

Rio

# O Rio de Janeiro cresce em dois sentidos: Barra e Centro

Terrenos na Zona Oeste começam a ganhar projetos residenciais em áreas conhecidas, como a do antigo parque Terra Encantada. Na Região Portuária, o primeiro empreendimento com habite-se já teve 95% das unidades vendidas

Por **Luiz Ernesto Magalhães** O Globo — Rio de Janeiro  
28/12/2023 08h44 · Atualizado há 8 horas

Presentear matéria   



Mato alto: terreno baldio de 200 mil metros quadrados na Barra, onde, até 2010, funcionava o parque Terra Encantada, hoje pertence à construtora Cyrella — Foto: Ana Branco

O anúncio recente de que a **família do banqueiro Aloysio de Andrade Faria vendeu**, por R\$ 370 milhões, o último terreno ainda disponível para construções de condomínios na orla da Barra da Tijuca está longe de ser uma iniciativa isolada e indica como a paisagem da cidade pode ser transformada através de novos lançamentos nos próximos anos. Como a propriedade à beira-mar, há outros endereços definidos, e não apenas na Barra.

- **Negócio imobiliário do século: Saiba quem são as herdeiras do banqueiro que venderam terreno de R\$ 370 milhões no Rio**
- **Violência no Rio: 'É como a Terra ser atingida por um meteoro', diz ex-capitão do Bope sobre sargento morto baleado dentro de caveirão**

Na avaliação de especialistas, com a pouca oferta de terrenos na Zona Sul, duas áreas da cidade deverão concentrar os esforços de investidores e atrair moradores nos próximos anos: a própria Barra (espraiando-se para o Recreio e parte de Jacarepaguá) e a região do Centro do Rio. O segundo destino, que já conta com infraestrutura urbana consistente, vem sendo alvo de estímulos fiscais, e programas como a nova versão do Reviver Centro e o voltado para a área do Porto Maravilha.

— O Centro começou a se desenvolver agora e tem atraído compradores que vivem na Baixada, na Zona Norte, que desejam morar mais próximo dos locais de trabalho e enxergam como uma grande vantagem a boa oferta de transportes. Há também aqueles que já moram na região e desejam se mudar para prédios mais modernos. Por sua vez, na Barra, há anos foi consolidado um modelo de condomínios com oferta de uma série de serviços no entorno, e de lazer, atraentes para famílias de classe média com maior poder aquisitivo — analisa o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Marcos Saceanu.

- **Milícias: Zinho era cérebro financeiro da milícia quando grupo era chefiado pelos irmãos**

## Lançamentos na Barra

Sozinhos, com 2.571 ofertas de novas moradias no acumulado do terceiro trimestre, a Barra e bairros vizinhos representam 24,39% de todos os lançamentos do Rio. As construtoras, de um modo geral, não antecipam o cronograma de novos lançamentos, mas fora da orla existem dezenas de terrenos em estoque para futuras moradias. É o caso da Cyrella, por exemplo, atual proprietária de um terreno de 200 mil metros quadrados na Avenida Ayrton Senna, onde funcionou o parque temático Terra Encantada, fechado em 2010.

— Com a oferta reduzida de áreas da Zona Sul, o metro quadrado acaba saindo mais barato na Barra. Há muita área disponível, diria que para as próximas décadas. O mercado vai definir o momento — explica o presidente da Construtora Carvalho Hosken, Carlos Felipe de Carvalho.

- **Réveillon: Que cor usar na virada do ano? Além do branco, confira o significado de cada uma**

A incorporadora é proprietária, por exemplo, da Gleba F, uma área de quase 1 milhão de metros quadrados onde planeja erguer o condomínio Península 2. No Camorim, ainda estão sem ser tocados dois terços do terreno do Ilha Pura, parcialmente ocupado por prédios erguidos para a Olimpíada e vendidos nos últimos anos. Há ainda terrenos no chamado Centro Metropolitano e no antigo autódromo.

Outra área com oferta de terrenos livres fica no fim do Recreio dos Bandeirantes, na região das Vargens, onde a família do empresário Pasquale Mauro — um dos maiores proprietários de terra da região, morto em 2016 — vendeu duas fazendas para o mercado imobiliário. Uma delas foi a Fazenda Calábria, onde Pasquale criava búfalos. O grupo Alphaville, atual proprietário, não antecipa os planos para a região. Em 2016, chegou a ser anunciado um plano inicial para a construção de 2,7 mil unidades no local.

- **Ao Vivo: Ano-novo 2024 no Rio: tudo sobre a festa de réveillon**

No caso do Centro, a mesma pesquisa da Ademi mostrava um mercado ainda em desenvolvimento, com a oferta de 439 imóveis no trimestre. Por outro lado, a demanda está aquecida. **O Casa Mauá, antigo hotel retrofitado pelo Opportunity, teve 95% das unidades vendidas em apenas seis horas.**

Os preços são bem mais baixos do que na região da Barra. Enquanto na Zona Oeste um bom apartamento não sai por menos de R\$ 600 mil a R\$ 800 mil; no Centro as unidades mais baratas **do Casa Mauá foram vendidas por R\$ 169,9 mil.**

- **Barulho: Saiba como diminuir o sofrimento dos pets durante a queima de fogos no réveillon**

## Vendas no Centro

Pesquisa do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscom) mostra que hoje, no Centro, 66% dos primeiros compradores de imóveis do Reviver Centro são famílias que ganham até dez salários mínimos. Na área, no entanto, há espaço para variados perfis de compradores, inclusive investidores, acredita o consultor Marco Adnet.

Ele explica que a primeira grande aposta para atrair investidores e moradores de poder aquisitivo mais alto será justamente em 2024, com o início das vendas no segundo semestre de unidades do residencial a ser construído no edifício A Noite, na Praça Mauá, que será retrofitado.

— Essa região no entorno da Orla Conde tem grade potencial turístico devido à quantidade de atrações (como os museus do Amanhã, de Arte do Rio e o Aquário). Vale tanto como opção de moradia como para compra de apartamentos que podem ser oferecidos para locação — disse Adnet.

- **Operação em Vigário Geral: 'Vamos dar tiro neles de novo', diz PM ferido durante operação em Vigário Geral**

Ontem, o prefeito Eduardo Paes sancionou o decreto que regulamenta os benefícios fiscais do Reviver Centro 2. O evento, não por acaso, foi realizado no Casa Mauá Residencial, primeiro empreendimento do programa já com habite-se.

— É a cidade voltando às suas origens, um lugar com mais infraestrutura, mais transportes, mais equipamentos públicos — afirmou Paes durante a cerimônia.