (jan/set)

VGL (VALOR GERAL LANÇADO)

2025	2026	
R$ 12,33 bi	R$ 11,32 bi	Queda de 8%

VGV (VALOR GERAL VENDIDO)

2025	2026	
R$ 10,09 bi	R$ 14,93 bi	Alta de 47,96%

VENDAS POR SEGMENTO

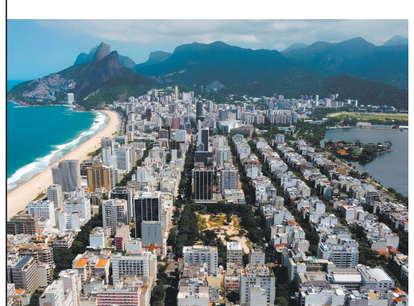
MCMV	Médio	Compacto	Luxo
35%	22%	38%	5%



FONTE: CONSULTORIA BRAIN

Produzir mais moradias é a chave para baixar o custo

Mercado tem potencial construtivo, mas enfrenta juros, custos elevados e entraves à aprovação de projetos



Ipanema, na Zona Sul, reúne empreendimentos de padrão elevado e mantém sua atratividade no mercado imobiliário da cidade

O Rio de Janeiro tem demanda, mercado e potencial construtivo para ampliar a produção imobiliária, mas, para o setor, custos elevados, escassez de terrenos, crédito caro e juros altos limitam esse avanço. Para a Ademi-RJ, mesmo em expansão, o setor ainda produz abaixo de seu potencial, sobretudo no segmento de habitação de interesse social.

A diferença em relação a São Paulo dimensiona o desafio: enquanto o mercado carioca registra cerca de 25 mil lançamentos por ano, a capital paulista se aproxima de 150 mil unidades. Apesar das dinâmicas urbanas distintas, os números evidenciam a necessidade de ampliar a capacidade produtiva do Rio.

Para Sydnei Menezes, presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro (CAU-RJ), juros altos e instabilidade econômica condicionam novos projetos.

— Não basta ter uma solução do ponto de vista imobiliário, urbanístico e arquitetônico, se ela esbarra na equação financeira — pondera.

A reforma tributária também traz incertezas sobre os custos da construção civil. Segundo Menezes, ainda é cedo para dimensionar os impactos, que dependerão da implementação das mudanças. O fim da escala 6x1 é outro ponto de atenção, pois exigirá adaptações em um setor intensivo em mão de obra, com possíveis reflexos nos custos e na produtividade.

Para a Ademi-RJ, superar os entraves exige estímulo permanente à produção, tanto na requalificação de áreas consolidadas quanto na construção de novas moradias.

— É preciso novamente promover o engajamento do setor com o poder público e a sociedade civil para avançar em questões cruciais, reduzir entraves à aprovação de projetos e estimular a produção de habitação de interesse social — conclui Leonardo Mesquita.

CONTEÚDO PATROCINADO PRODUZIDO POR G1 lab

APRESENTADO POR ADEMI RJ

Prêmio Ademi 2026 reconhece a excelência da construção civil

Em sua 22ª edição, evento reuniu cerca de mil convidados e reconheceu 40 projetos, empresas e profissionais do setor imobiliário do Rio

FOTOS: MARCO SOBRAL E DIVULGAÇÃO ADEMI-RJ



O presidente da Ademi-RJ, Leonardo Mesquita, na abertura do evento, e o vereador e presidente da Câmara do Rio, Carlo Caiado, que representou o prefeito, Eduardo Cavaliere

O mercado vestiu traje de festa para mais uma edição do Prêmio Destaque Ademi-RJ. Na noite de celebração e reconhecimento para o setor, na terça-feira, o palco do Vivo Rio recebeu empresários, incorporadores, arquitetos, autoridades e profissionais que fazem a engrenagem da construção civil girar. Em sua 22ª edição, a premiação reuniu cerca de mil convidados e reconheceu 40 projetos vencedores, reafirmando a diversidade e a força de um setor que segue apostando no potencial de transformação da cidade.



Empresários, incorporadores, arquitetos, autoridades e profissionais lotaram a plateia do Vivo Rio

A cerimônia foi marcada pela excelência e pelo alto nível técnico dos projetos e dos empreendimentos vencedores, em uma demonstração de que o mercado imobiliário carioca se reinventa e encontra novas oportunidades mesmo frente aos desafios.

O presidente da Ademi-RJ, Leonardo Mesquita, ressaltou em seu discurso o protagonismo do mercado imobiliário no desenvolvimento econômico e social do Rio, mesmo diante das adversidades, e destacou a importância da parceria com o poder público.

— A experiência demonstra que, quando trabalhamos juntos, os investimentos acontecem, os empregos são gerados, os bairros se revitalizam e a cidade ganha vida — disse.

Representando o prefeito do Rio, Eduardo Cavaliere, o vereador e presidente da Câmara Municipal do Rio, Carlo Caiado, falou sobre a importância da articulação entre a iniciativa privada e o poder público para criar condições favoráveis ao desenvolvimento urbano.

— Os temas da segurança pública e da evolução urbana da cidade passam pelo mercado imobiliário. O Plano Diretor é um bom exemplo de como o diálogo pode aprimorar a legislação. Parabéns a todos que fizeram projetos significativos para a cidade — afirmou Caiado.

O superintendente da Ademi-RJ e um dos organizadores da premiação, Murillo Allevato, e o publicitário Mário Filippo Júnior, assessor de Relações Institucionais da entidade, foram os homenageados especiais desta edição.

A lista de premiados contemplou empresas, profissionais e iniciativas de relevância ao longo do ano. Destaque para a RJZ Cyrela, eleita a "Empresa do Ano", a RAF Arquitetura, na categoria "Arquiteto do Ano", e a Sawala, que levou o prêmio de "Imobiliária do Ano".

Diretor Regional da RJZ Cyrela, Michel Gottlieb disse que o ano foi muito positivo para a empresa, que registrou vendas acima de R$ 3 bilhões, um resultado considerado expressivo.

— A diversificação do nosso portfólio, que reúne as marcas Vivaz, Living e RJZ Cyrela, nos permitiu atender a diferentes perfis de clientes, do segmento econômico e MCMV ao médio e alto padrão. Essa estratégia tem se mostrado eficaz e nos permitiu alcançar esse volume de vendas pelo terceiro ano consecutivo — ressaltou.

Novos reconhecimentos foram inseridos na premiação de 2026: "Performance Imobiliária" conquistada pelo Opportunity FII, e "Agência de Publicidade e Comunicação", que coube à Alive Digital.

Os projetos vencedores também deram pistas das tendências que vêm redesenhando o mercado imobiliário carioca. A categoria "Empreendimento de Moradia por Assinatura / Flex Living" premiou a Performance Empreendimentos Imobiliários, que está construindo três projetos multifamily na cidade, em Ipanema, Botafogo e Jardim Botânico.

— São projetos pensados para investimento de longo prazo. Neste ano, firmamos um acordo com a Brookfield Properties, que adquiriu os três ativos e ficará responsável pela gestão das locações — explicou Renato Leite, CEO da Performance.

A noite terminou em clima de confraternização, com um show do cantor Arlindinho.



ARLINDINHO CELEBRA O SAMBA NO PALCO DO VIVO RIO

O artista levou ao palco da premiação a tradição do samba, com a energia e a irreverência que marcam suas apresentações. O repertório passeou por clássicos do gênero, com músicas que fazem parte da sua trajetória, além de homenagear grandes nomes do samba, especialmente seu pai, Arlindo Cruz. Em meio à interação descontraída com o público, o artista ganhou um bolo para celebrar seu aniversário, comemorado naquele dia. A plateia entrou no clima e cantou "parabéns pra você!".



"A Cyrela, junto com as duas marcas do grupo, é a empresa que mais vende imóveis primários no Rio há mais de 15 anos seguidos, sempre entregando produtos com valor agregado."

MICHEL GOTTLIEB
(Cyrela)



"O Somos Lapa vendeu todas as unidades em 30 dias, resultado que confirma o potencial da região e a demanda por moradia e investimentos no Centro do Rio."

MARCOS SACEANU
(Piimo)



"O prêmio que recebemos reflete os resultados da coleção Be.in.Rio, com 14 projetos na Zona Sul, e o sucesso do Be.in. Rio Copacabana, já com todas as unidades vendidas."

MARCELO NAIDICH
(Opportunity FII)



"A tecnologia alterou o desenvolvimento de projetos. Usamos modelagem 3D para visualizar os empreendimentos antes da construção, antecipar desafios e garantir qualidade."

FLAVIO KELNER
(RAF Arquitetura)



"Nosso diferencial está na formação dos corretores. Somos obcecados por qualidade e acreditamos que profissionais bem preparados fazem toda a diferença."

EDSON PIRES
(Sawala Imobiliária)

CONTEÚDO PATROCINADO PRODUZIDO POR G1 lab