

CONTEÚDO DE MARCA

# O metro quadrado de imóveis em Ipanema chega a R\$ 21 mil

Dono da segunda melhor praia do mundo, bairro tem escassez de terrenos para novos lançamentos e é disputado por construtoras e incorporadoras

Por imóveis de valor 15/03/2024 00h03 - Atualizado há 9 horas

Presentear matéria f X WhatsApp in



Vista para o Morro Dois Irmãos, como esta do Everest, foi um dos diferenciais da praia apontados por guia de viagens — Foto: SIG ENGENHARIA /DIVULGAÇÃO

Morar de frente para o mar é o sonho de consumo de dez entre dez cariocas — mas o símbolo máximo de luxo e sofisticação é ter um apartamento na orla da segunda melhor praia do mundo: Ipanema, na Zona Sul do Rio, de acordo com o "Lonely Planet", um dos guias de viagens mais conceituados do setor. A premiação, divulgada em fevereiro, cita como diferenciais o "pôr do sol extraordinário" e a divisão das "tribos" pelos 2,6 quilômetros de extensão da orla. A campeã fica na Austrália.

Do ponto de vista do mercado imobiliário, o bairro ostenta um dos metros quadrados mais caros do país (R\$ 21 mil, em média, além de picos extraordinários, segundo a Judice & Araújo) e é hoje a principal opção de compra de investidores interessados não só no "lifestyle" único, mas principalmente no potencial de valorização dos imóveis de alto padrão, que foi de 5% em 2023.

Um dos principais itens de valorização é a escassez de terrenos edificáveis, que leva as construtoras a disputar os raros espaços para erguer novos projetos. O bairro registrou no ano passado o maior VGV de toda a Zona Sul: R\$ 674 milhões, segundo a Ademi-RJ.

A Sig acaba de ganhar a dianteira na corrida por novos lançamentos com a compra do prédio anexo ao antigo Hotel Caesar Park Ipanema, hoje propriedade da rede Sofitel, e está envolvida em mais dois projetos no bairro. "Havia mais de uma década que não se tinha notícia de novos projetos na orla. O antigo prédio dará lugar a um luxuoso residencial com 32 unidades", informa em primeira mão ao Imóveis de Valor o presidente da construtora, Schalom Grimberg.



Fachada do Nascimento 245, que fica entre a Praia de Ipanema e a Lagoa Rodrigo de Freitas. Todas as unidades do residencial terão quatro suítes — Foto: PIIMO/DIVULGAÇÃO

O empreendimento, com apartamentos de 40 metros quadrados (estúdios) a 133 (coberturas), será lançado ainda neste semestre na Rua Maria Quitéria, uma das mais valorizadas do bairro, com o metro quadrado a partir de R\$ 35 mil.

Ainda neste semestre, a construtora lançará mais um prédio com estúdios, na Rua Visconde de Pirajá, e já comercializa outro projeto no bairro: o IPA Studio Design, um retrofit do antigo Hotel Everest, com 190 apartamentos de 39 a 111 metros quadrados a partir de R\$ 1,7 milhão.

A Balassiano Engenharia soma R\$ 1,2 bilhão de VGV em Ipanema, dos quais R\$ 700 milhões referem-se a três empreendimentos já lançados com diferentes parceiros. Para o sócio da incorporadora Thiago Balassiano, o bairro está retomando o seu protagonismo.

"Há uma efervescência em Ipanema, com novos restaurantes e a substituição de prédios antigos por luxuosos residenciais", observa ele, acrescentando que a premiação reforça a aposta do setor na vocação turística do bairro.



As varandas do Azuis, localizado na esquina da Avenida Epiácio Pessoa com a Rua Joana Angélica, têm uma vista deslumbrante — Foto: MOZAK/DIVULGAÇÃO

O Opportunity Imobiliário é parceiro da construtora em três empreendimentos: Alma Ipanema (Rua Visconde de Pirajá) e Vista Ipanema e 786 Prudente (Rua Prudente de Morais), que terão preços entre R\$ 35 mil e R\$ 40 mil o metro quadrado. O Alma já está com 85% de suas 32 unidades vendidas, grande parte para investidores locais e estrangeiros, segundo Jomar Monnerat, gestor do Opportunity FII. Os imóveis terão até 364 metros quadrados.

"Em apenas quatro horas, o VGV do empreendimento chegou a R\$ 100 milhões. As unidades com vista para as praias de Ipanema e do Arpoador foram as primeiras a serem vendidas", diz Monnerat.

A Mozak Engenharia também tem três projetos recém-lançados em Ipanema que somam 45 unidades, das quais restam apenas cinco disponíveis para venda, informa o presidente da empresa, Isaac Elehep. São eles: o Artís, com apartamentos de 71 a 144 metros quadrados e R\$ 18,6 milhões em VGV; o Marias Estúdios Ipanema, com unidades de 45 a 143 metros quadrados com vistas para o mar de Ipanema, a Lagoa Rodrigo de Freitas e o Cristo Redentor (VGV de R\$ 52,1 milhões); e o Azuis, com apartamentos de 298 metros quadrados, também com vista livre para a Lagoa (VGV de R\$ 41,5 milhões).

"Investir em Ipanema é um excelente negócio", afirma Marcos Saceanu, presidente da Ademi-RJ e CEO da Piimo Empreendimentos, que está erguendo no bairro o Nascimento 245, que ainda tem algumas unidades à venda. Localizado entre a Praia de Ipanema e a Lagoa Rodrigo de Freitas, o residencial oferece exclusivas unidades com quatro suítes (de 185 a 377 metros quadrados). A entrega prevista para janeiro de 2025, e as unidades custam R\$ 6,5 milhões. O VGV previsto é de R\$ 38 milhões.