



Rio Branco

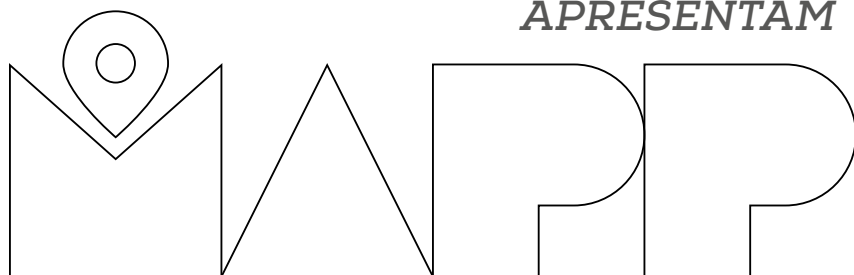
Guia de Investimento



***ONDE VIVER BEM TEM UM
NOVO SENTIDO.***

Uma nova linha de empreendimentos, com projetos únicos nas melhores regiões de São Paulo, que priorizam a mobilidade e a qualidade na entrega.

***MUNDO APTO E PLANO & PLANO
APRESENTAM***





**Descubra as vantagens
de investir no MAPP**

- 1. Introdução - 04**
- 2. Análise da Região - 05**
- 3. O Projeto - 08**
- 4. Análise das Opções - 24**
- 5. Projeção Long Stay - 26**
- 6. Projeção Short Stay - 28**
- 7. Conclusões - 30**

1. Introdução

Informações

O Objetivo geral do relatório é analisar as projeções de viabilidade da locação de unidades residenciais do projeto MAPP Rio Branco.

- A avaliação do projeto foi realizada utilizando indicadores mercadológicos e projeções de resultados operacionais que não podem ser utilizados como garantia de retorno financeiro.
- O estudo poderá ser utilizado como parâmetro para decisão de compra ou de escolha sobre as diversas alternativas de investimento imobiliário.
- O relatório utiliza como fonte de pesquisa os diversos sites imobiliários no mercado.

Fonte de pesquisa



2. Análise de região

Acessos

O MAPP Rio Branco está ao lado do Largo do Paissandu e Avenida São João, Av. Tiradentes, Rua da Consolação e Avenida 23 de Maio, com fácil acesso ao Metrô e CPTM (4 estações no raio de 600 metros).

Em pleno centro cultural e comercial de São Paulo, próximo ao Teatro Municipal, Rua Santa Ifigênia, Vale do Anhangabaú, Centro Cultural Banco do Brasil, Farol Santander e Rua 25 de Março.





Avenida Rio Branco

Terreno em avenida de grande circulação. Localização estratégica próxima ao Centro, com fácil acesso a todas regiões da cidade.

Via de mão dupla, com duas pistas e corredor de ônibus central.



POLOS GERADORES DE DEMANDA

- Largo do Paissandu: **1 min**
- Avenida Ipiranga: **6 min**
- Galeria do Rock: **3 min**
- Vale do Anhangabaú: **8 min**
- Metrô República: **8 min**
- Metrô São Bento: **6 min**
- Pinacoteca do Estado: **13 min**
- Teatro Municipal: **7 min**
- Hosp. Sta. Casa: **18 min**
- SESC República: **6 min**
- UBS República: **11 min**
- Faculdade de Direito USP: **15 min**



3. Projeto



Rio Branco

ficha técnica

Endereço:
Avenida Rio Branco, 82 - República

Área do terreno:
2.262,33m²

Total de unidades:
439

Número de torres:
2

Metragem:
1 DORM. - 26,06 a 26,39m²
2 DORMS. - 33,37 a 38,70m²
PENTHOUSE - 71,83 a 72,07m²
GARDEN - 36,23 a 46,57m²

Número de pavimentos:
Térreo + 15

Unidades por andar:
16 por pavimento

Total de unidades:
439 (R2V)

1e2dorms.
com opção de
varanda



Perspectiva Ilustrada da Fachada

Implantação



**No Centro,
com lazer absoluto
e toda a segurança**

- 01 Portaria
- 02 Coworking
- 03 Delivery
- 04 Lavanderia
- 05 Fitness
- 06 Salão de Festas
- 07 Churrasqueira
- 08 Pet Place
- 09 Bicletário
- 10 Piscina
- 11 Área Gourmet
- 12 Playground
- 13 Salão de Jogos
- 14 Espaço Camarote
- 15 Brinquedoteca
- 16 Espaço Funcional
- 17 Pet Care
- 18 Minimercado



Plantas

1 dorm.
26m²



Planta ilustrativa de 26m² com sugestão de decoração. Os móveis e equipamentos têm dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. As medidas são internas e de face a face das paredes.

2 dorms. 33m²

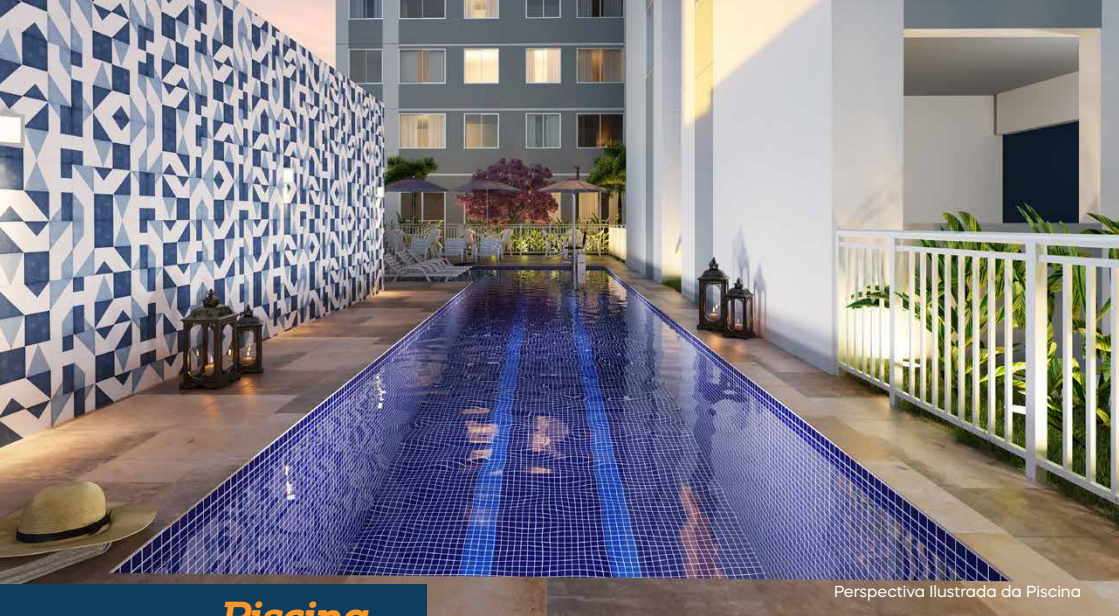


Planta ilustrativa de 33m² com sugestão de decoração. Os móveis e equipamentos têm dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. As medidas são internas e de face a face das paredes.

2 dorms. 36m² com varanda



Planta ilustrativa de 36m² com sugestão de decoração. Os móveis e equipamentos têm dimensões comerciais e não fazem parte do contrato. As medidas são internas e de face a face das paredes.



Piscina

Perspectiva Ilustrada da Piscina



Playground

Perspectiva Ilustrada do Playground



Churrasqueira

Perspectiva Ilustrada da Churrasqueira



Perspectiva Ilustrada do Pet Place

Pet Place

Espaço Gourmet



Perspectiva Ilustrada do Espaço Gourmet



Perspectiva Ilustrada do Bicicletário

Bicicletário

Praça Central



Perspectiva Ilustrada da Praça Central

Salão de Jogos



Perspectiva Ilustrada do Salão de Jogos

Salão de Festas



Perspectiva Ilustrada do Salão de Festas

Fitness



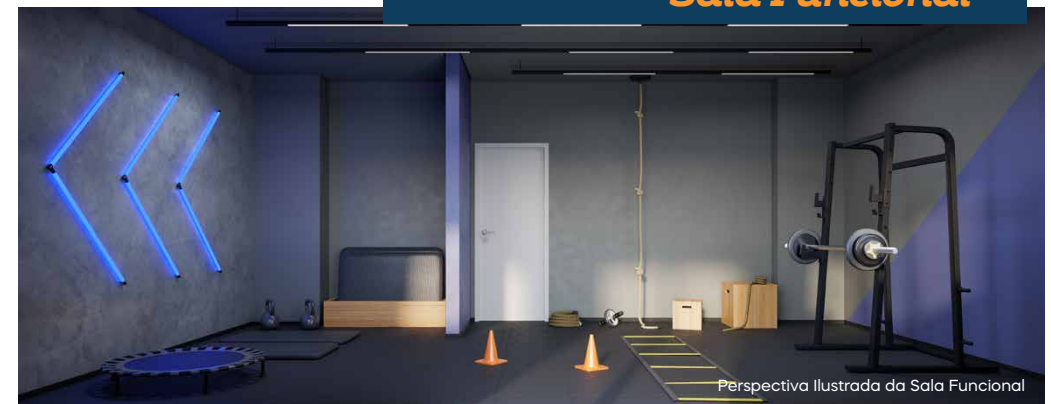
Perspectiva Ilustrada do Fitness

Brinquedoteca



Perspectiva Ilustrada da Brinquedoteca

Sala Funcional



Perspectiva Ilustrada da Sala Funcional

Coworking



Perspectiva Ilustrada do Coworking

Pet Care



Perspectiva Ilustrada do Pet Care

Espaço Camarote



Perspectiva Ilustrada do Espaço Camarote

Lavanderia



Perspectiva Ilustrada da Lavanderia

Delivery



Perspectiva Ilustrada do Delivery

Mini Mercado



Perspectiva Ilustrada do Minimercado



4. Análise das Opções

1 Dorm. sem vaga - 25 a 35m² - Long Stay

PLATAFORMA	LOCALIZAÇÃO	DORMS.	IPTU	ALUGUEL + CONDOMÍNIO
ZAP	Av. Ipiranga	1	R\$ 550	R\$ 2.250
ZAP	República	1	R\$ 81	R\$ 2.236
ZAP	República	1	R\$ 66	R\$ 2.276
ZAP	R. Amaral Gurgel	1	---	R\$ 2.020
Viva Real	R. Washington Luis	1	R\$ 70	R\$ 2.033
Viva Real	R. Abolição	1	R\$ 54	R\$ 2.139
Viva Real	R. João Adolfo	1	R\$ 17	R\$ 1.383
TOTAL/MÉDIA			R\$ 143	R\$ 2.048

2 Dorms. sem vaga - 30 a 48m² - Long Stay

PLATAFORMA	LOCALIZAÇÃO	DORMS.	IPTU	ALUGUEL + CONDOMÍNIO
ZAP	República	2	---	R\$ 2.163
ZAP	Av. Ipiranga	2	R\$ 52	R\$ 2.300
ZAP	Pça. Júlio Mesquita	2	---	R\$ 3.070
ZAP	República	2	---	R\$ 4.570
Viva Real	Rua Afonso Pena	2	R\$ 94	R\$ 2.455
Viva Real	Pça. Júlio Mesquita	2	R\$ 188	R\$ 3.595
Viva Real	R. Dna. Veridiana	2	R\$ 90	R\$ 4.153
TOTAL/MÉDIA			R\$ 106	R\$ 3.187

1 Dorm. sem vaga - Short Stay

PLATAFORMA	LOCALIZAÇÃO	DORMS.	TAXAS	DIÁRIA
AIRBNB	República	1	R\$ 150	R\$ 164
AIRBNB	Consolação	1	R\$ 95	R\$ 141
AIRBNB	República	Studio	R\$ 284	R\$ 150
BOOKING	R. Genebra	1	R\$ 136	R\$ 154
BOOKING	Viaduto 9 de Julho	1	R\$ 110	R\$ 134
BOOKING	República	1	R\$ 160	R\$ 173
BOOKING	R. Rego Freitas	1	R\$ 115	R\$ 215
TOTAL/MÉDIA			R\$ 150	R\$ 162

1 e 2 Dorms. sem vaga - Short Stay

PLATAFORMA	LOCALIZAÇÃO	HÓSPEDES	TAXAS	ALUGUEL + CONDOMÍNIO
Booking	R. Rego Freitas	2	R\$ 115	R\$ 215
Booking	República	2	R\$ 160	R\$ 176
AIRBNB	República	2	R\$ 30	R\$ 185
AIRBNB	Setin Downtown	2	R\$ 26	R\$ 161
AIRBNB	República	2	R\$ 67	R\$ 126
AIRBNB	Bela Vista	2	R\$ 127	R\$ 140
AIRBNB	Consolação	2	R\$ 32	R\$ 200
TOTAL/MÉDIA			R\$ 79,5	R\$ 172

5. Projeção Long Stay

Projeção de Receitas e Despesas Opção 1

- Unidade 1 Dorm. 26,2m² sem vaga: R\$ 234.189,00
- ITBI + Despesas Cartorárias: R\$ 9.368,00 (4%)
- Decoração Básica: R\$ 26.000,00 (R\$ 1.000/m²: Custo Mobly)
- Custo Total Unidade: R\$ 269.557,00

- Unidade 2 Dorms. 33,6m² sem vaga: R\$ 300.181,00
- ITBI + Despesas Cartorárias: R\$ 12.007,00 (4%)
- Decoração Básica: R\$ 34.000,00 (R\$ 1.000/m²: Custo Mobly)
- Custo Total Unidade: R\$ 346.188,00

- Unidade 2 Dorms. 38,0m² sem vaga: R\$ 339.012,00
- ITBI + Despesas Cartorárias: R\$ 13.560,00 (4%)
- Decoração Básica : R\$ 38.000,00 (R\$ 1.000/m²: Custo Mobly)
- Custo Total Unidade: R\$ 390.572,00

Projeção Locação 1 Dorm. (26,2m²)

Aluguel Mensal

ESTIMATIVA M ²	VALOR LOCAÇÃO	VALOR PACOTE	RECEITA LÍQUIDA	% RETORNO MÊS
R\$ 60,00 / m ²	R\$ 1.575	R\$ 1.954 Condomínio: R\$ 350 IPTU + Serviços: R\$ 29	R\$ 1.417 Taxa ADM: 10,0%	0,52% R\$ 1.417 / R\$ 269.557

Diárias (21 dias – 70% de ocupação)

ESTIMATIVA M ²	VALOR LOCAÇÃO	VALOR PACOTE	RECEITA LÍQUIDA	% RETORNO MÊS
R\$ 119,00 / m ²	R\$ 3.110,00	R\$ 3.866 Condomínio: R\$ 544 IPTU + Serviços: R\$ 212	R\$ 2.799 Taxa ADM: 10,0%	1% R\$ 2.799 / R\$ 269.557

Projeção Locação 2 Dorms. (33,6m²)

Aluguel Mensal

ESTIMATIVA M ²	VALOR LOCAÇÃO	VALOR PACOTE	RECEITA LÍQUIDA	% RETORNO MÊS
76,00 / m ²	R\$ 2.543	R\$ 2.849 Condomínio: R\$ 250 IPTU + Serviços: R\$ 56	R\$ 2.289 Taxa ADM: 10,0%	0,70% R\$ 2.289 / R\$ 346.188

Diárias (21 dias – 70% de ocupação)

ESTIMATIVA M ²	VALOR LOCAÇÃO	VALOR PACOTE	RECEITA LÍQUIDA	% RETORNO MÊS
R\$ 91,00 / m ²	R\$ 3.057	R\$ 3.674 Condomínio: R\$ 550 IPTU + Serviços: R\$ 67	R\$ 2.751 Taxa ADM: 10,0%	0,80% R\$ 2.751 / R\$ 346.188

- 1) As projeções aqui apresentadas são estimativas e estão baseadas em dados obtidos através de estudos de viabilidade e de acordo com o cenário atual do mercado. Não são garantias de resultados futuros.
 2) Nos números acima não está sendo considerado o potencial de valorização imobiliária.
 3) Custos e despesas considerados: Taxa administração Short Stay (20% sobre diárias), condomínio (R\$ 200), IPTU (R\$ 100), manutenção (R\$ 100) e gastos consumo (água, luz, gás e internet – R\$ 300)
 5) Informações preliminares, sujeitas a alteração. Base: ago/22.

6. Projeção Short Stay

Projeção de Receitas e Despesas Opção 2

- Unidade 1 Dorm. 26,2m² sem vaga: R\$ 234.189,00
- ITBI + Despesas Cartorárias: R\$ 9.368,00 (4%)
- Decoração Completa: R\$ 39.300,00 (R\$ 1.500/m²: Custo Mobly)
- Custo Total Unidade: R\$ 282.857,00

- Unidade 2 Dorms. 33,6m² sem vaga: R\$ 300.181,00
- ITBI + Despesas Cartorárias: R\$ 12.007,00 (4%)
- Decoração Completa: R\$ 40.400,00 (R\$ 1.500/m²: Custo Mobly)
- Custo Total Unidade: 352.588,00

- Unidade 2 Dorms. 38,0m² sem vaga: R\$ 339.012,00
- ITBI + Despesas Cartorárias: R\$ 13.560,00 (4%)
- Decoração Completa: R\$ 57.000,00 (R\$ 1.500/m²: Custo Mobly)
- Custo Total Unidade: 409.572,00

Projeção Locação 1 Dorm. (26,2m²)

Menor oferta verificada

OCUPAÇÃO	ESTADIA	VALOR COBRADO	RECEITA LÍQUIDA	% RETORNO MÊS
75%	R\$ 118,00	R\$ 134,00 Taxa de Serviço: 12%	R\$ 1.377,00 22 dias x R\$ 118,00 (-) 20% Taxa de Locação (-) R\$ 700,00 Despesas	0,48% R\$ 1.377 / R\$ 282.857
90%	R\$ 118,00	R\$ 134,00 Taxa de Serviço: 12%	R\$ 1.849,00 27 dias x R\$ 118,00 (-) 20% Taxa de Locação (-) R\$ 700,00 Despesas	0,59% R\$ 1.849 / R\$ 352.588

Maior oferta verificada

OCUPAÇÃO	ESTADIA	VALOR COBRADO	RECEITA LÍQUIDA	% RETORNO MÊS
75%	R\$ 189,00	R\$ 215,00 Taxa de Serviço: 12%	R\$ 2.626,00 22 dias x R\$ 189,00 (-) 20% Taxa de Locação (-) R\$ 700,00 Despesas	0,88% R\$ 2.626 / R\$ 282.857
90%	R\$ 189,00	R\$ 215,00 Taxa de Serviço: 12%	R\$ 3.382,00 27 dias x R\$ 189,00 (-) 20% Taxa de Locação (-) R\$ 700,00 Despesas	0,90% R\$ 3.382,00 / R\$ 352.588

Projeção Locação 2 Dorms. (33,6m²)

Menor oferta verificada

OCUPAÇÃO	ESTADIA	VALOR COBRADO	RECEITA LÍQUIDA	% RETORNO MÊS
75%	R\$ 11,00	R\$ 126,00 Taxa de Serviço: 12%	R\$ 1.254,00 22 dias x R\$ 111,00 (-) 20% Taxa de Locação (-) R\$ 700,00 Despesas	0,51% R\$ 1.465,00 / R\$ 289.897
90%	R\$ 11,00	R\$ 126,00 Taxa de Serviço: 12%	1.699,00 27 dias x R\$ 111,00 (-) 20% Taxa de Locação (-) R\$ 700,00 Despesas	0,67% R\$ 1.957,00 / R\$ 289.897

Maior oferta verificada

OCUPAÇÃO	ESTADIA	VALOR COBRADO	RECEITA LÍQUIDA	% RETORNO MÊS
75%	R\$ 123,00	R\$ 140,00 Taxa de Serviço: 12%	R\$ 1.465,00 22 dias x R\$ 123,00 (-) 20% Taxa de Locação (-) R\$ 700,00 Despesas	0,51% R\$ 1.465,00 / R\$ 289.897
90%	R\$ 123,00	R\$ 140,00 Taxa de Serviço: 12%	R\$ 1.957,00 27 dias x R\$ 123,00 (-) 20% Taxa de Locação (-) R\$ 700,00 Despesas	0,67% R\$ 1.957,00 / R\$ 289.897

1) As projeções aqui apresentadas são estimativas e estão baseadas em dados obtidos através de estudos de viabilidade e de acordo com o cenário atual do mercado. Não são garantias de resultados futuros.

2) Nos números acima não está sendo considerado o potencial de valorização imobiliária.

3) Custos e despesas considerados: Taxa administração Short Stay (20% sobre diárias), condomínio (R\$ 200), IPTU (R\$ 100), manutenção (R\$ 100) e gastos consumo (água, luz, gás e internet – R\$ 300)

5) Informações preliminares, sujeitas a alteração. Base: ago/22.

7. Conclusões

Região com muita procura por locação.

Polo gerador de demanda ativo.

Imóvel com alto potencial de valorização.

Na análise, a projeção da taxa de retorno mensal foi:

Menor - 0,43% A.M.

Maior - 0,90% A.M.



