

Dólar alto faz subir busca por imóveis na Zona Sul do RJ

A 'invasão' dos chamados 'nômades digitais' também influenciam

Da Redação

O mercado imobiliário do Rio de Janeiro está vivenciando uma transformação acelerada, impulsionada pela combinação de uma visibilidade internacional sem precedentes, o fortalecimento de moedas estrangeiras frente ao real e a consolidação de novos perfis de moradores. É neste cenário que o house flipping, prática que consiste na compra, reforma rápida e revenda ou locação de imóveis, desponta como uma das estratégias mais rentáveis e procuradas por investidores que buscam rentabilidade garantida em um mercado de aluguéis cada dia mais valorizados.

O reflexo mais nítido dessa escalada de preços está na Zona Sul carioca. De acordo com o índice Fipezap, entre 2021 e 2026, o preço médio do metro quadrado para locação em Copacabana passou de R\$ 35 para R\$ 74, uma alta expressiva de 111%. O fenômeno se repete em bairros vizinhos: em Ipanema, o valor

avançou 112% (de R\$ 55 para R\$ 117), enquanto o Leblon liderou o crescimento na região com 114% de aumento, saltando de R\$ 57 para R\$ 122 o metro quadrado.

Essa valorização acentuada acompanha o excelente momento do turismo internacional no país. Balanços oficiais da Embratur, do Ministério do Turismo e da Polícia Federal revelam que o Brasil recebeu mais de 2,6 milhões de turistas estrangeiros apenas no primeiro bimestre de 2026, registrando um dos maiores volumes da série histórica para o período. O Rio de Janeiro se consolidou como a principal porta de entrada desses visitantes, liderando o ranking nacional com 884,5 mil chegadas no primeiro trimestre do ano, superando estados como São Paulo e Rio Grande do Sul.

Uma consequência direta desse movimento foi a adaptação das imobiliárias ao novo perfil de cliente. Na Okre Imóveis, imobiliária es-



DIVULGAÇÃO

Aluguel em Copacabana salta 111% em cinco anos; investidores recorrem à compra e modernização de imóveis antigos para atender turismo internacional e garantir ganho real frente à inflação

pecializada no segmento de alto padrão, com atuação focada no mercado secundário de luxo, o aumento da procura internacional levou à formação de uma equipe com corretores que atendem em inglês e francês. Atualmente, cerca de 30% dos imóveis comercializados pela empresa são negociados para estrangeiros ou adquiridos por investidores que buscam imóveis voltados para locação de temporada, principalmente na Zona Sul.

“A presença de clientes estrangeiros deixou de ser algo pontual e passou a fazer parte da nossa rotina. Hoje temos corretores preparados para atender em outros idiomas

porque essa demanda cresceu muito. São clientes que procuram imóveis bem localizados, prontos para morar ou investir, principalmente em bairros como Copacabana, Ipanema e Leblon. O Rio voltou ao radar do investidor internacional e isso tem impulsionado o mercado de alto padrão na cidade”, afirma Paulo Dornelle, CEO da Okre Imóveis.

Para Ramiro Delgado, CEO do Trade Imobiliário, este fluxo contínuo de estrangeiros, somado à valorização do dólar, cria o ecossistema perfeito para o house flipping.

“Com o dólar valorizado, o investidor estrangeiro ou fundos focados em patrimônio

enxergam os imóveis antigos da Zona Sul, especialmente em Copacabana, como oportunidades raras de alta performance. Eles compram por um preço muito atrativo em moeda estrangeira, realizam um retrofit moderno e colocam o imóvel no mercado de curta e média temporada. A rentabilidade é garantida porque a demanda por moradias prontas, compactas e bem localizadas supera de longe a oferta atual”, explica Delgado.

O CEO ainda destaca que o modelo tradicional de investir apenas na valorização passiva de longo prazo perdeu espaço para a necessidade de liquidez e fluxo de caixa imediato.

RF lista 17 empresas como devedoras contumazes

Da Redação

A Receita Federal ampliou nesta terça-feira (28) a lista de devedores contumazes com 17 empresas do setor de combustíveis. Os novos atos declaratórios executivos (ADEs) foram publicados no Diário Oficial da União (DOU), elevando para 22 o total de pessoas jurídicas enquadradas na categoria.

No fim de junho e no início de julho, a Receita tinha incluído cinco grandes empresas do setor de cigarros na lista. A relação completa pode ser consultada no painel dos devedores contumazes, página criada pela Receita em junho.

Segundo o órgão, a lista pública reúne apenas contribuintes que concluíram todas

as etapas do processo administrativo e tiveram o enquadramento confirmado de forma definitiva.

A listagem é dinâmica e será atualizada à medida que novos procedimentos forem encerrados.

O QUE É UM DEVEDOR CONTUMAZ?

A classificação foi criada para combater empresas que utilizam o não pagamento reiterado e injustificado de tributos como estratégia de negócio. De acordo com a Receita Federal, a medida busca fortalecer a conformidade tributária, estimular a concorrência leal e dar mais transparência às ações de fiscalização.

O órgão ressalta que a iniciativa não tem como foco empresas que enfren-



MARCELO CAMARGO/AGÊNCIA BRASIL

Lista tem total de 22 companhias dos setores de cigarro e combustível

tam dificuldades financeiras temporárias, mas casos em que a inadimplência é planejada para gerar vantagem competitiva.

Antes de integrar a lista

pública, o contribuinte passa por um processo administrativo que assegura o direito ao contraditório e à ampla defesa. Durante esse procedimento, a empresa pode:

- quitar integralmente os débitos;
- parcelar a dívida;
- apresentar defesa administrativa;
- comprovar patrimônio suficiente para afastar o enquadramento;
- recorrer da decisão, caso a defesa seja negada.

Apenas após decisão definitiva desfavorável ou ausência de regularização é que a empresa passa a ser oficialmente considerada devedora contumaz.

As notificações concentram-se, até o momento, nos setores de cigarros e combustíveis. Segundo a Receita, apenas o segmento de combustíveis acumula débitos superiores a R\$ 30,6 bilhões, considerando informações do órgão e da PGFN.