
CENÁRIO

Mercado Imobiliário · Rio de Janeiro **2022**



Zona Sul

CENÁRIO

Mercado Imobiliário · Rio de Janeiro **2022**



SECOVIRIO

Av. Alm. Barroso, 52 - 9º andar - Centro, Rio de Janeiro - RJ.

Tel.: (21)2272-8000

🕒 (21)98547-2812

www.secovirio.com.br



Lexbridge

na **velocidade do 5G**

nos **negócios de M&A.**



LXBRIDGE

FUSÕES & AQUISIÇÕES



55 21 2156-5800

novosnegocios@bkr-lopesmachado.com.br | www.lexbridge.com.br

APRESENTAÇÃO

A famosa Zona Sul do Rio de Janeiro, é a região localizada ao sul do Maciço da Tijuca. Nesta área estão localizados alguns dos bairros mais famosos do estado.

São eles: São Conrado, Leblon, Jardim Botânico, Lagoa, Gávea, Ipanema, Copacabana, Leme, Botafogo, Humaitá, Urca, Flamengo, Catete, Laranjeiras, Cosme Velho e Glória. A Zona Sul é uma região bem urbanizada. Ainda possui zonas naturais como o Parque Nacional da Tijuca.

Analisando o total de apartamentos com cadastro no IPTU, a **Zona Sul** possui **25%** do total de apartamentos do município do Rio de Janeiro.

Com relação ao **tamanho médio do apartamento**, enquanto que na **Zona Sul** o tamanho médio é de **96,2 m²**, em **toda a cidade** essa média passa para **78,7 m²**.

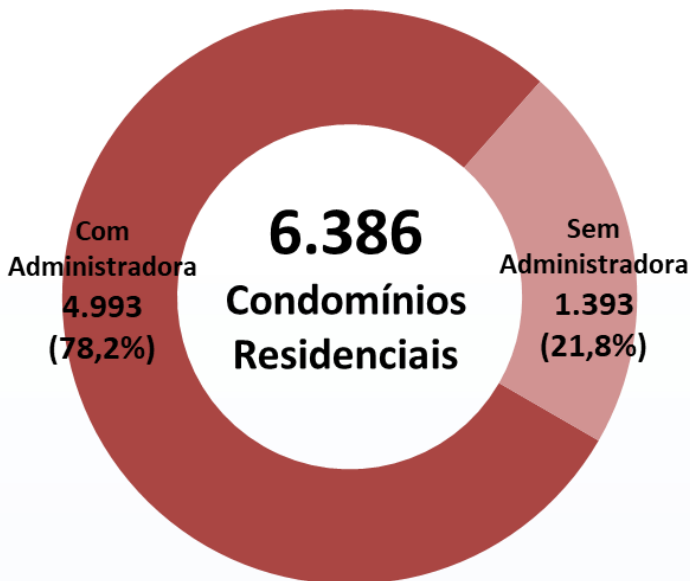


Condomínios

CENÁRIO

Mercado Imobiliário - Rio de Janeiro 2022

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL



Itens	Qtd.
Número de condomínios	6.385
Média de unidades	27
Média de funcionários	4,3
Média de unidades por funcionário	6,3

Valor do m² da Taxa Condominial

Tipo de Imóvel	Qtd.
Apartamento	R\$12,63
Cobertura	R\$10,42



Locação

CENÁRIO
Mercado Imobiliário - Rio de Janeiro 2022



LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Valor do m² residencial do tipo Apartamento

Bairros	Jul/22	Var. (%) 12 meses
BOTAFOGO	R\$ 38,97	4,4%
CATETE	R\$ 37,19	12,8%
COPACABANA	R\$ 39,55	9,9%
FLAMENGO	R\$ 37,23	13,1%
GÁVEA	R\$ 46,90	10,1%
GLÓRIA	R\$ 34,28	8,7%
HUMAITÁ	R\$ 40,47	15,0%
IPANEMA	R\$ 80,41	31,5%
JARDIM BOTÂNICO	R\$ 42,40	3,3%
LAGOA	R\$ 52,15	24,4%
LARANJEIRAS	R\$ 34,20	9,3%
LEBLON	R\$ 76,94	33,3%
LEME	R\$ 39,26	7,2%
SÃO CONRADO	R\$ 45,34	23,9%
URCA	R\$ 46,39	15,3%

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Valor do m² residencial do tipo Cobertura

Cobertura	Jul/22	Var. (%) 12 meses
COPACABANA	R\$47,58	22,4%
IPANEMA	R\$79,12	10,8%
LAGOA	R\$54,88	-6,6%
LEBLON	R\$75,81	14,3%

Valor do m² residencial do tipo Quitinete

Bairros	Jul/22	Var. (%) 12 meses
BOTAFOGO	R\$42,77	2,0%
CATETE	R\$40,02	3,2%
COPACABANA	R\$48,46	8,8%
FLAMENGO	R\$46,78	9,2%
LARANJEIRAS	R\$42,62	8,1%

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Valor do m² residencial – Rua de Grife

Bairros	Rua de Grife	Valor Geral	Var. (%)
Copacabana	R\$ 49,80	R\$ 39,94	25%
Ipanema	R\$ 70,90	R\$ 60,87	16%
Lagoa	R\$ 63,19	R\$ 52,54	20%
Leblon	R\$ 97,27	R\$ 76,33	27%

Fonte: Secovi Rio (para esta análise, foram coletados apenas apartamentos de 1 a 4 quartos)

Ruas consideradas nos bairros:

Copacabana = Av. Atlântica.

Ipanema = Av. Vieira Souto

Lagoa = Av. Borges de Medeiros.

Leblon = Av. Delfim Moreira

São Conrado = Av. Prefeito Mendes de Moraes.

LOCAÇÃO COMERCIAL

Valor do m² do tipo Sala Comercial

Bairros	Jul/22	Var. (%) 12 meses
BOTAFOGO	R\$ 76,58	-1,6%
CATETE	R\$ 43,63	6,5%
COPACABANA	R\$ 32,81	1,2%
FLAMENGO	R\$ 58,25	14,1%
IPANEMA	R\$ 91,11	10,6%
LEBLON	R\$ 171,93	12,8%



Compra e Venda

CENÁRIO

Mercado Imobiliário - Rio de Janeiro 2022

COMPRA RESIDENCIAL

Valor do m² residencial do tipo Apartamento

Bairros	Jul/22	Var. (%) 12 meses
BOTAFOGO	R\$ 13.525	4,5%
CATETE	R\$ 9.668	0,3%
COPACABANA	R\$ 11.334	0,3%
FLAMENGO	R\$ 10.765	4,1%
GÁVEA	R\$ 15.422	0,2%
GLÓRIA	R\$ 9.189	2,7%
HUMAITÁ	R\$ 12.042	2,7%
IPANEMA	R\$ 20.424	6,2%
JARDIM BOTÂNICO	R\$ 15.702	2,2%
LAGOA	R\$ 16.816	1,3%
LARANJEIRAS	R\$ 10.158	0,4%
LEBLON	R\$ 22.097	1,0%
LEME	R\$ 11.176	-0,6%
SÃO CONRADO	R\$ 11.012	-5,3%
URCA	R\$ 13.955	-1,9%

COMPRA RESIDENCIAL

Valor do m² residencial do tipo Cobertura

Bairros	Jul/22	Var. (%) 12 meses
BOTAFOGO	R\$13.122	6,2%
CATETE	R\$11.529	-6,9%
COPACABANA	R\$12.778	3,1%
COSME VELHO	R\$8.595	-7,6%
FLAMENGO	R\$10.384	-2,0%
GÁVEA	R\$16.857	1,1%
HUMAITÁ	R\$13.311	1,8%
IPANEMA	R\$23.232	8,4%
JARDIM BOTÂNICO	R\$15.117	-0,2%
LAGOA	R\$16.450	2,5%
LARANJEIRAS	R\$10.935	-2,8%
LEBLON	R\$22.222	0,4%
LEME	R\$11.746	-3,9%
SÃO CONRADO	R\$11.732	-11,2%
URCA	R\$12.775	-3,5%

COMPRA RESIDENCIAL

Valor do m² residencial do tipo Quitinete

Bairros	Jul/22	Var. (%) 12 meses
BOTAFOGO	R\$12.374	1,1%
CATETE	R\$11.091	-3,8%
COPACABANA	R\$13.639	-0,4%
FLAMENGO	R\$13.297	2,0%
GLÓRIA	R\$11.235	-0,1%
IPANEMA	R\$22.987	5,0%
LARANJEIRAS	R\$10.944	2,5%
LEBLON	R\$22.944	-0,2%
LEME	R\$14.344	-2,4%

COMPRA RESIDENCIAL

Valor do m² residencial – Rua de Grife

Bairros	Rua de Grife	Valor Geral	Var. (%)
Copacabana	R\$ 18.175	R\$ 11.334	60%
Ipanema	R\$ 39.384	R\$ 20.424	93%
Lagoa	R\$ 25.723	R\$ 16.816	53%
Leblon	R\$ 48.649	R\$ 22.097	120%
São Conrado	R\$ 20.394	R\$ 11.012	85%

Fonte: Secovi Rio (para esta análise, foram coletados apenas apartamentos de 1 a 4 quartos)

Ruas consideradas nos bairros:

Copacabana = Av. Atlântica.

Ipanema = Av. Vieira Souto

Lagoa = Av. Borges de Medeiros.

Leblon = Av. Delfim Moreira

São Conrado = Av. Prefeito Mendes de Moraes.



COMPRA COMERCIAL

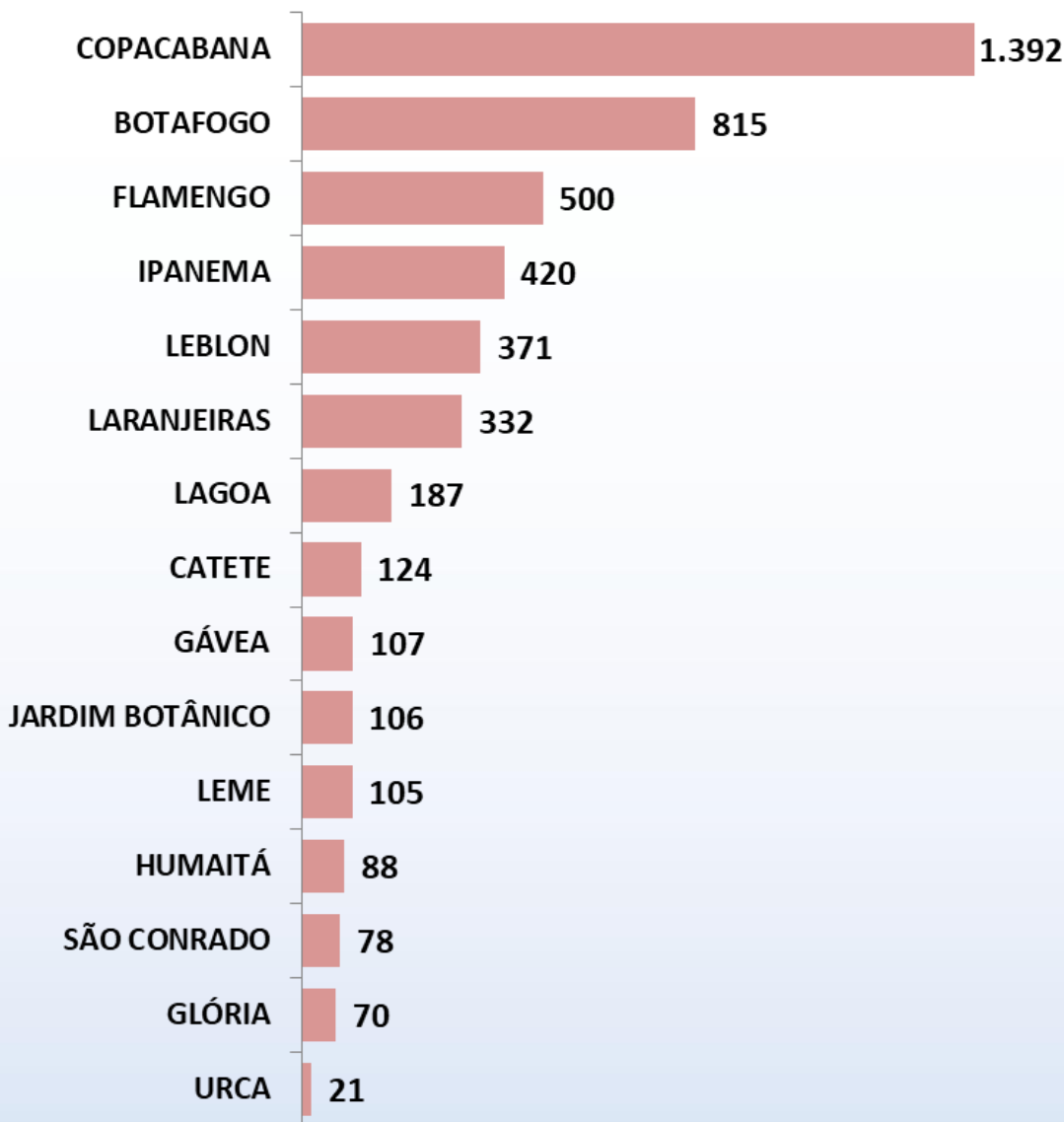
Bairros	Jul/22	Var. (%) 12 meses
BOTAFOGO	R\$ 13.885	-0,5%
CATETE	R\$ 11.946	-2,6%
COPACABANA	R\$ 9.585	-2,7%
FLAMENGO	R\$ 12.726	-9,8%
IPANEMA	R\$ 23.632	-1,7%
JARDIM BOTÂNICO	R\$ 17.915	-0,3%
LEBLON	R\$ 29.625	-5,4%



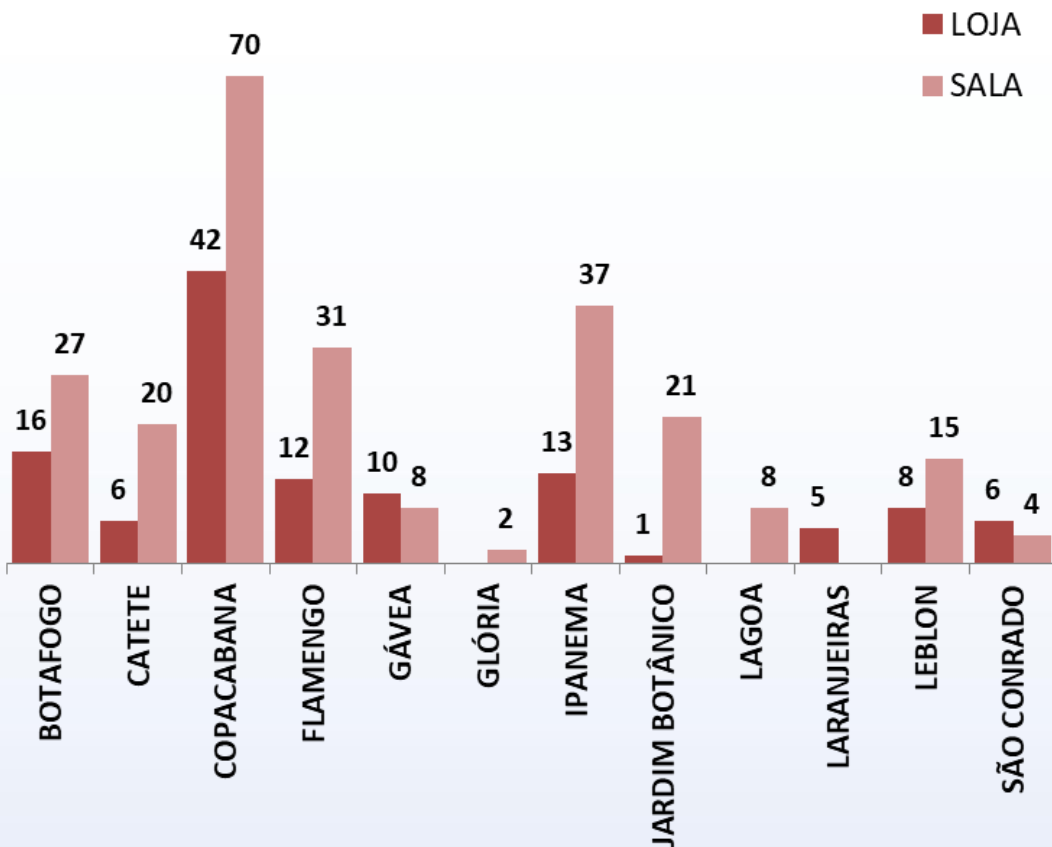
Imóveis Vendidos

CENÁRIO
Mercado Imobiliário - Rio de Janeiro 2022

Imóveis vendidos em 2022 - Apartamentos



Imóveis vendidos em 2022 – Salas e Lojas





Apartamentos existentes

CENÁRIO
Mercado Imobiliário - Rio de Janeiro 2022

Quantidade de apartamentos e o tamanho médio na ZONA SUL

Bairros da Zona Sul	Total de Apartamentos	Tamanho Médio dos Apartamentos (m ²)
Botafogo	33.898	84,5
Catete	6.358	58,9
Copacabana	72.142	85,1
Cosme Velho	1.323	111,0
Flamengo	24.394	93,8
Gávea	5.778	103,9
Glória	4.502	62,9
Humaitá	6.009	87,8
Ipanema	20.497	118,8
Jardim Botânico	5.766	104,6
Lagoa	8.629	147,8
Laranjeiras	18.377	94,5
Leblon	20.889	116,7
Leme	5.694	95,2
Rocinha	272	52,1
São Conrado	3.400	164,0
Urca	1.637	141,7
Vidigal	321	73,6

QUEM ESTÁ CUIDANDO DA SUA SEGURANÇA?

Desenvolvemos diariamente um novo modo de cuidar de você. O tempo todo e em todos os momentos.

Quando se trata de cuidar da sua família e do seu patrimônio, é importante ter certeza que a Segurança está nas melhores mãos.

Com soluções integradas para deixar você tranquilo, a **Haganá**, empresa especializada na segurança condominial, possui um leque de produtos pensados para atender o seu cotidiano.

**Fale agora com o nosso time
e fique tranquilo. Haganá: Segurança,
Tecnologia e *Facilities* em todo lugar.**

Segurança 360° é composta de soluções integradas:

- Segurança Patrimonial
- Portaria Remota
- Bombeiro Civil
- Reconhecimento Facial
- Rastreamento Veicular
- Ronda Motorizada
- Central de Monitoramento 24h
- Treinamento in loco
- Palestra de Segurança



SEGURANÇA



TECNOLOGIA



FACILITIES



PROJETOS



PORTARIA
REMOTA

www.hagana.com.br

RJ: 21 2430-1800 | SP: 11 3393-1717 | PR: 41 3078-7984



A chance
de vender mais
batendo
à sua porta.





Nunca é só
um apartamento

A Loft nasceu para
revolucionar o setor imobiliário
e chegou ao Rio de Janeiro
para fazer isso ao seu lado.



Como? Simples.

Compartilhando com você a tecnologia
que vai ajudar os compradores da região
a encontrar o apartamento ideal da sua
imobiliária.

Você só precisa cadastrar seus imóveis
na plataforma, acompanhá-los sendo
divulgados para milhares de pessoas e
comprados em pouquíssimo tempo.
Tudo isso sem burocracia e com máxima
segurança para todos os envolvidos.

A Loft chegou para abrir portas, e você
está convidado para fazer parte dessa
revolução.

Seja um Parceiro Loft.

Acesse loft.com.br e experimente.



PROGRAMA DE AUDITORIA PREVENTIVA

CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E MISTOS

Nosso Programa de Auditoria Operacional será de acordo com as normas brasileiras de auditoria ISRS e TSC 4.400, que requerem um planejamento para obter segurança na gestão de condomínios.

ABRANGE 5 ÁREAS

que podem ser realizadas separadamente ou em conjunto, de acordo com a escolha do condomínio.



- GESTÃO
- CONTRATOS
- RECEBIMENTOS E PAGAMENTOS
- TRABALHISTA
- TRIBUTÁRIA

É UM EXCELENTE INVESTIMENTO

que evita problemas futuros
para o condomínio.



DESTACAMOS ALGUNS CLIENTES CONDOMÍNIOS, CLUBES E SHOPPINGS

- Linneo de Paula Machado
- Soho Residence
- O2 Corporate & Offices
- Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen
- Centro Empresarial Cidade Nova
- Gran Nobile Macaé
- Edifício Barra Garden
- Plaza Corporate & Office
- Iate Clube do Rio de Janeiro
- Jockey Club Brasileiro
- Itanhangá Golf Club
- Country Club de Niterói
- Carteira Hipotecária e Imobiliária do Clube Naval

FALE CONOSCO

 **55 21 2156-5800**

novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br



Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers



Independent Member of
B K R
International

www.lopemachado.com

Expediente

DIRETORIA SECOVI RIO - GESTÃO 2022/2024

PRESIDENTE

Pedro José Maria Fernandes Wähmann

VICE-PRESIDENTE

Leonardo Conde Villar Schneider

VICE-PRESIDENTE DE COMUNICAÇÃO E MARKETING

João Augusto Pessôa

VICE-PRESIDENTE ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

Ronaldo Wähmann Coelho Netto

VICE-PRESIDENTE JURÍDICO E DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS

Alexandre Hermes Rodrigues Corrêa

VICE-PRESIDENTE DE RELAÇÕES DO

TRABALHO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

Dennys Abdalla Muniz Teles

COORDENADOR

Leonardo Conde Villar Schneider

AUTOR

Maurício Eiras Mesquita

REDAÇÃO E EDIÇÃO

Camilla Rua

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

Arteiras Comunicação | Rafael Davila

FOTOGRAFIAS

Banco de imagens gratuito e Getty Images

CENTRO DE PESQUISA E ANÁLISE DA INFORMAÇÃO

Coordenador estatístico: Maurício Eiras Mesquita

INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

cepai@secovirio.com.br

CENÁRIO

Mercado Imobiliário · Rio de Janeiro **2022**

Realização



Apoio Institucional



Patrocínio



Parceiros



SindusconRio

