

Por que o mercado imobiliário em Assunção merece atenção

Aqui estão as principais **diferenças e vantagens** do mercado imobiliário em Assunção — detalhadas para um investidor brasileiro entender o que torna o local interessante — além de alguns pontos de atenção. Somos da FD Investimentos Imobiliários, damos total assessoria aos nossos clientes no Brasil e no Exterior, somos uma unidade de negócio do Grupo HC Investimentos.

Visão geral do país

- O Paraguai é um país da América do Sul, vizinho do Brasil — proximidade geográfica facilita logística e acompanhamento.
- Destaca-se como mercado competitivo e estratégico para investimentos estrangeiros.
- Economia em crescimento, ambiente de negócios cada vez mais atrativo.
- Localização estratégica no Mercosul, o que traz vantagens para exportação, logística e integração regional.

4. Cultura & estilo de vida

Cultura e idioma

- Há forte afinidade cultural entre Paraguai e Brasil — essa proximidade cultural facilita adaptação e negócios.
- Paraguai fala-se espanhol e guarani, mas muitos negócios e pessoas conectadas ao Brasil dominam o português ou têm fluência próxima.
- Estilo de vida: custo de vida mais acessível que no Brasil em muitos casos, o que pode permitir qualidade de vida superior ou menor custo para investidores/residentes.
- Os valores dos imóveis são, em média, cerca de 40% mais baixos do que no Brasil e também inferiores aos praticados em países vizinhos que utilizam o dólar nas transações imobiliárias.

Qualidade de vida

- Em Assunção e outras cidades, moradia, lazer, clima de negócios mais leve em comparação a grandes centros brasileiros.
- Isso se reflete também na possibilidade de “segunda base” ou reestruturação de estilo de vida internacional.

5. Moeda, economia e ambiente de negócios

Moeda & estabilidade

- Moeda local: o guarani (PYG). Importante avaliar câmbio, inflação e estabilidade; o país mostra macro-estabilidade crescente.
- Energia elétrica muito barata, o que reduz custos industriais e logísticos.

Ambiente de negócios

- Tributos baixos, burocracia reduzida, abertura de empresa comparativamente rápida.
- Incentivos à exportação, comércio exterior e zonas francas tornam o Paraguai um hub logístico.
- Exemplos específicos: regime “maquila” (Lei 1.064/97) permite tributação muito reduzida para empresas exportadoras.

6. Oportunidades de investimento principais

Setores com destaque

- Indústria e exportação: uso do regime maquila permite montagens ou serviços para exportação com benefícios fiscais.
- Imobiliário: ascensão de classe média, construção de infraestrutura, demanda por imóveis residenciais, comerciais ou logísticos.
- Agronegócio, recursos naturais, energia: abundância de recursos hídricos, localização estratégica para logística de commodities.
- Serviços e logística: pela posição geográfica, o Paraguai pode servir como base para operar para Mercosul ou América Latina.

Por que para brasileiros?

- Proximidade geográfica facilita visitas, gestão, conferência de ativos.
- Similaridade cultural e idioma facilita adaptação e parcerias locais.
- A vantagem em custos e ambiente regulatório mais simplificado torna mais “leves” a operação comparada a muitas jurisdições mais rígidas.

7. Regime fiscal & incentivos

Incentivos fiscais

- A Lei 60/90 do Paraguai (Regime de Incentivos para Investimento de Capital) oferece isenções de IVA, impostos aduaneiros e tributos para investidores nacionais e estrangeiros.
- Regime maquila (Lei 1.064/97) permite imposto único de 1% sobre valor agregado para atividades voltadas à exportação.
- Sistema tributário relativamente simples, com menor carga tributária na América Latina.
- Acordos de comércio exterior, zonas francas e incentivos às exportações fortalecem a vantagem fiscal.

Blindagem patrimonial / planejamento

- O Paraguai apresenta ambiente jurídico moderadamente favorável para estruturação patrimonial internacional, com possibilidades de residência, conta em moeda estrangeira etc.
- A legislação paraguaia tem estabilidade e previsibilidade, o que reduz o risco regulatório e facilita o planejamento de longo prazo.
- Para investidores brasileiros, esta pode ser uma alternativa de diversificação geográfica, mudança de residência ou abertura de empresas fora do Brasil, com menor custo fiscal e regulatório — sempre dentro da legalidade.

Vantagens de investir em apartamentos / studios em Assunção

- **Baixo custo de entrada / preço por metro quadrado competitivo** — Em Assunção o preço por m² costuma ser consideravelmente mais acessível que capitais maiores da América do Sul, o que facilita a entrada para quem investe com capital moderado.
- **Potencial de valorização (capital appreciation)** — Em 2025 o mercado imobiliário paraguaio tem observado valorização consistente, especialmente em locais centrais ou bairros valorizados de Assunção.

- **Boa demanda por locação (residencial, corporativa, aluguel de curto/ médio prazo)** — Há uma demanda crescente por imóveis para aluguel, seja de longo prazo ou aluguel temporário/curto prazo (tipo “studio” ou “apartamento compacto”), tanto por locais quanto por estrangeiros/expatriados.
- **Rentabilidade atrativa de aluguel (yields interessantes)** — Alguns estudos apontam que imóveis bem escolhidos em Assunção podem alcançar yields interessantes, especialmente quando bem localizados ou otimizados para aluguel.
- **Ambiente favorável para estrangeiros e simplicidade na aquisição** — O mercado imobiliário do Paraguai, incluindo Assunção, permite que estrangeiros comprem imóveis com poucas restrições; o sistema de propriedade é estável e transparente.
- **Baixa carga tributária de manutenção / imposto de propriedade** — O custo de tributação relacionada à propriedade tende a ser relativamente modesto no Paraguai comparado a muitos outros mercados.
- **Diversificação de portfólio + “segunda residência / base internacional”** — Para investidores brasileiros, ter um imóvel em Assunção pode servir tanto como investimento quanto como base internacional, com fácil acesso e proximidade geográfica/comercial.

Potenciais ganhos financeiros & locação — o que esperar

- Em imóveis bem localizados e com boa administração, os rendimentos podem variar conforme o tipo de locação: estudos indicam yields competitivos para aluguel em Assunção, seja por contrato longo ou aluguel de curta duração.
- A valorização do imóvel no médio-longo prazo também costuma ser um componente importante do retorno, graças à expansão da cidade, crescimento demográfico e interesse de estrangeiros.
- Comparativamente ao custo inicial (preço por m²), o retorno ajustado pode ser superior ao de muitos mercados mais saturados da América Latina — o “risco vs retorno” tende a ser favorável.

ANALISANDO AS NOSSAS RECOMENDAÇÕES MENCIONADAS EM NOSSO SITE, BAIRRO RECOLETA

Aqui vai uma **análise atualizada** sobre investir em imóveis (studios, 1 dormitório ou 2 dormitórios) no bairro Recoleta, em Assunção — para dois perfis: investidores (aluguel, valorização) e quem quer comprar para lazer / segunda-residência. Vou apresentar **o que favorece, potenciais retornos / uso, e pontos de atenção / riscos**. Sempre com base em dados recentes do mercado e características do bairro.

✓ O que torna Recoleta atrativo para imóveis (studios / 1–2 dormitórios)

• Localização estratégica e boa infraestrutura urbana

- Recoleta está muito próxima de centros comerciais, escritórios, serviços bancários — o bairro concentra sedes bancárias e instituições importantes.
- Há conveniência de comércio, restaurantes, shoppings e centros de serviços, tornando o bairro atraente tanto para moradores quanto para locatários.
- Recentemente o bairro passou por um processo de renovação urbana: surgimento de novos empreendimentos residenciais e comerciais, conversão de casas antigas em prédios modernos, o que demonstra demanda crescente por moradias no bairro.

• Mistura de “charme histórico + modernidade”

- Recoleta é um bairro tradicional, com história, o que traz valor simbólico e charme (arquitetura antiga, tradição, identidade local) — mas ao mesmo tempo se moderniza com torres residenciais e infraestrutura contemporânea.
- Esse mix costuma agradar tanto quem busca moradia permanente ou de médio prazo quanto quem busca moradia temporária, lazer ou investimento imobiliário — potencialmente atraindo diferentes

perfis de locatários/compradores.

- **Perfil de demanda: moradores, profissionais, “urban lifestyle”**

- Devido à proximidade com centros de serviços/comerciais e boa infraestrutura, a Recoleta atrai jovens profissionais, casais sem filhos, expatriados ou pessoas que preferem morar em zona urbana com conveniência — perfil que costuma gerar demanda por apartamentos pequenos ou médios (studios, 1–2 quartos).
- Essa demanda tende a manter boa ocupação e liquidez, importantíssimo para investidores focados em aluguel ou venda futura.

- **Potencial de valorização imobiliária**

- Segundo rankings de investimentos na cidade, Recoleta aparece como bairro com bom equilíbrio entre preço e potencial de valorização — comparado a bairros de luxo, oferece preço por metro mais acessível mas com possibilidade real de valorização à medida que a cidade cresce.
- Com o crescimento urbano, renovação de infraestrutura e projetos residenciais comerciais, imóveis hoje comprados têm boa chance de se valorizar no médio a longo prazo.

- **Versatilidade de uso: moradia, aluguel, curta ou longa duração, segunda residência**

- Para quem busca morar ou ter segunda base: Recoleta combina conveniência, qualidade de vida e fácil acesso a serviços essenciais e lazer urbano.
- Para investidores: apartamentos pequenos (studio, 1 dorm) são flexíveis — podem servir para aluguel residencial, locação para profissionais que trabalham na cidade, ou mesmo aluguel curto/médio prazo (expats, visitantes).
- Essa flexibilidade tende a ampliar o universo de potenciais locatários, reduzindo risco de vacância.



Tipos de imóvel: Studio vs 1-dorm vs 2-dorm — e para que perfil cada um se adapta

Tipo	Perfil ideal / uso	Pontos fortes — por que faz sentido em Recoleta
Studio / 1 dormitório pequeno	Jovens profissionais, solteiros ou casais sem filhos; locação para singles; aluguel curto/médio prazo	Investimento menor, fácil liquidez, demanda constante por moradia prática e central; bom para aluguel imediato; ideal para quem busca menor custo de entrada.
1 dormitório padrão / 2 dormitórios compactos	Casais, pequenas famílias, pessoas que querem moradia estável ou “segunda residência com mais conforto”	Mantém proximidade urbana + espaço mais confortável; maior liquidez; também bom para aluguel de médio prazo; possibilidade de venda com bom público-alvo.
2 dormitórios maiores	Famílias ou quem busca mais espaço; investidores que visam maior valorização ou aluguel de melhor padrão	Atrair locatários que buscam mais conforto, talvez por mais tempo; pode valorizar mais; bom para longo prazo ou residência própria.

Em Recoleta, o **equilíbrio entre preço, localização, demanda e potencial de valorização** faz com que **studios e 1-dorm** pareçam interessantes para quem busca liquidez e retorno rápido via aluguel; já **2-dorm** pode fazer sentido para quem visa estabilidade ou valorização mais sólida no médio/longo prazo.



Considerações para investidores ou quem quer imóvel de lazer / base no Brasil-Paraguai

Se eu estivesse investindo hoje em Recoleta, consideraria:

- Comprar **estúdio ou 1 dormitório** para aluguel imediato — menor custo, flexibilidade, boa demanda potencial.

- Ou comprar **1–2 dormitórios bem localizados** (próximos de comércio, transporte, serviços) para moradia própria ou aluguel de médio prazo, visando valorização e conforto.
- Aproveitar que o bairro ainda não é “topo de mercado” (como os mais caros) — há espaço de valorização com o crescimento da cidade e renovação urbana.
- Pensar num horizonte de médio/longo prazo: a combinação de infraestrutura, conveniência e renovação urbana tende a valorizar o imóvel com o tempo.
- Levar em conta perfil de locatário: pessoas que trabalham em escritórios, estudantes ou casais sem filhos podem ser potenciais inquilinos.

E POR FIM NÓS DA FD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS INDICAMOS MAIS IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO, POIS AINDA GANHA NA FORMA DE PAGAMENTO, GANHA NA VALORIZAÇÃO NO PERÍODO DE OBRA, GANHA QUE POR 10 ANOS NÃO PRECISA FAZER NENHUM TIPO DE REFORMA, MANUTENÇÃO E NEM NADA.



Cenário B: Comprar imóvel na planta



Vantagens potenciais (quando tudo corre bem)

- **Preço de entrada geralmente mais atrativo** — empreendimentos “na planta” normalmente oferecem valores por m² mais baixos do que imóveis prontos comparáveis, ou condições de pagamento facilitadas (parcelamento, entrada reduzida). Isso dilui o impacto financeiro imediato. Isso é um ponto comum em mercados imobiliários em crescimento. Alguns guias de compra no Paraguai mencionam que é possível adquirir imóveis “off-plan” com facilidade, inclusive por estrangeiros.
- **Valorização durante o período de construção (“paper gain”)** — quando o empreendimento vai se valorizando à medida que a construção avança, e também devido à valorização esperada após conclusão, você já começa com um ganho de capital potencial antes mesmo de alugar ou usar o imóvel. Isso significa que com os mesmos US\$ 100.000, o retorno pode ser maior do que simplesmente comprar um imóvel pronto.
- **Menor necessidade de manutenção nos primeiros anos** — como o prédio será novo, você dificilmente terá que lidar com reformas, grandes manutenções ou substituições estruturais por pelo menos 5–10 anos (dependendo do padrão construtivo). Isso reduz o risco/custo de manutenção para você, especialmente importante se não morar no país.

- **Possibilidade de escolher localização e perfil conforme demanda futura** — ao comprar na planta você pode optar por unidades, andares ou layouts mais adaptados a perfil de aluguel ou revenda (studios, 1 quarto, 2 quartos), pensando estrategicamente em quem vai alugar ou comprar depois.
- **Benefício para investidores estrangeiros — estrutura legal favorável** — no Paraguai, estrangeiros têm os mesmos direitos de propriedade que os nacionais (exceto zonas restritas). Isso torna a estrutura de investimento direta, sem complicações de permissão especial.

Investimento Imobiliário de US\$ 100.000 em Assunção

1. Valor do Imóvel e Custos Iniciais

- **Valor do imóvel:** US\$ 100.000
- **Custos adicionais** (taxas de registro, transmissão, corretagem. - 9% do valor do imóvel):
US\$ 9.000

2. Rendimento Anual (Aluguel)

- **Rendimento anual máximo (8%):**
 $\text{US\$ } 100.000 * 8\% = \text{US\$ } 8.000 \text{ por ano}$

3. Valorização do Imóvel Durante a Obra

- **Valorização máxima (30%):**
 $\text{US\$ } 100.000 * 30\% = \text{US\$ } 30.000$

4. Rendimento Total após 5 Anos (Aluguel + Valorização)

- **Cenário máximo (rendimento de aluguel de 8% + valorização de 30%):**
Rendimento anual (US\$ 8.000) * 5 anos = **US\$ 40.000**
 - Valorização do imóvel (US\$ 30.000) = **US\$ 70.000**
Total em 5 anos = US\$ 70.000

5. Rendimento Total após 10 Anos (Aluguel + Valorização)

- **Cenário máximo (rendimento de aluguel de 8% + valorização de 30%):**
Rendimento anual (US\$ 8.000) * 10 anos = **US\$ 80.000**

- Valorização do imóvel (US\$ 30.000) = **US\$ 110.000**
Total em 10 anos = **US\$ 110.000**

6. Impostos de Propriedade (10 anos)

- **Imposto anual sobre o imóvel (1% do valor do imóvel):**
 $\text{US\$ } 100.000 * 1\% = \text{US\$ } 1.000 \text{ por ano}$
- **Imposto total durante 10 anos:**
 $\text{US\$ } 1.000 * 10 \text{ anos} = \text{US\$ } 10.000$

Conclusão: Em 10 anos você consegue tirar o valor do investimento e o melhor diversificando os seus investimentos e ainda podendo usar como lazer, entre outras finalidades.