

# OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS PREMIUM

Investimentos de alta performance na Barra da Tijuca

## ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO - BARRA DA TIJUCA 2025

A Barra da Tijuca continua sendo um dos bairros mais valorizados do Rio de Janeiro, com indicadores de crescimento consistentes e potencial de valorização acima da média do mercado.

### Valor Médio do m<sup>2</sup> - Barra Geral

Entre **R\$ 11.000** e **R\$ 12.200**  
para apartamentos na região

### Valor Médio do m<sup>2</sup> - Golf Olímpico

Entre **R\$ 16.000** e **R\$ 17.000**  
para empreendimentos de alto padrão

### Valorização Histórica

**38,5%** nos últimos 5 anos para venda

**117%** nos últimos 5 anos para locação

### Crescimento Populacional

Estimativa de **85%** nos próximos 7 anos

# ARTE WAVE | CONSTRUTORA CALPER

## Tipologias

Studios (34-44m<sup>2</sup>), Double suítes (41-50m<sup>2</sup>), Up gardens (47-82m<sup>2</sup>), Coberturas dúplex (67-87m<sup>2</sup>) e Lojas comerciais (28-58m<sup>2</sup>)

## Localização

Av. Ator José Wilker, 600 - Barra da Tijuca

## Investimento inicial

A partir de R\$ 315 mil

## Financiamento

100% direto com a construtora, sem juros bancários

## Lojas Comerciais e Movimento na Região

O Arte Wave faz parte do Cidade Arte, um bairro planejado completo que integra:

- **4 condomínios exclusivos** para moradia, cada um com 4 blocos, totalizando aproximadamente 540 unidades por condomínio (2.160 unidades no total)
- **4 condomínios** permitidos para Airbnb, cada um com 4 blocos, totalizando aproximadamente 1.500 unidades por condomínio (6.000 unidades no total)
- Total de aproximadamente **8.000 novas unidades/famílias** circulando na região, gerando grande movimento para as lojas comerciais
- Status atual: Arte Jardim e Arte Botânica 100% vendidos; Arte Design vendido em 48 horas; Arte Wave em fase de vendas
- O Arte Wave contará com **23 lojas comerciais** no térreo para atender ao fluxo de moradores e visitantes
- Localização privilegiada próxima ao Shopping Metropolitano Barra e ao vibrante comércio local

## Impacto do Imagine 2028

A região receberá um impulso significativo com a transformação do Rock in Rio no complexo Imagine em 2028:

- Maior complexo de entretenimento da América Latina
- Impacto econômico estimado em R\$9,2 bilhões
- Geração de mais de 140 mil empregos
- Aumento projetado no fluxo de visitantes e valorização imobiliária

## Diferenciais

**Primeira piscina de surf indoor do Rio**, academia, coworking, sauna, spa, bar, restaurante e beach point exclusivo

### Rentabilidade e Valorização

**Rentabilidade:** 1,2% ao mês (14,4% a.a.) em locações via Airbnb

**Valorização projetada:** 15% ao ano (valorização histórica da região)

**Gestão:** Compartilhada com preço máximo garantido (variação máxima de 8,7%)

**ROI anualizado (5 anos):** 23,1% ao ano (locação + valorização)

# EPIC GOLF RESIDENCE | CONSTRUTORA PATRIMAR

## Tipologias

Apartamentos de 2 e 3 suítes (75-116m<sup>2</sup>), Garden Houses (101-162m<sup>2</sup>) com piscina privativa, Coberturas lineares e duplex (160-208m<sup>2</sup>) com piscina privativa

## Localização

Em frente ao Golf Olímpico - Barra da Tijuca

## Investimento inicial

R\$ 1.250.000

## Financiamento

10% entrada + 30% construtora + 60% banco

## Diferenciais

Estrutura: 2 torres com aproximadamente 139 unidades cada (total ~278 unidades)

Exclusividade e vista permanente para o campo de golfe olímpico

## Rentabilidade e Valorização

**Rentabilidade:** 0,8% ao mês (9,6% a.a.) em locações premium

**Valorização histórica:** 15% ao ano - 3x superior à média do mercado

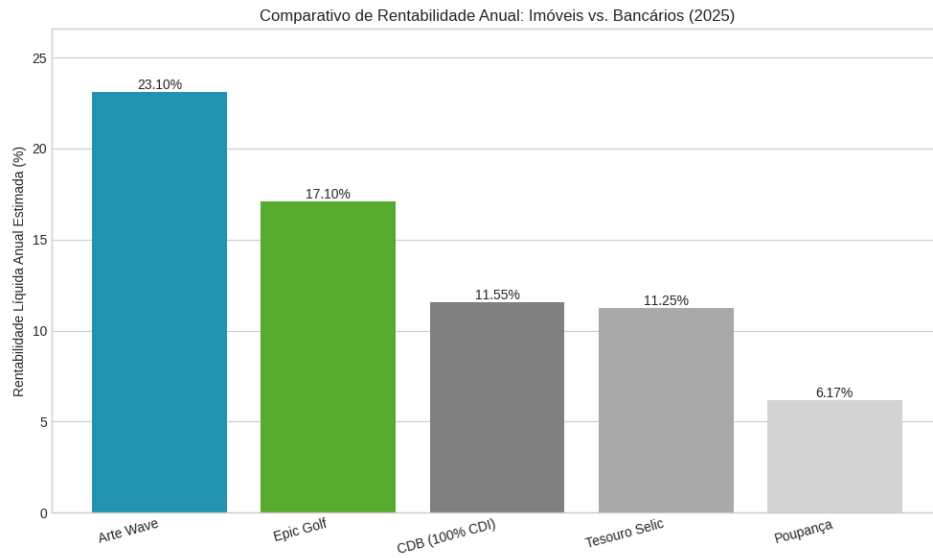
**Valorização projetada:** 15% ao ano

**ROI anualizado (5 anos):** 17,1% ao ano (locação + valorização)

## ANÁLISE COMPARATIVA: IMÓVEIS VS. INVESTIMENTOS BANCÁRIOS

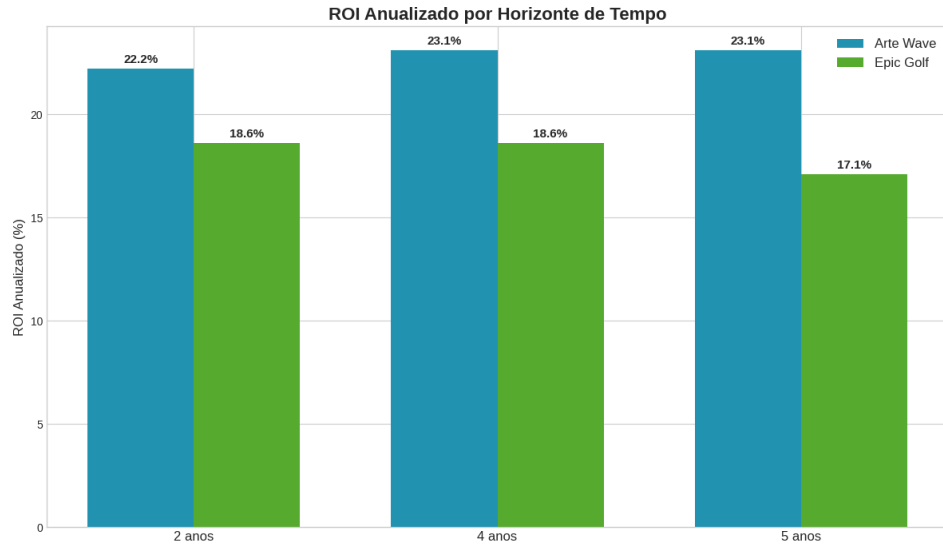
Comparamos o desempenho dos investimentos imobiliários na Barra da Tijuca com as principais alternativas do mercado financeiro em 2025:

# RENTABILIDADE ANUAL COMPARATIVA



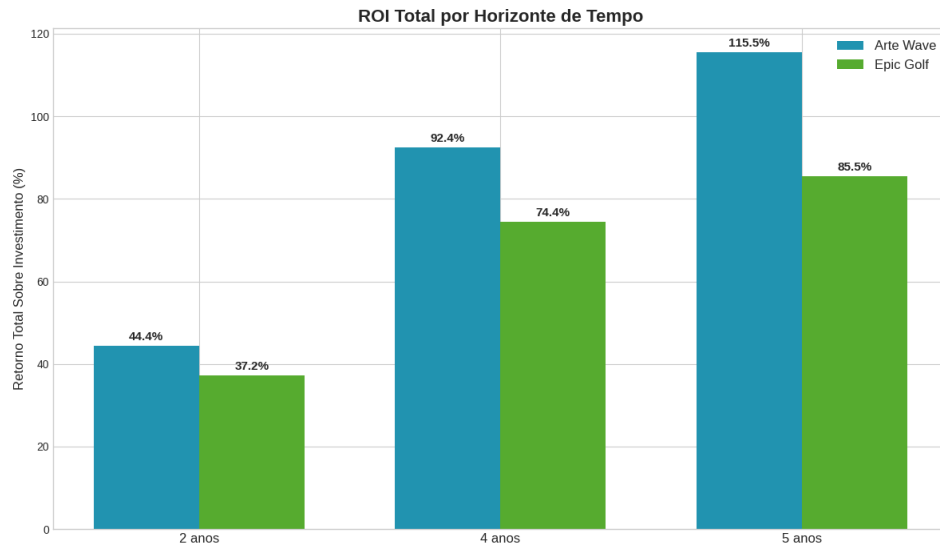
Comparação da rentabilidade anual dos empreendimentos com investimentos tradicionais

## ROI ANUALIZADO POR HORIZONTE



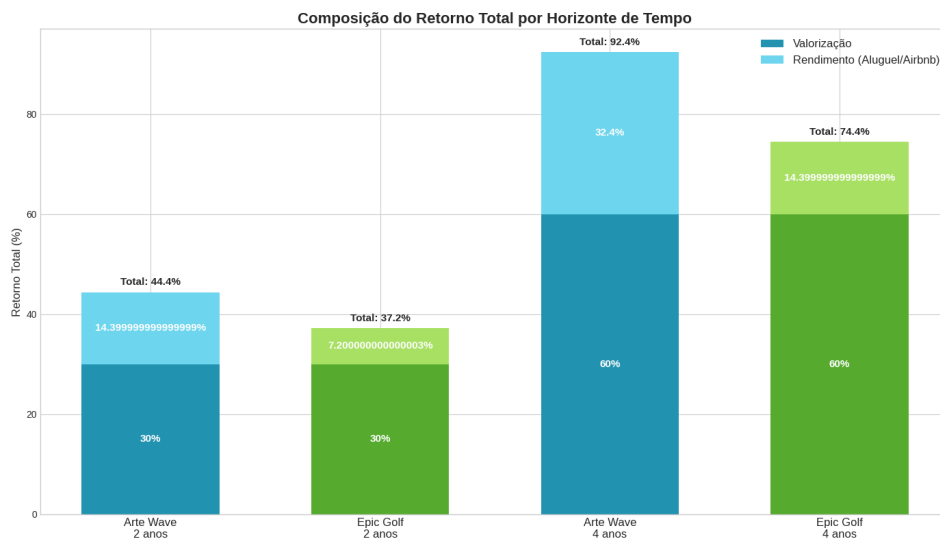
Retorno anualizado projetado para 2, 4 e 5 anos

## ROI TOTAL POR HORIZONTE



Retorno total projetado para 2, 4 e 5 anos

## COMPOSIÇÃO DO RETORNO (2 e 4 anos)



Detalhamento da composição do retorno (valorização + rendimento) em 2 e 4 anos

## COMPARATIVO DE INDICADORES

Indicador	Arte Wave	Epic Golf	CDB (100% CDI)	Tesouro Selic	Poupança
Investimento inicial	R\$ 315.000	R\$ 1.250.000	Livre	Livre	Livre
Rentabilidade anual	14,4%	9,6%	11,0% - 12,1%	11,0% - 11,5%	6,17%
Valorização anual	15%	15%	0%	0%	0%

ROI anualizado (5 anos)	23,1%	17,1%	11,0% - 12,1%	11,0% - 11,5%	6,17%
Proteção contra inflação	Alta	Alta	Média	Média	Baixa
Liquidez	Média	Média	Alta	Alta	Alta

## RETORNO TOTAL SOBRE INVESTIMENTO

**ARTE WAVE**

**44,4%**

ROI total em 2 anos

(locação + valorização)

**EPIC GOLF RESIDENCE**

**37,2%**

ROI total em 2 anos

(locação + valorização)

**ARTE WAVE**

**92,4%**

ROI total em 4 anos

(locação + valorização)

**EPIC GOLF  
RESIDENCE**

**74,4%**

ROI total em 4 anos

(locação + valorização)

# DIFERENCIAIS EXCLUSIVOS



## **Primeira piscina de surf indoor do Rio**

Exclusividade do Arte  
Wave



## **Vista permanente para o Golf Olímpico**

Exclusividade do Epic Golf



## **Bairro planejado completo**

Cidade Arte - 8  
condomínios com 4  
blocos cada



## **Segurança de padrão internacional**

Tecnologia e  
monitoramento 24h

## **AGENDE SUA CONSULTORIA ESTRATÉGICA**

Descubra como estes empreendimentos podem  
transformar seu portfólio de investimentos

**Contato:** Vagner Carvalho | (21) 98100-0697 | Creci 94049

SOLICITAR CONTATO

© 2025 Retorno Imobiliário de Alta Performance | Todos os direitos reservados

Vagner Carvalho - Corretor Imobiliário - Creci 94049