

OPORTUNIDADE DE LOCAÇÃO

Empreendimento Comercial Pronto para Supermercado

Rua Corifeu de Azevedo Marques, nº 3293

Limoeiro / Jardim das Indústrias – São José dos Campos / SP

Apresentação Executiva • Abril de 2026

1.742

m² construídos

2.452

m² de terreno

48

vagas de estacionamento

A Oportunidade

PRONTO PARA OPERAR

BTS concluído

Imóvel construído em sistema Built-to-Suit especificamente para operação supermercadista, com projeto legal aprovado na Prefeitura.

Sem CAPEX de construção • Entrada operacional rápida



Demanda cativa em expansão

8 empreendimentos residenciais no entorno (6 consolidados + 2 Novolar em entrega) totalizando mais de 2.000 unidades.



Vazio competitivo

Nenhum supermercado de porte equivalente em 1 km.
Concorrentes diretos só a partir de 1,8 km.



Região em valorização

Jardim das Indústrias entre os bairros mais procurados da Região Oeste de SJC.

O Imóvel

Ficha técnica do empreendimento



1.742 m²

Área construída total



1.181 m²

Loja principal (Comércio 01)



2.452 m²

Área do terreno



48

Vagas totais de estacionamento



95 m²

Loja complementar (Comércio 02)



100 %

Equipamentos eficiência Procel A

Composição das 48 vagas: 36 passeio • 1 idoso • 1 PCD • 1 VUC eventual • 1 carga leve • 6 motos • 2 bicicletas

Localização Estratégica

8 empreendimentos residenciais em até 300 m do imóvel

CONSOLIDADOS

6

- **Grand Splendor**
Corifeu, 3202 Alto padrão
- **Splendor Blue**
Corifeu, 3213 Alto padrão
- **Splendor Garden**
E. Marelo, 100 Alto padrão
- **Parque Campos Gerais**
E. Marelo, 182 Médio/Alto
- **Mirante do Limoeiro I**
Corifeu, 3303 Médio padrão
- **Mirante do Limoeiro II**
Corifeu, 3353 Médio padrão

EM ENTREGA

2

Novos condomínios Novolar (Grupo Patrimar)

NOVOLAR GREEN VIEW

300 unidades • 2 torres / 15 pav.

R. Emílio Marelo, 501 | Entrega prevista: Maio/2026
Terreno de 8.291 m² • apts. de 2 e 3 dorms.

NOVOLAR SUNSET VIEW

2 e 3 dorms. • Lazer completo ao rooftop

R. Emílio Marelo, 551 | Fase final de obras
Stand de vendas na própria R. Corifeu, 3241

Demanda Cativa

O que sustenta um supermercado de vizinhança de sucesso? População próxima e recorrente.

8

empreendimentos residenciais

6 consolidados + 2 Novolar em entrega

2.000+

unidades residenciais

no raio de 300 m do imóvel

12.000

moradores estimados

no raio de 1 km — área de captação

Entrega do Novolar Green View prevista para Maio/2026 – timing sincronizado com a inauguração

Cenário Competitivo

Vazio de mercado no raio imediato do imóvel

até 1 km

Apenas mercadinho de bairro e padaria

VAZIO

1 a 2 km

Mercados médios: Santa Tereza, Beira Rio, Vitória

BAIXO

2 a 3 km

Spani Atacadista, Varejão Anápolis

MODERADO

3 km ou mais

Carrefour Hipermercado, Assaí Atacadista

DISTANTE

Nenhum supermercado de porte equivalente atende o eixo Corifeu de Azevedo Marques hoje.

Pontos Fortes e Atenções



PONTOS FORTES

- Imóvel pronto – sem CAPEX de obra
- Projeto BTS dimensionado para supermercado
- 8 empreendimentos residenciais no entorno
- +2.000 unidades (com Novolar em entrega)
- Vazio competitivo no raio de 1 km
- 48 vagas (leves, motos, carga, PCD)
- Comércio 02 complementar de 95 m²
- Eficiência Procel A – menor OPEX



ATENÇÕES

Formato de vizinhança

1.181 m² de loja – não comporta hipermercado ou atacarejo.

Perfil residencial

Região com baixa movimentação noturna; mix deve focar consumo doméstico.

Sem âncora varejista adjacente

O supermercado precisará construir seu próprio fluxo com marketing local.

Co-dependência comercial

Valor pleno do Comércio 02 depende da ocupação rápida do âncora.

Perfil Ideal do Locatário

Formatos com maior aderência ao empreendimento



FORMATO PRIORITÁRIO

Supermercado de Vizinhança

Lojas entre 800 e 1.500 m² com foco em abastecimento diário e semanal.

Minuto Pão de Açúcar, Carrefour Bairro, Nagumo, Máximo, Hirota, Coop



ALTERNATIVA 1

Hortifruti / Mercado Premium

Sortimento curado de frescos para público de maior poder aquisitivo.

St Marche, Oba Hortifruti, Villareal, redes premium regionais



ALTERNATIVA 2

Varejo Regional em Expansão

Redes do Vale do Paraíba / interior paulista que valorizam pontos prontos.

Operadores em ciclo de expansão – payback acelerado sem obra

Por Que Este Empreendimento

01

Tempo é dinheiro

Loja pronta, sem obra, sem atrasos. Operação pode iniciar no curto prazo.

02

Risco de demanda reduzido

Mais de 2.000 unidades a 300 m e cerca de 12.000 moradores no raio de 1 km do imóvel.

03

Timing de entrada privilegiado

Novolar Green View (300 apts.) entrega em Maio/2026 – sincronia perfeita com a inauguração.

04

Oportunidade competitiva rara

Vazio de supermercado médio em região densa e em pleno crescimento residencial.

05

Flexibilidade de formato

Comporta múltiplas bandeiras – do mainstream ao premium.

VAMOS CONVERSAR

Pronto para transformar este empreendimento em operação

R. Corifeu de Azevedo Marques, 3293 – Limoeiro / Jd. das Indústrias

São José dos Campos / SP • Projeto legal aprovado • Entrega imediata

1.742 m²

construídos

2.452 m²

de terreno

48 vagas

para clientes