



Cód.266 Co-working à venda em Aracaju

Empresa em pleno
funcionamento, com
clientela e ótima
localização. Confira os
números dessa excelente
oportunidade.



**Mais
informações**

[**Clique Aqui e Visite Nossos Site**](#)



79 9 8129-1999



Fusões & Aquisições

@tavares.negocios



Quem é o Tavares?

Tavares foi proprietário da loja de materiais de construção O Mundo da Construção e presidente da Acomac-SE (Associação dos Comerciantes de Material de Construção), Vice-presidente nordeste da ANAMACO (Associação Nacional dos Comerciantes de Material de Construção). Atualmente, atua na área de M&A (Fusões & Aquisições), fazendo a intermediação de compra e venda de empresas em pleno funcionamento no segmento da Indústria, Comércio e Prestação de Serviços.

Visite nosso site

www.tavaresnegocios.com.br

Catálogo de Negócios



@tavares.negocios



Caro investidor,

Apresento aqui uma oportunidade rara de adquirir um **ativo imobiliário comercial com operação de coworking já montada**, em uma localização estratégica de Aracaju. O negócio combina segurança imobiliária (imóvel) com alto potencial de rentabilidade através de serviços recorrentes (escritório virtual e físico), com excelente localização grande potencial de crescimento.

Estou à sua disposição para maiores esclarecimentos.

**ENTRAR EM
CONTATO**



@tavares.negocios



SOBRE O SETOR



CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

O mercado de coworking em Sergipe, especialmente em Aracaju, vive um momento de **maturação e expansão**.

- **Tendência de Alta:** Em 2024 e 2025, o setor fortaleceu-se com o retorno ao trabalho físico e a busca por redução de custos operacionais.
- **Demanda Latente:** Há uma alta procura por **endereços fiscais** (CNPJ) e salas privativas, impulsionada pela flexibilização de normas do Governo de Sergipe para domicílios fiscais de e-commerce e prestadores de serviço.
- **Vácuo de Oferta:** A maioria dos grandes players cobra por hora e valores altos por salas já mobiliadas, que não refletem o estilo de quem aluga esses espaços. Existe uma demanda não atendida por espaços com custo por m² menor (que podem ser personalizados de acordo com seu próprio estilo) e contratos flexíveis.



[@tavares.negocios](https://www.instagram.com/tavares.negocios)



LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

O imóvel está posicionado em um **hub comercial e administrativo**, garantindo fluxo orgânico de clientes corporativos e governamentais.

- **Vizinhança de Peso:** Localizado próximo a importantes repartições públicas e grandes empresas privadas que atraem profissionais, representantes e outras empresas prestadoras de serviços para o local.
- **Acessibilidade:** Região servida por comércio, com fácil acesso, vias largas, além de estacionamento facilitado.
- **Valorização:** A área está passando por uma transformação de residencial para comercial, garantindo valorização imobiliária constante a médio prazo.



[@tavares.negocios](https://www.instagram.com/tavares.negocios)



O ATIVO E A ESTRUTURA

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

Não é apenas um negócio, é um imóvel sólido e moderno.

- **Área:** Terreno de 245 m² com mais de 200 m² de área construída.
- **Instalações:**
 - **8 salas térreas e 2 salas no piso superior**, com possibilidade de expansão (Laje pronta para construir mais 8 a 10 salas);
 - **Sala de reunião** equipada e recepção mobiliada;
 - **Usina Fotovoltaica Própria**: Gera energia suficiente para toda a operação, reduzindo drasticamente o custo fixo, podendo aproveitar o excedendo para consumo residencial;
 - **Operação 24h** com acesso independente via biometria/digital.



@tavares.negocios



DIFERENCIAIS COMPETITIVOS

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

- **Preço Agressivo:** Custo de locação por m² cerca de **30% inferior** aos concorrentes da região, atraindo empresas que preferem mobiliar o espaço à sua maneira.,
- **Baixo Custo Operacional:** Despesas fixas mensais giram em torno de R\$ 5.000,00, graças à energia solar e estrutura enxuta.
- **Flexibilidade:** Modelo de contrato anual que garante previsibilidade de receita, diferente do modelo rotativo de hora/avulso.



[@tavares.negocios](https://www.instagram.com/tavares.negocios)



USINA SOLAR

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

A usina fotovoltaica própria reduz a conta de luz à taxa mínima, maximizando a margem de lucro operacional. A alta capacidade de geração abastece todo o coworking e o excedente ainda gera créditos para abater na conta da sua própria residência



@tavares.negocios



INDICADORES FINANCEIROS

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

Indicador	Valor
Faturamento médio mensal	R\$8.350,00
Lucro líquido médio/mês	R\$2.754,58
Faturamento potencial/mês	R\$55.000,00
Lucro potencial/mês	R\$40.000,00

O negócio está no início, começado a escalar, o que é uma grande vantagem, pois permite a possibilidade de desenvolver uma estratégia própria. A projeção é de lucratividade R\$ 40.000,00, principalmente devido ao baixo custo com energia e também com o baixo custo fixo do negócio.



@tavares.negocios



A PROPOSTA DE INVESTIMENTO

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

Venda de "Porteira Fechada" (Imóvel + Operação + Marca + Mobília das áreas comuns).

Valor do Imóvel

R\$ 1.687.000,00

Valor do Negócio (Ponto/Operação)

R\$ 287.000,00

Investimento Total

R\$ 1.974.000,00



@tavares.negocios



OPINIÃO DO INVESTIDOR: VALE A PENA?

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

Veredito: SIM, eu investiria.

Por que?

Segurança Patrimonial (Lastro Real): Quase 85% do valor pedido refere-se ao imóvel físico. O risco financeiro é mitigado porque você está comprando um prédio comercial em uma área em valorização. Além do negócio de Coworking ser um ótimo ativo comercial você adquire também o ativo imobiliário em excelente local, o que protege o seu capital e garante um ótimo negócio.



@tavares.negocios



OPINIÃO DO INVESTIDOR: VALE A PENA?

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

**Oportunidade de "Turnaround"
Rápido**

O motivo da venda é claro: os sócios atuais possuem outras atividades que os impede de dedicar o tempo e atenção necessários ao negócio. Um investidor que faça pequenos ajustes e inclua "Endereço Fiscal" pode facilmente alcançar ou até mesmo o grande potencial de faturamento deste negócio.



@tavares.negocios

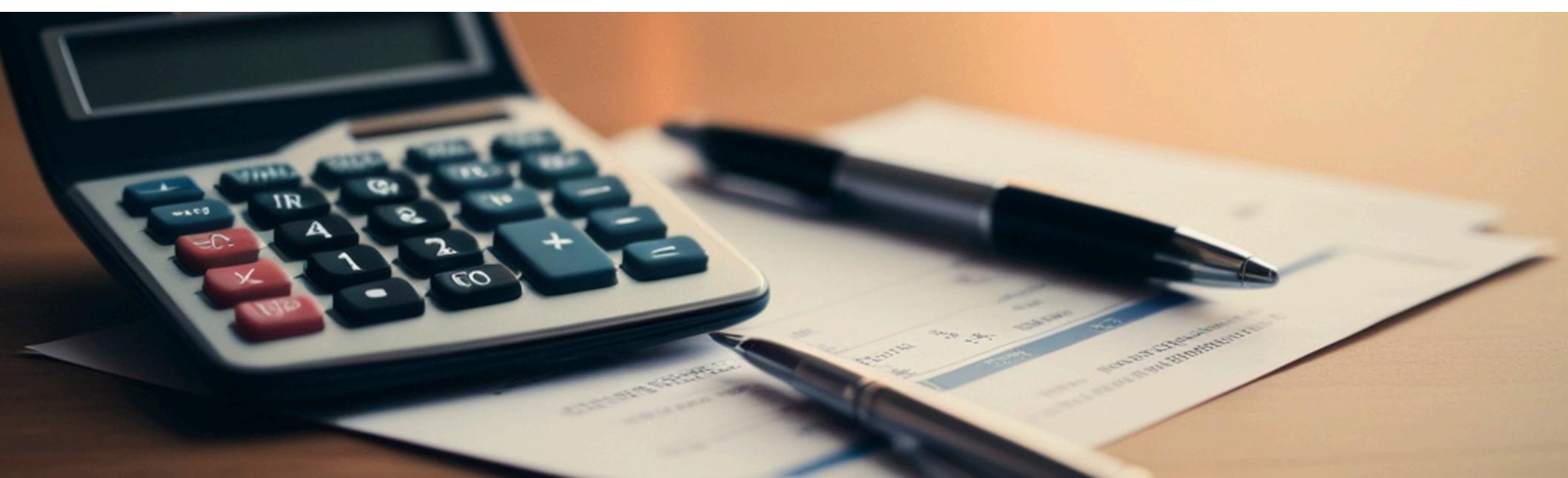


OPINIÃO DO INVESTIDOR: VALE A PENA?

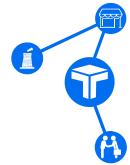
CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

Alavancagem de Margem (Escritório Virtual): O principal atrativo deste negócio não é apenas o aluguel das salas físicas (que tem teto de receita), mas a implantação da oferta de **endereço fiscal**.

O custo para manter 10 ou 1.000 clientes fiscais é praticamente o mesmo. O mercado de Sergipe está aquecido para isso e a concorrência cobra caro. Com uma estrutura de custo fixo baixo (energia solar), a margem de lucro desse serviço vai quase direto para o caixa.



@tavares.negocios



OPINIÃO DO INVESTIDOR: VALE A PENA?

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

Expansão Barata

A estrutura já suporta um segundo andar com pouca intervenção civil, permitindo dobrar a área locável física no futuro sem precisar comprar outro terreno



@tavares.negocios



RESUMO

CO-WORKING À VENDA EM ARACAJU

É um investimento conservador em termos de ativo (imóvel), mas com upside agressivo de rentabilidade operacional se gerido profissionalmente.



@tavares.negocios

**Intermediação de Compra e Venda de
Empresas em Pleno Funcionamento,
no Segmento da Indústria, Comércio e
Prestação de Serviço.**



TAVARES
CORRETOR DE IMÓVEIS E NEGÓCIOS
CRECI - 2662 / CNAI - 24512

www.tavaresnegocios.com.br



(79) 9 8129-1999