

economia

Economia influencia escolha de moradia dos gaúchos

Entre 2016 e 2025, domicílios locados representaram 54,1% no País

/ MERCADO IMOBILIÁRIO

Sofia Paiva

sofiap@jcrs.com.br

A economia brasileira vem influenciando diretamente na escolha de moradias e na relação das pessoas com a cidade. Fatores socioeconômicos - que atravessam a taxa Selic, a inadimplência e as novas organizações de família - transformaram as dinâmicas urbanas e como o mercado imobiliário opera.

Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua), o número de imóveis alugados cresceu 54,1% no Brasil entre 2016 e 2025. No último ano, o País alcançou os 79,3 milhões de domicílios particulares permanentes, dos quais 18,9 milhões são alugados - quase um quarto de toda a moradia brasileira.

Na capital gaúcha, concomitantemente, os apartamentos cresceram e são maioria, 52,1% dos domicílios de Porto Alegre têm esse formato e concentram 45,9% da população. Em relação ao aluguel, segundo dados do IBGE de 2022, 20,79% dos imóveis são alugados, maior que a média do Estado, em que o percentual chega a 17,93%.

O aumento exponencial do aluguel e o crescimento da verticalização das cidades geram alerta no segmento. José Craidy Simões, integrante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado (CAU-RS), explica que os resultados observa-



CASIN CONQUISTA/DIVULGAÇÃO/JC

Na Capital, 20,7% dos imóveis são alugados, acima da média nacional

dos são construídos por meio de muitas variáveis. “Hoje temos famílias menores, mais pessoas que moram sozinhas, uma tendência de casais sem filhos, o que torna a demanda de apartamentos e de aluguel maior. Outros fatores também são a preferência por locais mais próximos dos centros comerciais, do trabalho, do lazer. É uma combinação do perfil de cada um, o tipo de vida, cultura, família e, claro, renda.”

O Sindicato de Habitação gaúcho (Secovi-RS) apurou o preço médio por m2 das locações residenciais em Porto Alegre desde setembro de 2021. No acumulado (%) de 12 meses de setembro de 2023 a agosto de 2024, por causa das enchentes, houve uma alta de 21,99% no valor do imóvel. Desde então, o acumulado tem diminuído, mas não retornou aos valores anteriores

ao desastre. De setembro de 2022 a agosto de 2023, o crescimento chegou a 8,34%; na última apuração (setembro de 2025 a agosto de 2026) alcançou os 13,98%.

A alta dos juros, em um primeiro momento, reflete diretamente no capital produtivo, e, via de regra, os empreendimentos concretizam-se quando há possibilidade de retorno financeiro maior que o investimento. Para a população, o resultado é pressão sobre o mercado imobiliário com a redução da oferta.

Após as enchentes, os gaúchos passaram a buscar por áreas mais altas na hora da escolha de moradia. Conforme dados do Secovi-RS, 36% das locações entre janeiro e julho de 2026 se concentraram nos bairros Centro Histórico, Petrópolis, Partenon, Cidade Baixa e Bom Fim. Destes, apenas um foi profundamente afetado pelas águas.

Setor no RS adapta projetos a novas preferências

A partir das novas experiências sociais com a cidade e as mudanças de preferência sobre onde e como morar, o setor imobiliário gaúcho tem buscado se adaptar a esse novo cenário.

César Sperinde Filho, vice-presidente do Secovi-RS, destaca que o produtor tem refeito seus projetos, focando principalmente em localização, e o gaúcho tem procurado por uma combinação de lazer e custo benefício.

A Casin Conquista, incorporadora que investe em projetos focados em moradia acessível - como o Minha Casa Minha Vida -, tem apostado em habitações que atendam a essas novas de-

mandas. O diretor da empresa, Alexandre Medeiros, defende que habitação deve trazer dignidade e participação no cenário urbano, o que não é possível de acessar sem uma boa localização, que integre as pessoas aos centros comerciais e de serviço.

“Estar dentro do cenário urbano aproxima você a tudo que compõe a sociedade, teu trabalho, teu tempo, tua qualidade de vida. Consegue ir ao mercado, levar seus filhos no parque, na escola, ir ao shopping”, aponta o diretor. Ele reforça também que o planejamento da cidade deve ser mais amplamente discutido.

“O que precisamos essen-

cialmente é um planejamento que trata a habitação como uma parte obrigatória do crescimento da cidade, e não como algo que acontece pelas bordas”, destaca.

Nesse contexto, José Craidy Simões, parte do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul (CAU-RS) e doutor em planejamento urbano, salienta que os instrumentos de planejamento podem igualmente ampliar ou atender necessidades de moradia e que as políticas públicas aplicadas devem ser correntes. “Isso é um trabalho de formiguinha, que envolve tanto o ente municipal, quanto o estadual e federal.”

ANP leiloa hoje maior pacote de áreas do pré-sal desde 2022

/ PETRÓLEO

Sob protestos de organizações ambientalistas, o governo federal realiza nesta quarta-feira leilão de áreas para exploração e produção de petróleo no país. Serão oferecidos 13 blocos no pré-sal e 313 fora do pré-sal.

O leilão é questionado na Justiça pela organização Arayara, que vê sobreposição de áreas com territórios quilombolas e indígenas. O Observatório do Clima, por sua vez, afirma que os leilões ignoram a emergência climática.

Será a maior oferta de áreas do pré-sal desde o início do novo modelo de leilões da ANP (Agência Nacional do Petróleo, Gás e Biocombustíveis), em 2022.

Se todas forem concedidas, o governo arrecadará R\$ 1,24 bilhão apenas em bônus de assinatura - nos leilões do pré-sal, o bônus é fixo e vence a disputa a empresa ou consórcio que oferecer a maior fatia da produção futura ao governo.

Mas não é o que acontece normalmente. O geólogo Pedro Zalán dividiu as áreas em três grupos, de acordo com o potencial de atrair interesse de petroleiras. Três delas teriam grande potencial, pela proximidade com grandes campos produtores ou por já terem descobertas.

Outras seis seriam de média atratividade, ou por estarem próximas a campos já descobertos ou por terem poços perfurados com indícios de petróleo. As outras quatro são de pequeno interesse, por terem descobertas subcomerciais, excesso de CO₂ ou estarem muito distantes dos campos existentes.

Ao todo, 19 empresas estão inscritas para essa etapa do leilão - dentre elas, a Petrobras e algumas gigantes mundiais já com presença no Brasil, como as americanas Exxon e Chevron, a francesa TotalEnergies e a inglesa Shell.

A outra etapa, de blocos fora do polígono do pré-sal, tem 313 áreas em nove bacias sedimentares nas regiões Norte, Nordeste e Sudeste. Em cinco delas, há blocos em terra. Nas outras quatro, blocos em águas profundas ou ultraprofundas.

Na margem equatorial, principal aposta para a reposição das reservas brasileiras, a única bacia presente é a do Ceará, que ainda não teve exploração e produção em águas profundas. Não há oferta de blocos na bacia da Foz do Amazonas, onde a Petrobras fez sua segunda descoberta na semana passada.

Há blocos marítimos também nas bacias do Espírito Santo, Campos e Santos, as mais exploradas em águas profundas no país. Há também uma nova bacia terrestre, estreando em leilões da ANP: Tacutu, na fronteira entre Brasil e Guiana.

Para esta etapa, estão inscritas 46 empresas de diversos portes, incluindo a Petrobras, algumas gigantes globais e pequenas petroleiras especializadas em áreas terrestres.

Os principais questionamentos são direcionados às bacias com blocos terrestres. A Arayara, por exemplo, ajuizou na semana passada uma ação civil pública para suspender a oferta de 15 áreas na bacia do Parnaíba, no Maranhão, alegando sobreposição com territórios quilombolas.



SAULO CRUZ/MME/DIVULGAÇÃO/JC

ANP busca R\$ 1,24 bilhão em leilão controverso