

economia

Rentabilidade com locação pode chegar a 8% ao ano

Investimento na renda passiva segue atraente, mas exige cautela



MARCELO G. RIBEIRO/JC

Despesas típicas como manutenção, vacância, IPTU e taxa de administração precisam ser consideradas

/ MERCADO IMOBILIÁRIO

Gabriel Margonar
gabrielm@jcrs.com.br

Investir em imóveis para gerar renda passiva com aluguel continua sendo uma das estratégias mais tradicionais entre brasileiros. Dados recentes do mercado indicam que esse tipo de investimento pode render entre 6% e 8% ao ano, dependendo do tipo de imóvel e das condições da locação. Em Porto Alegre, por exemplo, a rentabilidade média do aluguel residencial chegou a 7,03% ao ano, segundo o último Índice FipeZAP de Locação Residencial, divulgado em janeiro de 2026.

O indicador mede a relação entre o valor de venda do imóvel e o valor cobrado em aluguel - uma forma de estimar o retorno bruto anual obtido pelo proprietário. No Brasil, a rentabilidade média ficou em 5,99% ao ano, enquanto na Capital gaúcha o retorno é um pouco maior.

De acordo com o levantamento, o valor médio do aluguel em Porto Alegre chegou a R\$ 44,34 por metro quadrado, após alta acumulada de 9,57% em 12 meses. Na prática, um imóvel de R\$ 500 mil poderia gerar uma receita aproximada de R\$ 35 mil por ano, ou cerca de R\$

2,9 mil por mês, considerando a rentabilidade média observada no mercado.

No entanto, especialistas alertam que esse percentual representa apenas uma estimativa bruta, que pode "iludir" ao não considerar despesas comuns da locação.

"O erro mais comum é o investidor levar muito pela emoção. Em vez de olhar o investimento de forma técnica e criteriosa, ele acaba se guiando pela própria vivência familiar ou pelo que ouviu de amigos que 'fizeram um bom negócio'", afirma Paolla Alves, analista de investimentos imobiliários com mais de 15 anos de atuação no setor.

Segundo ela, muitos investidores não observem custos importantes na hora de calcular a renda passiva esperada. "Isso faz com que muitas pessoas ignorem aspectos fundamentais, como custos fixos e taxas que o imóvel gera. O resultado é que elas compram esperando uma renda passiva e acabam apenas imobilizando dinheiro em um ativo que não rende como imaginavam", completa.

Quando despesas típicas da locação entram na conta, como manutenção, vacância, IPTU e taxa de administração, o retorno efetivo tende a cair: em um cenário hipotético, consideran-

do o mesmo imóvel de R\$ 500 mil com rentabilidade bruta de 7,03% ao ano, a receita anual de aluguel seria de aproximadamente R\$ 35,1 mil; mas, ao incluir custos comuns, o ganho líquido cairia para cerca de R\$ 24,8 mil por ano, o equivalente a uma rentabilidade próxima de 4,9% ao ano.

Ainda assim, o investimento continua atraente para parte dos investidores, especialmente aqueles que buscam diversificar patrimônio. Para Jonata Brignol, head da área de inteligência imobiliária da Faz Capital, o mercado imobiliário e o mercado financeiro devem ser vistos como complementares dentro de uma estratégia de investimento.

"O melhor verbo é complementar e não apenas comparar. Ambos os mercados têm excelentes oportunidades, e os melhores investidores costumam diversificar seus investimentos entre eles", diz.

Segundo ele, a taxa de juros elevada tende a reduzir momentaneamente o apelo do setor imobiliário, mas isso não significa que o investimento deixe de fazer sentido. "O que recomendamos é estudar a taxa que os investimentos financeiros entregam e compará-la com a rentabilidade projetada para o mercado imobiliário", explica.

Imóveis menores tendem a gerar maior renda proporcional

Outro dado relevante para quem pensa em investir vem de um levantamento do Secovi-RS, que analisou o mercado de locação em Porto Alegre em 2025. O estudo mostra que apartamentos menores costumam apresentar maior rentabilidade proporcional. A taxa média anual registrada foi de: 8,60% ao ano para apartamentos de 1 dormitório; 7,72% para imóveis de 2 dormitórios; e 6,59% para unidades de 3 dormitórios.

Além disso, a rentabilidade vem aumentando nos últimos anos. Nos apartamentos de um dormitório, por exemplo, o retorno médio passou de 0,53% ao mês em 2023 para 0,69% ao mês em 2025. Para o vice-presidente de Locações do Secovi-RS, Cezar Sperinde Filho, esse movimento reflete uma mudança estrutural no mercado imobiliário.

"O que ocorre hoje é que existe uma quantidade maior de imóveis menores sendo construídos justamente para atender

uma demanda reprimida por locação. Muita gente hoje não busca comprar imóvel como primeira moradia porque os juros estão muito altos", afirma.

Segundo ele, bairros próximos a universidades e áreas centrais - como Rio Branco, Bom Fim, Menino Deus e Santana - concentram grande parte da procura por esse tipo de unidade. "Hoje, apartamentos de um dormitório bem localizados podem ser comprados na faixa de R\$ 280 mil a R\$ 300 mil e gerar uma rentabilidade próxima de 0,8% ao mês", diz.

Ainda, a velocidade de locação pode variar bastante dependendo de fatores como localização, valor do aluguel, distribuição dos espaços e presença de vaga de garagem. "É fundamental observar alguns fatores: onde o imóvel está localizado, que tipo de prédio é e se ele está bem conservado. A estratégia principal é a localização", destaca Sperinde.

Mas, afinal, vale a pena?

A resposta depende principalmente do objetivo do investidor. Para quem busca renda mensal previsível e preservação de patrimônio, o imóvel continua sendo uma opção relevante. Isso porque além da renda do aluguel, existe também a possibilidade de valorização do ativo ao longo do tempo.

"O imóvel tem uma característica importante: ele ajuda a blindar o patrimônio. Mesmo com oscilações econômicas, o ativo permanece", afirma Paolla. Ela ressalta, no entanto, que o sucesso do investimento depen-

de de uma análise cuidadosa do mercado, principalmente em relação à demanda.

Na prática, isso significa que a rentabilidade do aluguel pode ser atrativa, mas apenas quando a conta é feita com realismo. Ignorar custos, vacância e características do mercado pode transformar o que parecia renda passiva em um investimento pouco eficiente; por outro lado, quando analisado com critérios técnicos, o "tijolo" continua sendo uma das formas mais tradicionais de gerar renda e construir patrimônio no longo prazo.



FREEPIK/DIVULGA??O/JC

Se administrado com critérios, aluguel é uma forma eficiente de renda