

ESTUDO DE INVESTIMENTO

Uma análise da compra e da operação

Quatro escolhas, custos e cenários para comparar.

O que se sabe

86 unidades em Ipanema, entre studios, gardens e coberturas.

O que será informado

Preço, disponibilidade, regras de uso, taxas e receitas.

O exemplo numérico deste guia é hipotético e não representa uma oferta.

Voltar ao estudo

OPÇÕES DO PROJETO

Compare as posições

A área é só o ponto de partida.

Studio sem varanda	29,05 a 31,36 m²
Studio com varanda	37,96 a 44,73 m²
Garden no térreo	53,82 a 62,88 m²
Cobertura residencial	50,33 a 67,21 m²

Planta, preço e disponibilidade precisam ser conhecidos antes da decisão.

Voltar ao estudo

EXEMPLO HIPOTÉTICO

As entradas da conta

Números criados para ensinar o cálculo; não são dados do 45.

Compra	R\$ 1.000.000
Compra e preparo adicionais	R\$ 50.000
Diária / ocupação	R\$ 600 / 60%
Canais / administração	15% / 12%
Despesas mensais	R\$ 1.500

A gestão incide sobre a receita após os canais; o mês tem 30 dias.

Voltar ao estudo

EXEMPLO HIPOTÉTICO

Da receita ao resultado

As deduções aparecem separadas para conferir a conta.

Receita: $600 \times 30 \times 60\%$	R\$ 10.800,00
- Taxa de canais	R\$ 1.620,00
- Gestão após canais	R\$ 1.101,60
- Despesas mensais	R\$ 1.500,00
= Resultado mensal	R\$ 6.578,40
× 12 meses	R\$ 78.940,80

Antes de tributos sobre renda, financiamento e gastos não informados.

Voltar ao estudo

EXEMPLO HIPOTÉTICO

Diária × ocupação

Resultado operacional mensal em 25 combinações.

Diária	40%	50%	60%	70%	80%
R\$ 480	R\$ 2.808	R\$ 3.886	R\$ 4.963	R\$ 6.040	R\$ 7.117
R\$ 540	R\$ 3.347	R\$ 4.559	R\$ 5.771	R\$ 6.982	R\$ 8.194
R\$ 600	R\$ 3.886	R\$ 5.232	R\$ 6.578	R\$ 7.925	R\$ 9.271
R\$ 660	R\$ 4.424	R\$ 5.905	R\$ 7.386	R\$ 8.867	R\$ 10.348
R\$ 720	R\$ 4.963	R\$ 6.578	R\$ 8.194	R\$ 9.810	R\$ 11.425

A diária varia ±10% e ±20%; ocupação varia ±10 e ±20 pontos. Despesas e taxas permanecem iguais.

Voltar ao estudo

EXEMPLO HIPOTÉTICO

Renda, venda e financiamento

Cada medida responde a uma pergunta diferente.

Capital total	R\$ 1.050.000
---------------	---------------

Operação anual / capital	7,52% ao ano
--------------------------	--------------

Venda futura

Depende do preço de saída e dos custos de venda.

Financiamento

Depende de entrada, juros, parcelas e prazo.

Percentual simples, não é retorno garantido nem lucro após impostos.

Voltar ao estudo

CHECKLIST DO INVESTIDOR

Antes de comparar

Registre a fonte e a data de cada premissa.

Unidade

Preço, planta, disponibilidade e custos de compra.

Operação

Diária, ocupação, taxas, despesas e regras de uso.

Decisão

Impostos, reserva, contrato e condições de financiamento.

Anúncios são referências de oferta; não comprovam vendas concluídas.

Voltar ao estudo

CONTINUE A ANÁLISE

Teste suas próprias premissas

A página de investimento permite recalcular os cenários.

Comece por sua unidade

Preencha aquisição, custos, diária, ocupação e taxas.

Compare os resultados

A matriz revela como o resultado muda quando as hipóteses mudam.

Toque no botão para voltar ao estudo local; nenhum dado é enviado.

Voltar ao estudo