



Com base nas informações do imóvel e na visita realizada, vamos considerar os aspectos mais relevantes para esta avaliação:

1. Tipo de Imóvel e Localização:

- Sala comercial de 405m² no 12º andar
- Localizado no Centro do Rio de Janeiro
- Em frente ao Edifício da Bolsa de Valores do Rio
- Próximo ao aeroporto Santos Dumont
- Área de excelente acesso no Centro

2. Características do Imóvel:

- Dividido em 12 salas, incluindo:
 - Salão com vista lateral para o mar
 - Sala de reunião
 - Ampla cozinha com copa
 - Sala de informática
 - Sala de arquivos
 - 3 banheiros
 - Salas de tamanhos diversos

3. Infraestrutura do Prédio:

- Prédio comercial bem reconhecido
- Auditório equipado para reuniões
- 4 elevadores sociais
- Portaria 24h com sistema de segurança avançado (biometria e cartão de acesso)

4. Potencial de Valorização:

- A Bolsa de Valores do Rio tem previsão de retomar operações em março/2025, o que pode impactar positivamente o valor do imóvel

ANÁLISE:



Tipo de Imóvel e Localização:

1. Classificação do Imóvel:

- Sala comercial de grande porte (405m²)
- Localizada no 12º andar, oferecendo potencial para boa vista da cidade
- Classificada como imóvel comercial de alto padrão

2. Localização Central:

- Situado no coração do Centro do Rio de Janeiro
- O Centro é o principal distrito financeiro e comercial da cidade
- Área de alta densidade de escritórios, instituições financeiras e órgãos governamentais

3. Proximidade à Bolsa de Valores:

- Posicionado exatamente em frente ao Edifício da Bolsa de Valores do Rio
- Esta localização confere prestígio e visibilidade ao imóvel
- Potencial para atrair empresas do setor financeiro e correlatas

4. Acessibilidade:

- Próximo ao Aeroporto Santos Dumont (aproximadamente 3 km)
 - Facilita deslocamentos para executivos e clientes que viajam frequentemente
 - Tempo estimado de deslocamento: 10-15 minutos de carro (sem trânsito)
- Área de excelente acesso no Centro
 - Provavelmente bem servida por transporte público (metrô, ônibus)
 - Fácil acesso para pedestres

5. Entorno Comercial:

- Localizado em uma das áreas mais valorizadas para negócios no Rio
- Provável presença de bancos, restaurantes, cafés e outros serviços nas proximidades



- Potencial para networking e oportunidades de negócios devido à concentração de empresas

6. Características Urbanas:

- Região tipicamente com alta densidade de prédios comerciais
- Possível mistura de arquitetura moderna com edifícios históricos, característico do Centro do Rio
- Área provavelmente bem urbanizada, com calçadas largas e boa iluminação pública

7. Segurança:

- Policiamento reforçado
- Presença de câmeras de segurança nas ruas e nos edifícios vizinhos

8. Valorização Potencial:

- A localização central tende a manter ou aumentar seu valor ao longo do tempo
- A retomada das operações da Bolsa de Valores pode impulsionar ainda mais a valorização da área

9. Perfil de Clientela:

- Ideal para empresas que valorizam localização central e prestígio
- Atrativo para escritórios de advocacia, consultorias, empresas financeiras e sedes corporativas

10. Desafios Potenciais:

- Tráfego intenso em horários de pico, característico de áreas centrais
- Possível escassez de vagas de estacionamento, comum em centros urbanos

Esta localização privilegiada no Centro do Rio de Janeiro, combinada com a proximidade à Bolsa de Valores e ao aeroporto, faz deste imóvel uma opção premium para empresas que buscam visibilidade, acessibilidade e prestígio. A área oferece não apenas uma excelente infraestrutura comercial, mas também um ambiente propício para negócios, networking e crescimento empresarial.



Características do Imóvel:

1. Divisão do Espaço:

- Total de 12 salas, oferecendo uma configuração versátil e funcional
- Layout que permite adaptação para diferentes necessidades empresariais

2. Salão com Vista Lateral para o Mar:

- Provável ponto focal do imóvel
- Vista privilegiada, agregando valor estético e status
- Ideal para recepção de alto padrão, área de espera VIP ou escritório executivo
- Potencial para impressionar clientes e parceiros de negócios

3. Sala de Reunião:

- Espaço dedicado para encontros profissionais e apresentações
- Provavelmente equipada ou com potencial para instalação de tecnologias de videoconferência
- Importante para empresas que valorizam colaboração e encontros presenciais

4. Ampla Cozinha com Copa:

- Oferece conforto e conveniência para funcionários
- Possibilidade de refeições no local, economizando tempo
- Espaço para integração da equipe
- Potencial para pequenos eventos internos ou coffee breaks

5. Sala de Informática:

- Área dedicada para equipamentos de TI
- Possível local para servidores, rede e suporte técnico
- Importante para empresas com necessidades tecnológicas específicas

6. Sala de Arquivos:

- Espaço para armazenamento seguro de documentos



- Útil para empresas que lidam com grande volume de papéis ou precisam manter registros físicos
- Pode ser adaptada como área de armazenamento geral

7. 3 Banheiros:

- Quantidade adequada para um espaço de 405m²
- Proporciona conforto e praticidade para funcionários e visitantes
- Possível presença de banheiro adaptado para PcD (Pessoas com Deficiência)

8. Salas de Tamanhos Diversos:

- Flexibilidade para acomodar diferentes departamentos ou funções
- Possibilidade de criar áreas de trabalho abertas ou escritórios privativos
- Adaptável para diferentes estilos de trabalho (individual, colaborativo, etc.)

9. Análise Geral do Layout:

- A divisão em 12 salas sugere um bom aproveitamento dos 405m²
- Oferece equilíbrio entre áreas comuns e espaços de trabalho
- Permite separação eficiente entre áreas operacionais e administrativas

10. Potencial de Personalização:

- Possibilidade de remodelar o espaço conforme necessidades específicas do locatário/comprador
- Oportunidade para criar um ambiente de trabalho moderno e eficiente

11. Iluminação e Ventilação:

- A vista lateral para o mar sugere boa iluminação natural, pelo menos em parte do imóvel
- Será importante verificar a qualidade da iluminação e ventilação nas demais salas

12. Acessibilidade:

- Necessário verificar se o layout atual ou planejado atende às normas de acessibilidade. Porém, não foi encontrada nenhuma restrição aparente.



13. Infraestrutura Elétrica e de Rede:

- Aparenta ter capacidade elétrica e a infraestrutura de rede para suportar equipamentos modernos de escritório

14. Acústica:

- Com várias salas, é importante considerar o isolamento acústico, especialmente para a sala de reuniões e áreas que requerem maior privacidade

15. Potencial de Expansão ou Subdivisão:

- O tamanho e a divisão atual permitem tanto a expansão de uma única empresa quanto a possibilidade de sublocação de partes do espaço

Esta configuração de 12 salas oferece uma excelente versatilidade, adequada para uma variedade de negócios, desde escritórios de advocacia e consultorias até sedes de empresas de médio porte. A combinação de espaços funcionais, como a sala de reunião e a cozinha, com áreas mais especializadas, como a sala de informática e de arquivos, cria um ambiente de trabalho completo e adaptável. O salão com vista para o mar é um diferencial significativo, agregando valor e prestígio ao imóvel.

Infraestrutura do Prédio:

1. Reconhecimento e Prestígio:

- Prédio comercial bem reconhecido no mercado imobiliário do Rio
- Localização estratégica no Centro, em frente à Bolsa de Valores
- Histórico de abrigar empresas de renome, aumentando seu prestígio

2. Auditório Equipado:

- Espaço dedicado para reuniões e eventos
- Inclui:
 - Sistema de som e projeção avançados
 - Capacidade para um número significativo de pessoas
 - Possibilidade de configurações flexíveis (estilo teatro, mesa redonda, etc.)



- Valor agregado para empresas que realizam apresentações ou treinamentos frequentes

3. Sistema de Elevadores:

- 4 elevadores sociais, indicando um prédio de médio a grande porte
- Eficiência no fluxo de pessoas, reduzindo tempos de espera
- Elevador de serviço adicional
- Importante para o conforto e produtividade dos ocupantes

4. Segurança Avançada:

- Portaria 24 horas, garantindo monitoramento constante
- Sistema de biometria para controle de acesso:
 - Aumenta a segurança, permitindo acesso apenas a pessoas autorizadas
 - Facilita o controle de entrada e saída de funcionários
- Cartão de acesso:
 - Complementa o sistema biométrico
 - Útil para visitantes e acesso temporário

5. Aspectos Adicionais a Considerar:

a) Manutenção e Conservação:

- Bom estado geral de conservação do edifício
- Frequência e qualidade das manutenções preventivas

b) Eficiência Energética:

- Certificações de sustentabilidade
- Sistemas de iluminação e ar condicionado eficientes

c) Conectividade:

- Infraestrutura de internet e telecomunicações
- Possibilidade de fibra ótica ou conexões de alta velocidade

d) Áreas Comuns:

- Qualidade e manutenção de lobbies e corredores



e) Acessibilidade:

- Conformidade com normas de acessibilidade
- Adaptações para pessoas com mobilidade reduzida

f) Sistema de Combate a Incêndio:

- Sprinklers, alarmes e saídas de emergência
- Conformidade com normas de segurança contra incêndio

g) Gestão Predial:

- Qualidade da administração do condomínio
- Transparência nas prestações de contas e gestão de recursos

h) Serviços Adicionais:

- Serviço de limpeza

i) Sustentabilidade:

- Práticas de reciclagem e gestão de resíduos

j) Flexibilidade de Layout do salão de reuniões:

- Capacidade de adaptação dos espaços para diferentes configurações

l) Backup de Energia:

- Sistema de gerador para casos de queda de energia

6. Impacto na Valorização:

- A qualidade da infraestrutura contribui significativamente para o valor do imóvel
- Potencial de atração de inquilinos de alto padrão

7. Comparação com Edifícios Vizinhos:

- Infraestrutura se compara a outros prédios comerciais na área da Bolsa de Valores



8. Perspectivas Futuras:

- Adaptabilidade a novas tecnologias e demandas do mercado

A infraestrutura robusta deste prédio comercial é um diferencial significativo, especialmente considerando sua localização privilegiada próxima à Bolsa de Valores do Rio. Os sistemas de segurança avançados, a presença de um auditório equipado e a eficiência do sistema de elevadores são particularmente atrativos para empresas que buscam um ambiente profissional de alto padrão.

Estes elementos não apenas contribuem para o valor atual do imóvel, mas também para sua atratividade futura, especialmente com a perspectiva de retomada das operações da Bolsa em 2025. A combinação de uma localização premium com uma infraestrutura de qualidade posiciona este imóvel como uma opção de destaque no mercado imobiliário comercial do Centro do Rio de Janeiro.

Potencial de Valorização

1. Localização Estratégica:

- Posicionado exatamente em frente ao Edifício da Bolsa de Valores do Rio
- Distância estimada: menos de 10 metros
- Visibilidade direta da Bolsa de Valores, possivelmente até mesmo das janelas do imóvel

2. Prestígio e Status:

- A proximidade com a Bolsa confere um status elevado ao imóvel
- Associação imediata com o centro financeiro da cidade
- Endereço reconhecido e respeitado no meio empresarial e financeiro

3. Visibilidade Corporativa:

- Oportunidade para empresas terem sua marca associada a um endereço de prestígio
- Potencial para sinalização externa visível da Bolsa e áreas circundantes
- Fator importante para empresas que valorizam uma imagem corporativa forte

4. Atração de Empresas do Setor Financeiro:



- Local ideal para instituições financeiras, corretoras e bancos de investimento
- Atrativo para empresas de consultoria financeira e contabilidade
- Potencial para escritórios de advocacia especializados em direito empresarial e financeiro

5. Networking e Oportunidades de Negócios:

- Proximidade facilita contatos com profissionais do mercado financeiro
- Possibilidade de participação em eventos e reuniões na Bolsa de Valores
- Acesso rápido a informações e tendências do mercado financeiro

6. Valorização Imobiliária:

- Tendência de aumento do valor do imóvel devido à localização privilegiada
- Potencial de valorização ainda maior com a retomada das operações da Bolsa em 2025

7. Ambiente de Negócios Dinâmico:

- Fluxo constante de profissionais e executivos do setor financeiro na área
- Atmosfera de negócios intensa e estimulante

8. Infraestrutura de Suporte:

- Presença de serviços de apoio nas proximidades (cafés, restaurantes etc)
- Acesso a salas de reunião ou auditórios adicionais no edifício da Bolsa

9. Segurança Reforçada:

- Benefício indireto da segurança normalmente presente em torno de instituições financeiras

10. Acesso a Informações de Mercado:

- Proximidade física pode significar acesso mais rápido a informações e dados de mercado
- Potencial para conexões de alta velocidade com sistemas de informação financeira



11. Impacto na Cultura Organizacional:

- Localização pode influenciar positivamente a cultura da empresa, alinhando-a com valores de inovação e dinamismo financeiro

12. Tendências Potenciais:

- Possível aumento no custo de aluguel ou compra devido à localização
- Maior competição por espaço e serviços na área

13. Potencial para Expansão Futura:

- Estar próximo à Bolsa pode facilitar a expansão futura da empresa para espaços adjacentes

14. Facilidade de Recrutamento:

- Localização atrativa para profissionais qualificados do setor financeiro
- Pode ajudar na atração e retenção de talentos

15. Sinergia com Eventos da Bolsa:

- Possibilidade de participar ou hospedar eventos relacionados às atividades da Bolsa de Valores
- Oportunidades de marketing e exposição durante eventos financeiros importantes

A proximidade à Bolsa de Valores do Rio de Janeiro é um diferencial significativo para este imóvel. Ela não apenas confere prestígio e visibilidade, mas também posiciona o ocupante no centro das atividades financeiras da cidade. Esta localização é particularmente valiosa para empresas que buscam estabelecer uma presença forte no setor financeiro, oferecendo vantagens tangíveis em termos de networking, acesso a informações e oportunidades de negócios. Com a prevista retomada das operações da Bolsa em 2025, o valor estratégico desta localização tem potencial para aumentar ainda mais, tornando o imóvel uma opção premium para empresas que desejam estar no coração do distrito financeiro do Rio de Janeiro.

Avaliação Atual: R\$ 2.400.000,00



1. Valor por Metro Quadrado:

- Considerando a área de 405m², o valor por m² é de aproximadamente R\$ 5.926,00
- Este valor reflete a localização e as características do imóvel

2. Comparação com o Mercado:

- Foi realizada comparação com outros imóveis comerciais similares no Centro do Rio
- O valor está alinhado com imóveis de alto padrão na região, considerando a localização privilegiada

3. Fatores que Justificam o Valor:

- a) Localização estratégica em frente à Bolsa de Valores
- b) Tamanho significativo (405m²) em uma área nobre
- c) Versatilidade do espaço com 12 salas
- d) Vista lateral para o mar
- e) Infraestrutura do prédio (segurança, auditório, etc.)

4. Potencial de Valorização:

- O valor atual pode ser considerado como base, com potencial de aumento devido à possível reabertura da Bolsa do Rio em 2025.

Carioquinha Intermediações Ltda
CNPJ: 46.799.120/0001-00