



Perspectiva ilustrativa do rooftop; vista aproximada. Uso pelos hóspedes depende das regras.

JAGUARIFE 289 · ANÁLISE COMPARATIVA

Investir em Ipanema: compare antes de escolher.

Conheça anúncios de venda e aluguel no bairro, compare o investimento e descubra quais perguntas levar à visita.

Referências consultadas em 22/10/2026.
Sem promessa de rentabilidade ou projeção de Airbnb.

Comparar seu investimento

Seu ponto de partida

O que entra na comparação?



Perspectiva ilustrativa do Jaguaripe 289; não retrata os imóveis comparados.

Jaguaripe 289: referência anunciada de R\$ 1.362.000 para studio de 29,02 m² - R\$ 46.933,15/m². Não está vinculada a uma unidade confirmada.

Amostra: seis anúncios de venda e três de aluguel mensal em Ipanema. Preços pedidos em 22/10/2026; disponibilidade e condições precisam ser consultadas.

Comparar com nossa equipe

Anúncios de venda · 22/10/2026

Quanto pedem por compactos em Ipanema?



Perspectiva ilustrativa do Jaguaripe 289; não retrata os imóveis comparados.

- Be In Rio Barão de Jaguaripe 404: 32,42 m² · R\$ 1.585.000 · R\$ 48.889,57/m².
- Goa Ipanema Studios: 32,00 m² · R\$ 1.178.587 · R\$ 36.830,84/m².
- Mira Ipanema: 31,65 m² · R\$ 1.484.385 · R\$ 46.900,00/m².
- Referências de anúncios. Não são ofertas próprias ou estoque confirmado.

Comparar com nossa equipe

Anúncios de venda · 22/10/2026

Quanto pedem por compactos em Ipanema?



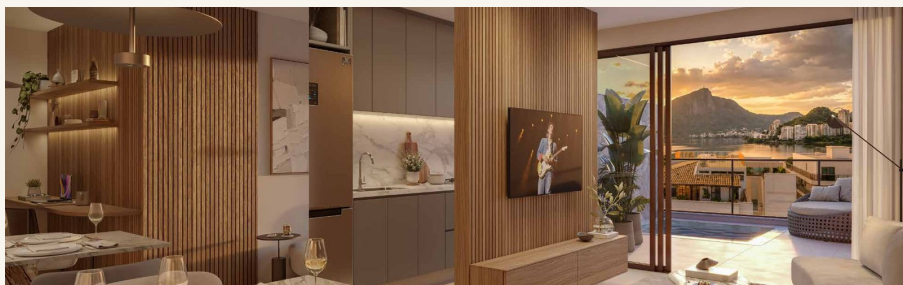
Perspectiva ilustrativa do Jaguaripe 289; não retrata os imóveis comparados.

- Parque Studios Ipanema: 35,28 m² · R\$ 1.481.760 · R\$ 42.000,00/m².
- Ar Ipanema: 36,00 m² · R\$ 1.323.000 · R\$ 36.750,00/m².
- Bossa 107 Ipanema: 28,00 m² · R\$ 1.120.000 · R\$ 40.000,00/m².
- Referências de anúncios. Não são ofertas próprias ou estoque confirmado.

Comparar com nossa equipe

Leia o preço junto com o produto

O menor preço é a melhor compra?



Perspectiva e decoração ilustrativas da cobertura 1001.

A referência do Jaguaripe 289 fica abaixo de três e acima de três preços totais da amostra. Isso não demonstra vantagem de investimento.

Compare estágio de entrega, estado do imóvel, planta, mobília, estrutura e custos. R\$/m² organiza a leitura, mas não ajusta essas diferenças nem indica valor justo.

Comparar com nossa equipe

Locação mensal · 22/10/2026

Quanto pedem por aluguel no bairro?



Entorno no book, p. 19; não indica a posição exata dos comparáveis.

- Visconde de Pirajá · 35 m²: R\$ 5.500/mês; mobiliado segundo anúncio.
- Jangadeiros · 30 m²: R\$ 7.500/mês; mobiliado segundo anúncio.
- Visconde de Pirajá · 30 m²: R\$ 6.000/mês; mobília a confirmar.
- Valores pedidos para outros imóveis; não são aluguéis realizados ou estimativa do Jaguaripe 289.

Comparar com nossa equipe

Encargos anunciados · confira o contrato

O que vem além do aluguel?



Perspectiva ilustrativa do wellness do Jaguaripe 289.

- 35 m² / R\$ 5.500: condomínio R\$ 990 e parcela de IPTU R\$ 203; total anunciado R\$ 6.906/mês.
- 30 m² / R\$ 7.500: condomínio R\$ 838 e IPTU R\$ 117; total R\$ 8.746/mês.
- 30 m² / R\$ 6.000: condomínio R\$ 1.700 e IPTU R\$ 417; total R\$ 8.350/mês.
- Totais incluem seguro e taxa de serviço. A responsabilidade de cada parte depende do contrato.

Comparar com nossa equipe

Hipótese didática · não é projeção

Como os aluguéis se relacionam ao preço?



Perspectiva ilustrativa do Jaguaripe 289; não retrata os imóveis comparados.

Aplicamos aluguéis pedidos de outros imóveis ao preço anunciado de R\$ 1.362.000, apenas para comparar grandezas. Hipótese: 12 meses pagos, antes de vacância e de todos os custos.

- $\text{R\$ } 5.500/\text{mês} \times 12 = \text{R\$ } 66.000$; 4,85% do preço.
- $\text{R\$ } 7.500/\text{mês} \times 12 = \text{R\$ } 90.000$; 6,61% do preço.
- $\text{R\$ } 6.000/\text{mês} \times 12 = \text{R\$ } 72.000$; 5,29% do preço.

Avaliar as premissas com a equipe

Entenda a base da conta

Por que isso ainda não é retorno?



Perspectiva ilustrativa do Jaguaripe 289; não retrata os imóveis comparados.

Fórmula anterior: aluguel mensal pedido $\times$ 12 $\div$ R\$ 1.362.000. Os aluguéis pertencem a outros imóveis; doze meses pagos são uma hipótese, não ocupação estimada.

A base exclui custos de aquisição, preparação e mobília. Faltam vacância, tributos, manutenção, administração e dívida. Não é retorno líquido, ROI sobre investimento total ou previsão de Airbnb.

Comparar com nossa equipe

Do preço à experiência de uso

O que merece entrar na sua visita?



Perspectiva ilustrativa do rooftop; entrega conforme memorial e regras.

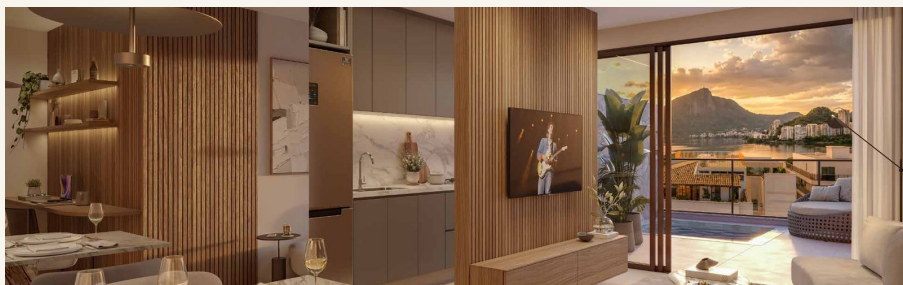
O material do Jaguaripe 289 apresenta rooftop com piscina, Espaço Wellness no subsolo e diferentes configurações de plantas. Veja como esses atributos se encaixam no seu plano de uso.

Compare com imóveis prontos: avalie prazo, preparação, custo de manutenção e regras. A estrutura projetada não comprova diária maior, ocupação ou valorização.

Explorar as plantas

Planeje o investimento total

Quanto custa começar a receber?



Perspectiva e decoração ilustrativas da cobertura 1001.

Além da compra, inclua tributos e registro, mobília, equipamentos, enxoval, instalação, custos até a abertura e capital de giro.

Confirme unidade e condições. Decoração ilustrativa não significa imóvel mobiliado; principal financiado não deve ser somado novamente ao preço.

Consultar unidade e condições

Evite custos contados duas vezes

Quais custos reduzem a receita?



Perspectiva ilustrativa do wellness; consulte regras de uso.

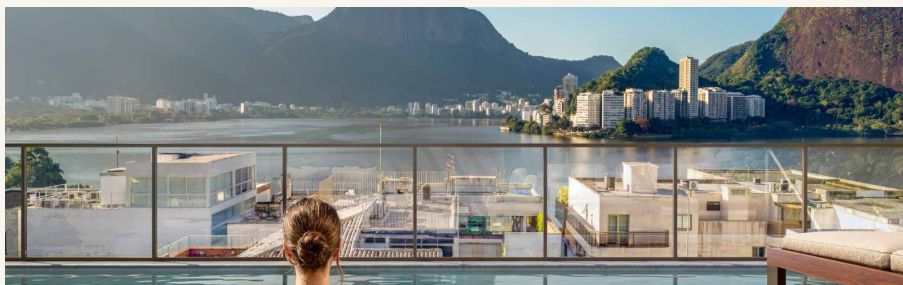
Separe plataforma, administração, limpeza, lavanderia, consumíveis, condomínio, IPTU, contas, seguro, manutenção e reposição.

Confira contrato e base de cobrança para evitar duplicidades. Tributos sobre renda e financiamento ficam separados dos custos operacionais.

Conversar sobre os custos

Compare sem confundir as contas

Da receita ao caixa: o que muda?



Perspectiva ilustrativa do rooftop.

- Receita bruta: diárias, limpeza e serviços após descontos/reembolsos; sem caução ou impostos repassados.
- Resultado líquido operacional: receita menos custos da operação; antes de tributos sobre renda e dívida.
- Caixa: resultado menos tributos e parcelas do financiamento.
- Amortização reduz caixa, mas não é despesa operacional.

Conversar sobre a análise

Compare bases iguais

Como comparar retornos?



Perspectiva ilustrativa da fachada.

Retorno operacional anual = resultado operacional de 12 meses ÷ investimento total, antes de tributos sobre renda e financiamento.

Com dívida, avalie também: caixa anual após tributos e parcelas ÷ capital próprio total aportado. Sem dados completos, não calculamos cenários. Valorização e revenda não estão incluídas.

Rever critérios de investimento

O entorno faz parte da comparação

Uma diária basta para projetar receita?



Vista do entorno no book, p. 19; não é a vista das unidades.

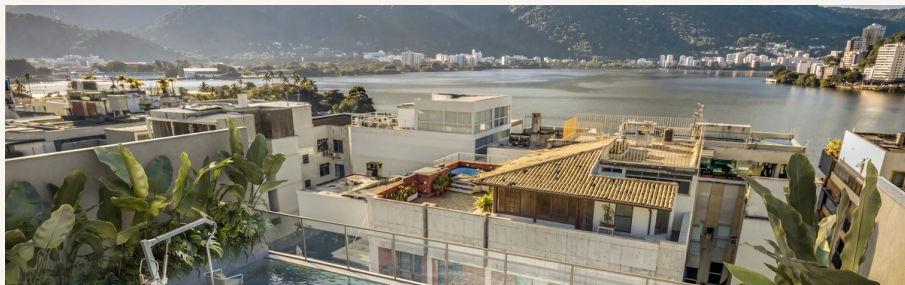
Não. Compare imóveis semelhantes em área, configuração, padrão e localização. Observe receitas realizadas durante o ano: meses regulares, fins de semana e eventos.

Inclua períodos sem venda, uso próprio e manutenção; calendário bloqueado não comprova reserva. Faltam dados suficientes para projetar diária, ocupação e receita do Jaguaripe 289.

Conhecer a localização

Confirme as condições de operação

O Jaguaripe 289 permite curta temporada?



Perspectiva ilustrativa do rooftop; consulte o memorial.

A permissão específica para curta temporada no Jaguaripe 289 ainda não foi confirmada.

Antes de planejar a operação, confira convenção, regras e acesso dos hóspedes. Entre em contato com nossa equipe para consultar a disponibilidade atualizada.

Consultar disponibilidade

Pesquisa datada · limitações explícitas

O que esta análise permite decidir?



Perspectiva ilustrativa do Jaguaripe 289; não retrata os imóveis comparados.

Use a amostra para formular perguntas e comparar preços pedidos. As seis vendas vêm de uma fonte comercial; os três aluguéis, de outra. A seleção não representa todo o mercado.

São imóveis distintos, sem ajuste por localização exata, condição ou entrega. Não há cenários de Airbnb: diária realizada, ocupação, custos e permissão específica seguem pendentes.

Reunir dúvidas para a conversa



Perspectiva ilustrativa do rooftop; uso pelos hóspedes depende das regras.

CONTINUE A EXPERIÊNCIA

Seu próximo imóvel começa com uma boa comparação.

Conte à equipe seu orçamento, objetivo de uso e prazo. Compare plantas e condições antes de decidir.

Entre em contato com nossa equipe para consultar a disponibilidade atualizada.

jaguaripe289.rio.br

Toque em qualquer lugar desta página.