

**IMAGEM EM DESENVOLVIMENTO**

# ESTUDO DE MERCADO

# Metodologia

## Estudo

Estudo de Mercado com a finalidade de aprofundar conhecimento sobre o mercado de verticais na região.

Lançamentos

**4 anos**

Período

Projetos Verticais

**Residencial**

Segmentação

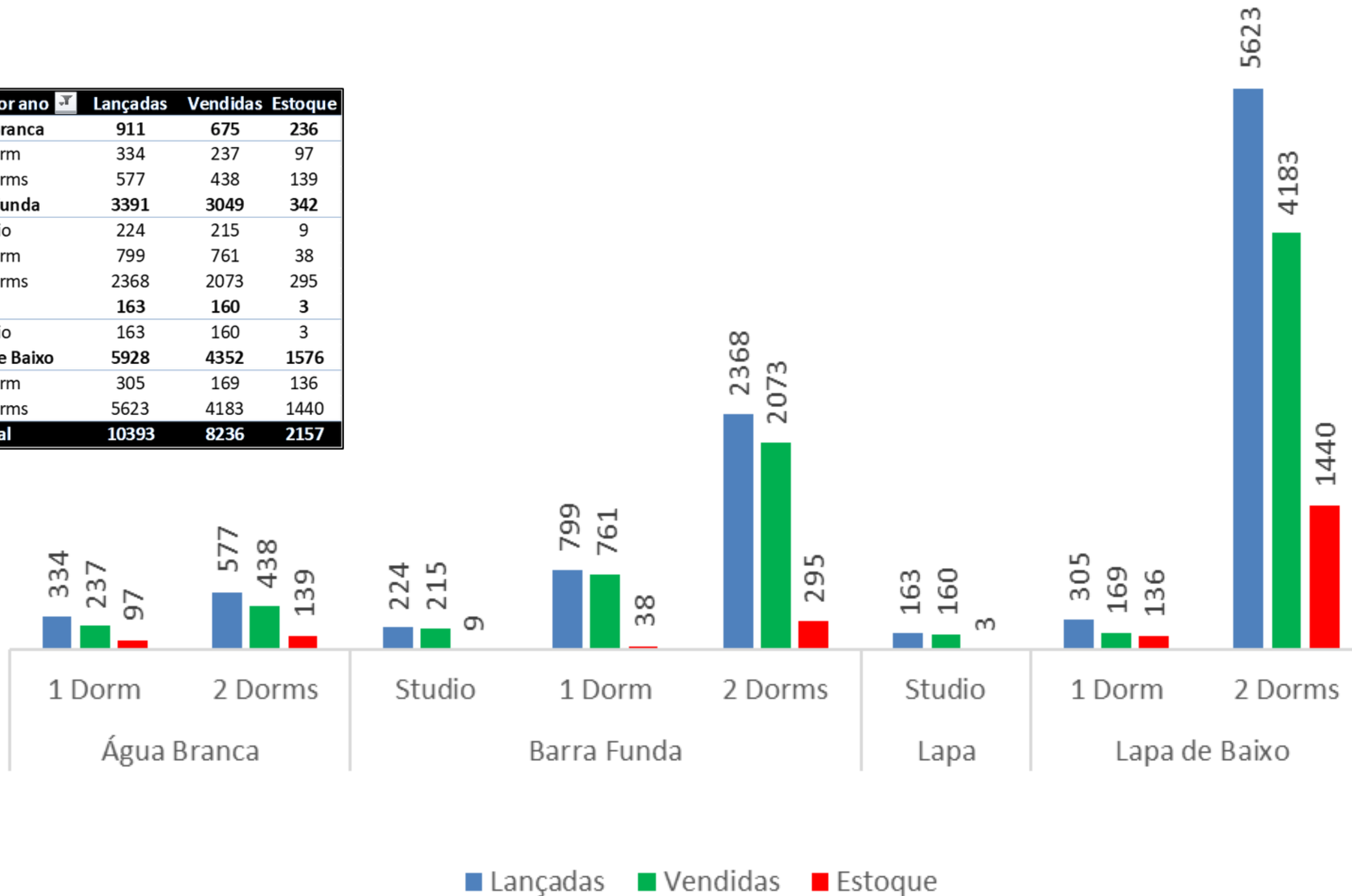
Produto

**0 a 2 dorms.**

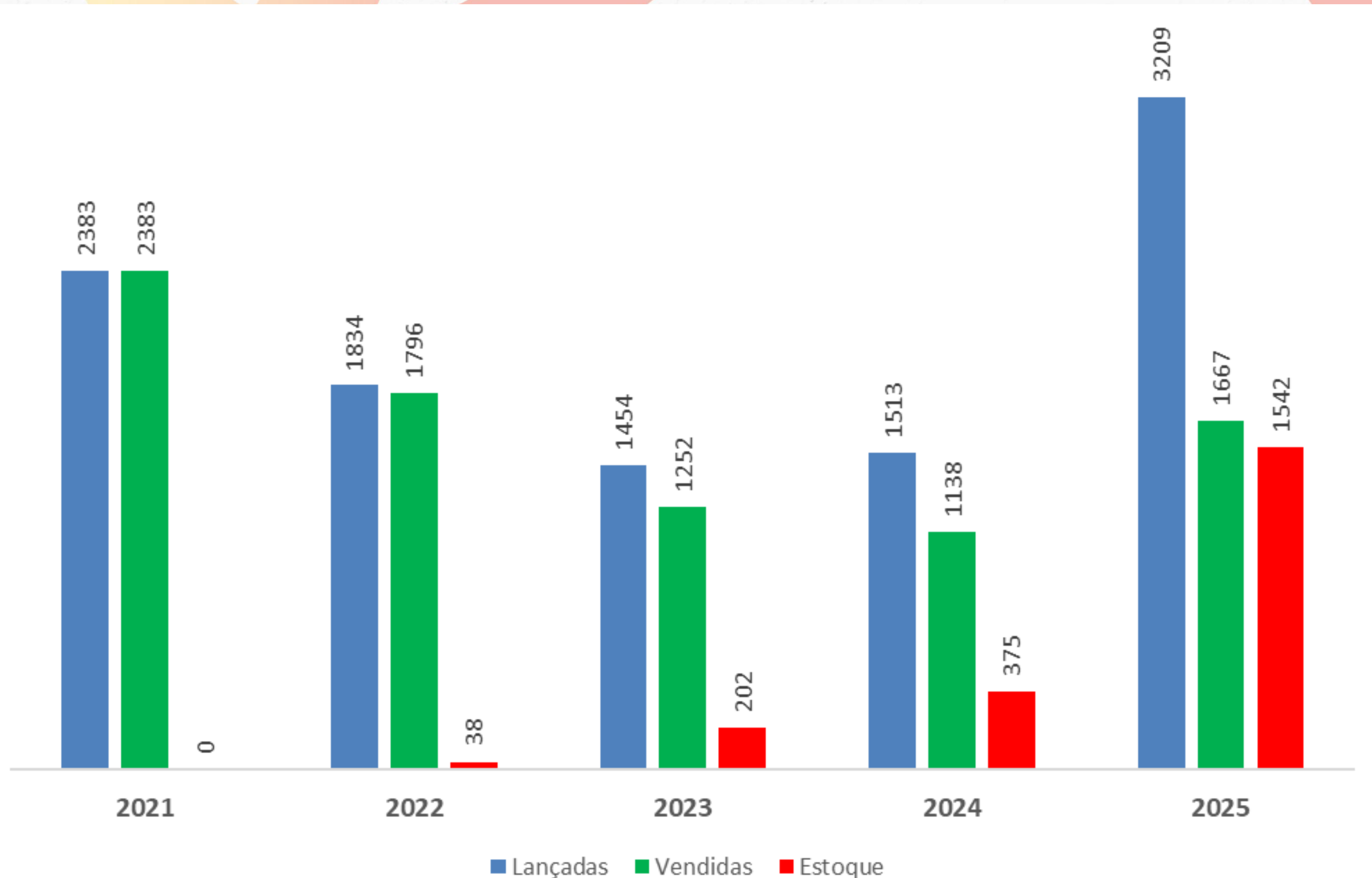
Sem vaga

# Histórico de Lançamentos/estoque: 4 anos

lançtos por ano	Lançadas	Vendidas	Estoque
Água Branca	911	675	236
1 Dorm	334	237	97
2 Dorms	577	438	139
Barra Funda	3391	3049	342
Studio	224	215	9
1 Dorm	799	761	38
2 Dorms	2368	2073	295
Lapa	163	160	3
Studio	163	160	3
Lapa de Baixo	5928	4352	1576
1 Dorm	305	169	136
2 Dorms	5623	4183	1440
<b>Total Geral</b>	<b>10393</b>	<b>8236</b>	<b>2157</b>



# Histórico de Lançamentos/estoque: 4 anos



Fonte:  
Geoimóvel



# Histórico de Lançamentos/estoque: 4 anos

Empreendimentos	Lançadas	Estoque	Média Preço	Média R\$/m²	R\$/m² (lançamento)
2021	2383	0	284.412	8.025	6.272
CURY	732	0	309.733	8.066	6.119
FLOW BARRA FUNDA	414	0	290.051	7.589	5.691
Rua Federação Paulista de Futebol, 0	414	0	290.051	7.589	5.691
34,51	338	0	246.710	7.149	5.361
41,52	76	0	333.392	8.030	6.021
FLOW BARRA FUNDA 2	318	0	329.416	8.542	6.548
Rua Federação Paulista de Futebol, 0	318	0	329.416	8.542	6.548
35,27	246	0	300.062	8.508	6.521
41,83	72	0	358.770	8.577	6.574
ECON	267	0	270.341	7.085	5.621
SIX SANTA MARINA	267	0	270.341	7.085	5.621
Avenida Santa Marina, 1485	267	0	270.341	7.085	5.621
37,07	178	0	259.408	6.998	5.552
39,22	89	0	281.273	7.172	5.690
TRISUL	110	0	374.629	9.032	6.923
SIDE BARRA FUNDA	110	0	374.629	9.032	6.923
Rua do Bosque, 980	110	0	374.629	9.032	6.923
41,48	110	0	374.629	9.032	6.923
VIBRA	304	0	255.354	6.379	5.109
VIBRA LAPA	304	0	255.354	6.379	5.109
Rua Luiz Gatti, 179	304	0	255.354	6.379	5.109
40,03	304	0	255.354	6.379	5.109
ARQUIPLAN	168	0	276.401	9.344	7.451
GO BARRA FUNDA - APARTAMENTOS	168	0	276.401	9.344	7.451
DO BOSQUE, 1744	168	0	276.401	9.344	7.451
26,96	21	0	265.980	9.866	7.867
32,51	147	0	286.823	8.823	7.035
VIVAZ RESIDENCE	497	0	259.474	8.592	6.728
VIVAZ ESTACAO SANTA MARINA	497	0	259.474	8.592	6.728
Rua Mateo Forte, 85	497	0	259.474	8.592	6.728
24	84	0	208.122	8.672	6.791
26	21	0	207.790	7.992	6.258
34	124	0	262.097	7.709	6.036
36	268	0	359.885	9.997	7.828
ENGELUX	305	0	294.949	7.123	5.680
LAPARQUE - FASE 1 - BALSAMO (BL B), CASTANI	305	0	294.949	7.123	5.680
Rua Marina Ciufuli Zanfelicce, 176	305	0	294.949	7.123	5.680
41,41	305	0	294.949	7.123	5.680

Fonte:  
Geoimóvel

# Histórico de Lançamentos/estoque: 4 anos

Empreendimentos	Lançadas	Estoque	Média Preço	Média R\$/m²	R\$/m² (lançamento)
2022	1834	38	271.866	8.318	7.137
ECON	241	0	299.751	8.062	6.679
LAR SANTA MARINA	241	0	299.751	8.062	6.679
Avenida Santa Marina, 1495	241	0	299.751	8.062	6.679
37,18	241	0	299.751	8.062	6.679
MRV	424	0	286.548	7.734	6.821
SAINT SIMON	424	0	286.548	7.734	6.821
Rua Antônio Fidélis, 353	424	0	286.548	7.734	6.821
37,05	424	0	286.548	7.734	6.821
PLANO E PLANO	670	0	243.195	7.838	6.953
PLANO E RESERVA BARRA FUNDA	670	0	243.195	7.838	6.953
Rua Rubens Porta Nova, 166	670	0	243.195	7.838	6.953
27	471	0	212.258	7.861	6.974
32	118	0	237.553	7.424	6.585
34	81	0	279.773	8.229	7.299
VIBRA	156	0	241.617	6.036	5.048
VIBRA LAPA	156	0	241.617	6.036	5.048
Rua Luiz Gatti, 179	156	0	241.617	6.036	5.048
40,03	156	0	241.617	6.036	5.048
VINX	189	38	294.461	11.102	9.284
ZERO11 SANTA CECILIA	189	38	294.461	11.102	9.284
Rua Brigadeiro Galvão, 109	189	38	294.461	11.102	9.284
24	176	38	264.009	11.000	9.199
29	13	0	324.913	11.204	9.370
ENGELUX	154	0	300.370	7.314	6.256
LAPARQUE - FASE 2 - ACACIA (BL A)	154	0	300.370	7.314	6.256
Rua Marina Ciufuli Zanfelize, 176	154	0	300.370	7.314	6.256
41,07	154	0	300.370	7.314	6.256

Fonte:  
Geoimóvel



# Histórico de lançamentos: 4 anos (Área privativa)

Empreendimentos	Laçadas	Estoque	Média Preço	Média R\$/m²	R\$/m² (lançamento)
2023	1454	202	278.959	8.997	8.218
MRV	239	100	303.142	8.661	7.886
RITMOS DA BARRA	239	100	303.142	8.661	7.886
R. INHAUMA, 235	239	100	303.142	8.661	7.886
35	239	100	303.142	8.661	7.886
LAVVI	752	27	271.555	9.645	8.820
NOVVO BARRA FUNDA - TORRE C	256	7	287.389	9.043	8.153
Rua da Várzea, 372	256	7	287.389	9.043	8.153
31,78	256	7	287.389	9.043	8.153
NOVVO BARRA FUNDA - TORRE D	272	11	264.156	8.255	7.585
Rua da Várzea, 372	272	11	264.156	8.255	7.585
32	272	11	264.156	8.255	7.585
NOVVO BARRA FUNDA - TORRE E - NR	224	9	269.868	10.043	9.200
KAZZAS	203	40	290.511	7.458	6.790
NEO KAZZAS LAPA	203	40	290.511	7.458	6.790
Rua Tenente Landy, 394	203	40	290.511	7.458	6.790
37	172	40	282.274	7.629	6.946
41	31	0	298.749	7.287	6.634
ENGELUX	260	35	283.500	7.875	7.194
TERRANOVA	260	35	283.500	7.875	7.194
Rua Marina Ciufuli Zanfelic, 166	260	35	283.500	7.875	7.194
36	260	35	283.500	7.875	7.194

Fonte:  
Geoimóvel



# Histórico de Lançamentos/estoque: 4 anos

Empreendimentos	Laçadas	Estoque	Média Preço	Média R\$/m²	R\$/m² (lançamento)
2024	1513	375	310.739	9.717	9.228
CURY	473	107	298.693	8.548	8.237
CIDADE LAPA - SANTA MARINA	473	107	298.693	8.548	8.237
Avenida José Maria de Faria, 0	473	107	298.693	8.548	8.237
34	294	107	298.865	8.790	8.471
37	179	0	298.347	8.063	7.770
PLANO E PLANO	352	170	267.370	7.864	7.428
PORTAL PACAEMBU - VILA MATARAZZO	352	170	267.370	7.864	7.428
Rua dos Americanos, 615	352	170	267.370	7.864	7.428
34	352	170	267.370	7.864	7.428
METROCASA	163	3	318.163	13.527	12.462
METROCASA ESTACAO LAPA	163	3	318.163	13.527	12.462
Rua Sheldon, 67	163	3	318.163	13.527	12.462
21	41	0	281.666	13.413	12.357
26	122	3	354.660	13.641	12.567
ONE INNOVATION	346	88	314.212	9.487	9.090
MOBY LIFE PACAEMBU	346	88	314.212	9.487	9.090
MARGARIDA, 372	346	88	314.212	9.487	9.090
24	32	0	285.996	11.917	11.417
26,4	158	68	285.015	10.796	10.343
29	126	2	291.841	10.063	9.641
30,31	1	1	328.603	10.841	10.387
31	15	8	335.576	10.825	10.371
32,97	9	9	291.048	8.828	8.457
37,71	2	0	285.881	7.581	7.263
46,09	1	0	393.182	8.531	8.173
55,08	2	0	330.764	6.005	5.753
HM	179	7	344.146	9.520	8.771
SMART BARRA FUNDA	179	7	344.146	9.520	8.771
Rua Professor Walter Lerner, 255	179	7	344.146	9.520	8.771
36,15	179	7	344.146	9.520	8.771

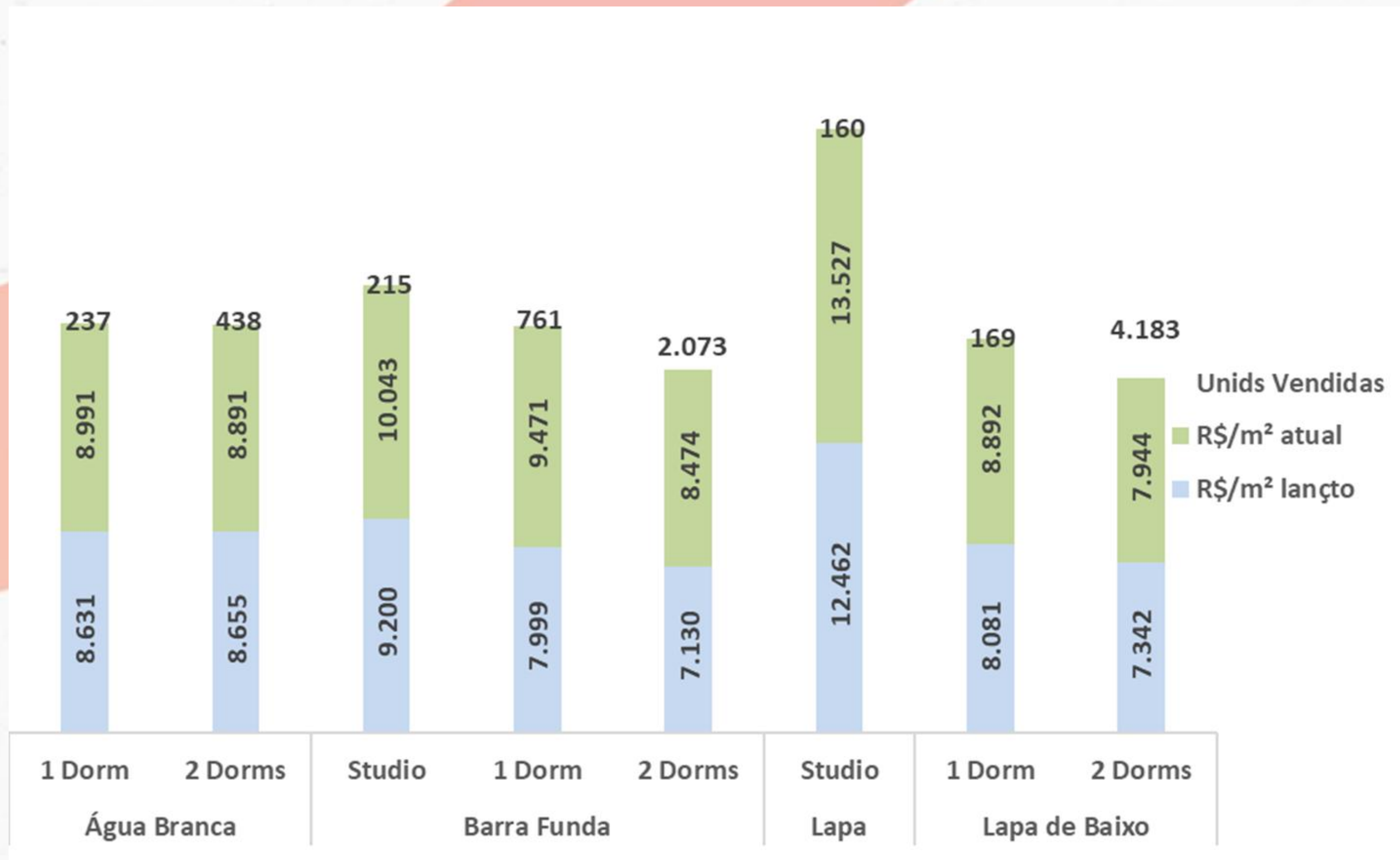
Fonte:  
Geoimóvel

# Histórico de Lançamentos/estoque: 4 anos

Empreendimentos	🏠	Lançadas	Estoque	Média Preço	Média R\$/m²	R\$/m² (lançamento)
📅 2025		3209	1542	304.490	8.418	8.356
📅 CURY		2715	1219	307.256	8.245	8.193
📅 CIDADE LAPA - ÁGUA BRANCA		565	148	303.792	7.998	7.830
📅 Avenida José Maria de Faria, 111		565	148	303.792	7.998	7.830
34		317	90	256.395	7.541	7.382
37		156	51	296.233	8.006	7.838
42		92	7	354.969	8.452	8.274
📅 ARTE SANTA MARINA		624	30	318.374	8.386	8.277
📅 Avenida Santa Marina, 1317		624	30	318.374	8.386	8.277
32		312	10	245.176	7.662	7.563
37		192	0	303.937	8.215	8.108
41		120	20	362.191	8.834	8.720
📅 CIDADE LAPA - POMPEIA		662	572	292.802	8.356	8.405
📅 Rua Capitão José Inácio do Rosário, 0		662	572	292.802	8.356	8.405
25		90	70	197.853	7.914	7.960
34		484	434	263.472	7.749	7.794
38		44	34	343.011	9.027	9.079
42		44	34	366.873	8.735	8.786
📅 GALLERIA SANTA MARINA		864	469	314.924	8.301	8.350
📅 Avenida Santa Marina, 1317		864	469	314.924	8.301	8.350
32		144	0	235.634	7.364	7.406
37		528	325	328.098	8.868	8.919
41		192	144	347.982	8.487	8.537
📅 MUNDO APTO		275	148	309.903	9.930	9.801
📅 MUNDO APTO ESTACAO LAPA		275	148	309.903	9.930	9.801
📅 Rua Félix Guilhem, 544		275	148	309.903	9.930	9.801
24,99		91	55	251.272	10.055	9.925
32,96		110	42	326.654	9.911	9.782
35,81		74	51	351.781	9.824	9.696
📅 VIEWCO		219	175	241.227	6.826	6.791
📅 VIEWLINE LAPA		219	175	241.227	6.826	6.791
📅 Rua Félix Guilhem, 940		219	175	241.227	6.826	6.791
35,34		219	175	241.227	6.826	6.791
Total Geral		10393	2157	293.590	8.692	7.919

Fonte:  
Geoimóvel

# Preço (Estoque)



Fonte:  
Geoimóvel



# **CRÉDITO E CATEGORIA DE USO**





# CATEGORIA DE USO

CATEGORIA DE USO	UNIDADES	UNIDADES PCD'S
R2V	263	8 UNIDADES ADAPTÁVEIS
HIS-1	32	35 UNIDADES ADAPTÁVEIS
HIS-2	1120	
TOTAL		1415



**Minha Casa  
Minha Vida**

# MCMV

**Faixa 1** - Renda até **R\$ 2.830** (imóvel até 264.000) – taxa 5,12%

**Faixa 2** - Renda até **R\$ 4.700** (imóvel até 264.000) – taxa 7,23%

**Faixa 3** - **R\$ 4.701 a 8.600** (imóvel até 350.000) – taxa 8,47%

**Faixa 4** - **R\$ 8.601 a 12.000** (imóvel até 500.000) – taxa 10,47%

**HIS-1** (até 3 salários R\$ 4.554) – Decreto 266.000

**HIS-2** (até 6 salários R\$ 9.108) – Decreto 369.600

**HMP** (até 10 salários R\$ 15.180) – Decreto 518.000

**R2V** (sem limite)

**FGTS (3 anos) – Fator de Redução 0,5**

**PREÇO**

**2 QUARTOS**  
TODOS COM VARANDA

**A PARTIR DE:**

**239.000,00** 



**MARKETING**



# CRONOGRAMA

Início Pirata

**03/09**

Meeting

**16/09**

Abertura  
stand

**25/10**

Abertura  
decorado

**25/10**

Lançamento

**OUT**

# MKT OFF



**MATERIAL DE MKT**



**ENXOVAL CORRETOR  
(TENDA, BANNER E BALCÃO)**



**BLITZ**



**PAP**



**PROMOÇÃO DE RUA**



**PONTO DE CAPTAÇÃO**

- Assaí Atacadista - Av. Marquês de S. Vicente (**início dia 10/09**)
- Mercado Violeta - R. Tito - Lapa - (**início dia 04/09**)



**OFERTA COM PIZZA**



**MINI EVENTOS**



**PERSONAGENS**



**CARRO DE SOM**



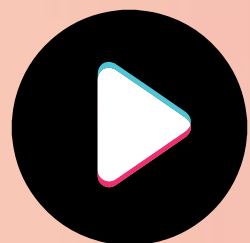
# MKT ON



**FACEBOOK**



**INSTAGRAM**



**TIK TOK**



**YOUTUBE**



**GOOGLE**



**MEU IMÓVEL**

**APTO**

**ZAP IMÓVEIS**

**MÍDIA PROGRAMÁTICA  
EM APPS DIVERSOS**







# BOAS VENDAS!

Conecte-se agora

▶▶▶ do seu novo apê.





**CONE**  **ÃO**  
BARRA FUNDA

