

ESTUDO DE MERCADO · 27 OUT 2026

Ipanema: do mercado ao cenário

Leitura interna para o Be in Rio Nascimento Silva 45.

Mercado observado

Indicadores FipeZAP e anúncios de outros imóveis.

Simulação

Compra de um comparável e hipóteses de operação.

Não há preço, diária ou retorno confirmados para o 45.

Voltar ao estudo

MERCADO · SETEMBRO 2026

Venda e aluguel em Ipanema

Anúncios de apartamentos de perfis diversos.

Venda · preço médio	R\$ 26.996 / m ²
---------------------	-----------------------------

Aluguel · preço médio	R\$ 118,10 / m ² / mês
-----------------------	-----------------------------------

Venda · variação em 12 meses	+10,3%
------------------------------	--------

Aluguel · variação em 12 meses	+13,7%
--------------------------------	--------

Fontes F1 e F2 nas telas 12 e 13. Índices de anúncios: não são vendas fechadas nem avaliação do 45.

Voltar ao estudo

COMPARÁVEIS · VENDA

Três ofertas, três contextos

Valores pedidos por anunciantes; situação deve ser reconfirmada.

Nascimento Silva · 40 m² · **R\$ 1.200.000**

Comparável V2 · 36,50 m² · **R\$ 1.657.868**

Comparável V3 · 35,27 m² · **R\$ 2.011.880**

Por que não são iguais?

Prédio, estágio, localização, vaga e acabamento variam.

Fontes V1, V2 e V3 nas telas 12 e 13. Não são ofertas do Nascimento Silva 45.

Voltar ao estudo

COMPARÁVEL · ALUGUEL

Um anúncio é uma referência

Studio reformado e mobiliado, com vaga, na Visconde de Pirajá.

Área útil	30 m ²
-----------	-------------------

Aluguel anunciado	R\$ 6.000 / mês
-------------------	-----------------

Condomínio anunciado	R\$ 1.700
----------------------	-----------

IPTU informado	R\$ 417
----------------	---------

Não é contrato fechado

Não se sabe se a unidade continua disponível.

Fonte L1 nas telas 12 e 13. Estes custos pertencem a outro imóvel.

[Voltar ao estudo](#)

TEMPORADA · SINAL EXTERNO

Uma estimativa não é uma reserva

O fornecedor Fornecedor T1 divulga para Ipanema:

Diária média alegada	R\$ 794
Ocupação típica alegada	68%
Período informado	jan a set / 2026

Qualificação necessária

Amostra mistura tipos de imóveis e a própria página diverge sobre receita média e mediana.

Fonte T1 nas telas 12 e 13. Números não são premissas validadas para o 45.

Voltar ao estudo

EXERCÍCIO · NÃO É O 45

O que entra na conta

Oferta V1; operação hipotética.

Compra de outro studio · V1	R\$ 1.200.000
-----------------------------	---------------

Compra e preparo adicionais · hipótese	R\$ 50.000
--	------------

Diária / ocupação · hipóteses	R\$ 600 / 60%
-------------------------------	---------------

Plataforma / gestão	16% / 12%
---------------------	-----------

Custos mensais · hipótese	R\$ 1.500
---------------------------	-----------

Taxa de 16% condicional do Airbnb; gestão e despesas hipotéticas. Fonte A1, telas 12 e 13.

Voltar ao estudo

EXERCÍCIO · OUTRO IMÓVEL

Os R\$ 1.500 por dentro

Valores mensais anunciados para o comparável V1.

Condomínio anunciado · V1	R\$ 985
IPTU mensal anunciado · V1	R\$ 283
Condomínio + IPTU	R\$ 1.268
Diferença para R\$ 1.500	R\$ 232

Essa diferença não é um orçamento

Limpeza, contas, manutenção e reserva exigem orçamento próprio.

Valores de outro imóvel, não confirmados para o 45. Ver fonte V1 na tela 12.

[Voltar ao estudo](#)

EXERCÍCIO · NÃO É O 45

Da diária ao resultado

Gestão incide após a taxa da plataforma.

Receita · $600 \times 30 \times 60\%$	R\$ 10.800,00
– Plataforma · 16%	R\$ 1.728,00
– Gestão · 12%	R\$ 1.088,64
– Despesas fixas	R\$ 1.500,00
= Resultado mensal	R\$ 6.483,36
× 12 meses iguais	R\$ 77.800,32
Razão anual sobre R\$ 1.250.000	6,22%

Resultado parcial, sem tributos, financiamento e despesas não informadas. Não é previsão.

Voltar ao estudo

EXERCÍCIO · NÃO É O 45

Diária × ocupação

25 combinações de diária e ocupação.

Resultado mensal em reais

Diária	40%	50%	60%	70%	80%
R\$ 480	2.758	3.822	4.887	5.951	7.016
R\$ 540	3.290	4.488	5.685	6.883	8.080
R\$ 600	3.822	5.153	6.483	7.814	9.144
R\$ 660	4.354	5.818	7.282	8.745	10.209
R\$ 720	4.887	6.483	8.080	9.677	11.273

Valores arredondados a reais inteiros. Diária varia ±10% e ±20%; ocupação varia ±10 e ±20 pontos.

Voltar ao estudo

EXERCÍCIO · PROJEÇÃO BRUTA

Uma segunda forma de comparar

Aplicação mecânica do índice de aluguel a 40 m².

40 m² × R\$ 118,10 · **R\$ 4.724 / mês**

12 meses sem vacância · **R\$ 56.688 / ano**

Sobre capital de R\$ 1.250.000 · **4,54% bruto / ano**

Antes dos custos

Sem condomínio, imposto, administração, vacância ou manutenção.

Cálculo ilustrativo com F2 e V1. Não estima aluguel ou retorno do 45.

Voltar ao estudo

DEVIDA DILIGÊNCIA

Antes de decidir

A pesquisa não substitui os dados da unidade.

Empreendimento

Preço, planta, custos, prazo e disponibilidade.

Operação

Convenção e regras de uso; diária, ocupação, custos e tributos.

Referências

Confirme cada anúncio e a data, pois preços podem mudar.

O STJ discute o Tema 1.443; confira o regime concreto. Fonte J1 nas telas 12 e 13.

Voltar ao estudo

FONTES · CONSULTA 27/10/2026

Indicadores e imóveis

As referências estão registradas no estudo interno.

F1 · FipeZAP venda · pág. 17

F2 · FipeZAP aluguel · pág. 18

V1 · Studio 40 m² · Nascimento Silva

V2 · Comparável V2 · unidade 206

V3 · Comparável V3 · Ipanema

Anúncios não comprovam negócios fechados. Os valores podem mudar.

Voltar ao estudo

FONTES · OPERAÇÃO E REGRAS

Temporada e locação

Dados de fornecedores e contexto jurídico.

L1 · Oferta de locação mensal

T1 · Estimativa Fornecedor T1

A1 · Airbnb · taxa de serviço

J1 · STJ · Tema 1.443

D1 · Oferta da mesma unidade em setembro

V2 e D1 informam preços em datas diferentes. T1 diverge internamente sobre receita.

Voltar ao estudo

REVISE A PESQUISA

Compare e ajuste as hipóteses

A página local reúne as fontes, a simulação e as diferenças.

Mercado

Revise os imóveis, as datas e o grau de comparação.

Conta

Teste preços, ocupação, taxas e custos próprios.

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

Voltar ao estudo