

Estudo de mercado da Galeria Comercial no JCVI Center em Jaguariúna SP

Realização: JCVI Incorporadora e Participações

Descrição do empreendimento

Hotel + Galeria + Office

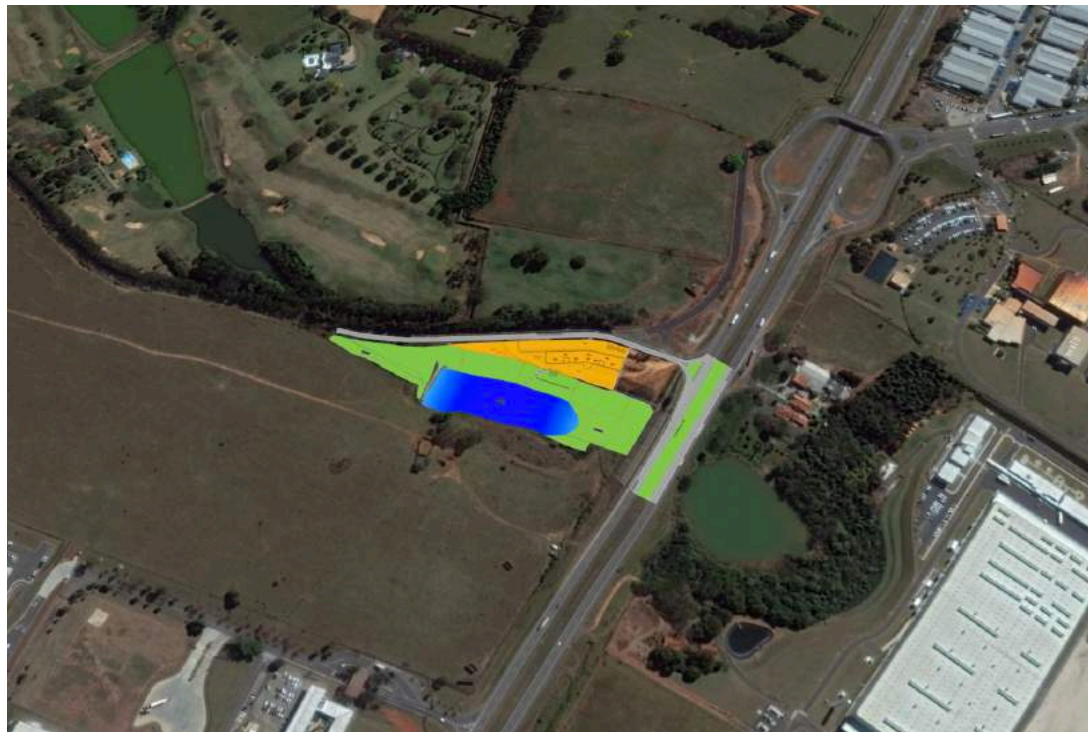
| | |
|---|---|
| Rede administradora e bandeira do hotel |   |
| Incorporação do empreendimentos |  |
| Endereço | Rodovia SP 340, (Adhemar Pereira de Barros), km 133 + 292,64 m e estrada municipal JGR 354 |
| Hotell | Midscale, 235 quartos e 270 m² de salas |
| Galeria | 18 lojas de 38 m² a 231 m² |
| Centro de Convenções | 4 salas modulares e 855 m² no total |
| Office | 4 torres de 10 andares, 220 salas de 30 m² a 55 m² |
| Estacionamento (Compartilhado) | 256 vagas no Hotel e Galeria 180 Vagas no Office |



Localização da Galeria – Acessos

◆ Localização:

- Rodovia SP 340, (Adhemar Pereira de Barros), km 133 + 292,64 m e estrada municipal JGR 354



O projeto da Galeria

- ◆ As áreas podem ser utilizadas para escritórios ou operações de varejo para venda de produtos e serviços.
- ◆ O piso das galerias está posicionado para facilitar o acesso a partir da vicinal JGR 354



Futuro do empreendimento

- ♦ O projeto trata-se de um *master plan* que contará com:
 - Hotel da bandeira Comfort
 - Galeria com 18 lojas de alimentação, conveniência e serviços (a ser implantado junto com o hotel)
 - Complexo de escritórios, anexo ao hotel, com 4 torres e total de 220 escritórios, dimensões de entre 33 e 55 m² e Centro de Convenções com 4 salas modulares, totalizando 850,0 m² de área (a ser implantado posteriormente ao hotel)
- ♦ Todo empreendimento resultará em um “ponto de destino” e conveniência para a instalação de empresas, hospedagem e compras de serviços e conveniência.
- ♦ Entre o hotel e as torres de Office, está programada a construção de um *Boulevard* integrando as atividades e mais 214 vagas de estacionamento compartilhadas.



Futuro do empreendimento



Localização da Galeria

- ◆ A proximidade com grandes empresas também é um diferencial importante na localização do empreendimento.
- ◆ O acesso facilitado para quatro cidades e condomínios tais como Duas Marias e Tamboré, garantem um fluxo contínuo tráfego na Rod. SP340 e também na vicinal JGR354.



Consumo na região

- ◆ Entende-se hoje que o eixo Campinas-Mogi é um canal de comércio e trabalho bastante dependente de Campinas.
- ◆ Isso faz com que a maioria das famílias opte por Campinas quando necessita se abastecer ou solucionar algum problema através de um serviço.
- ◆ Criar opções de comércio e serviços na região é fundamental para atender os anseios do público que tende a reduzir suas jornadas diárias em troca de maior conforto e permanência com a família.
- ◆ A localização estratégica ligando o empreendimento a Holambra e Jaguariúna pode ser uma solução muito viável para comércio e serviços



Consumo na região

- ◆ As grandes empresas instaladas na região próxima ao empreendimento, também argumentam que a região apresenta poucas opções comércio, serviços e restaurantes para atender o público diariamente. A necessidade de se deslocar para o centro das cidades, desestimula o consumo e vela oportunidades.
- ◆ Dessa maneira, a cidade mostra-se atrativa para pequenos negócios de galerias, escritórios de serviços, principalmente se analisarmos um crescente ocupação residencial através de loteamentos.
- ◆ Criar pontos de destino e passagem para comércio, serviços e lazer, é uma tendência irreversível para os negócios.





Estudo de mercado da Galeria Comercial no
JCVI Center em Jaguariúna SP

Desenvolvimento
econômico da região

Desenvolvimento econômico da região

- ◆ Com 54,2 mil habitantes¹, Jaguariúna é uma cidade de pequeno porte inserida numa região de grande relevância nacional, que é a Região Metropolitana de Campinas.
- ◆ A RMC (mapa) é uma região das mais dinâmicas no cenário econômico brasileiro e representa 1,8% do PIB nacional e 7,81% do PIB Paulista.
- ◆ Conforme a estimativa populacional do IBGE em 2017, a Região Metropolitana de Campinas chegou a marca de 3,1 milhões de habitantes¹. É a décima maior região metropolitana do Brasil e a segunda maior de São Paulo
- ◆ Comporta um parque industrial abrangente, diversificado e composto por segmentos de indústria de transformação e tecnologia.
- ◆ Possui uma estrutura agrícola e agroindustrial bastante significativa na produção de frutas, hortaliças e flores.

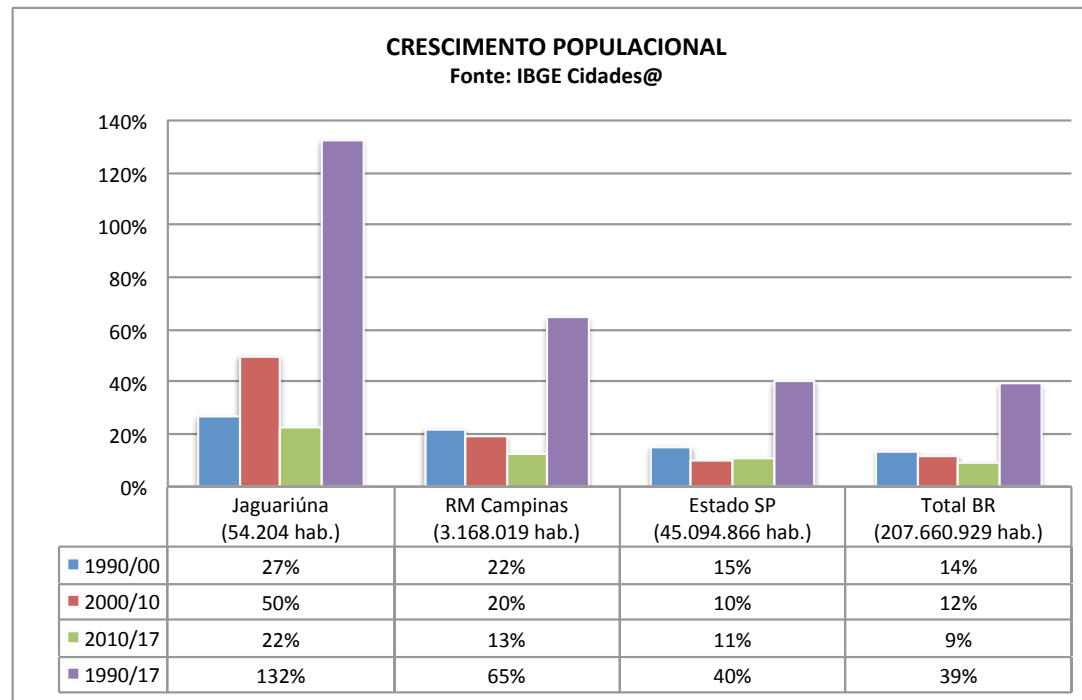


Fonte: Cartografia (1.1.2) Subdivisões do Brasil Microrregiões e Mesorregiões de Raphael Lorenzeto de Abreu e (1.1.3) Google Imagens, Google Maps e Google Earth.
1. Estimativa IBGE para 2017

Desenvolvimento econômico - População

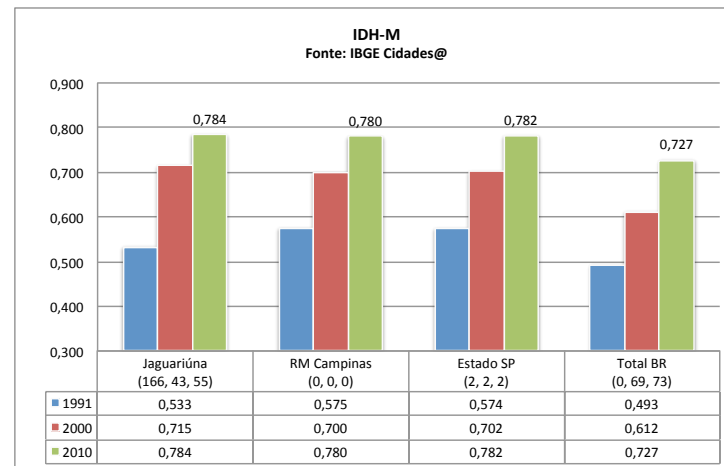
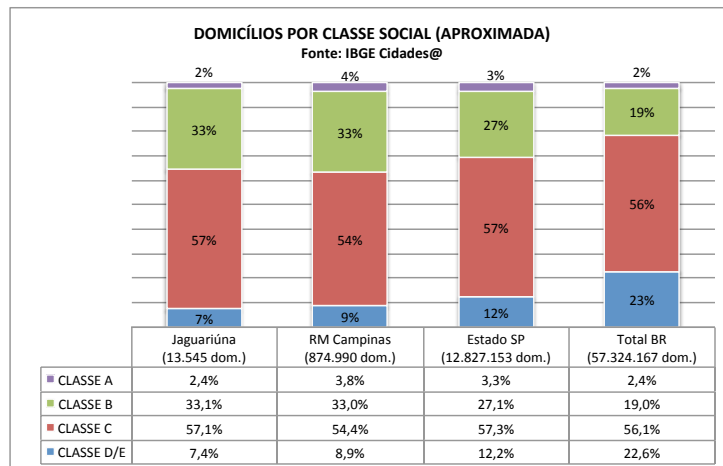
◆ Crescimento populacional

- A população de Jaguariúna passou por um crescimento populacional expressivo nos últimos anos: 132% desde 1990. Esse crescimento foi mais intenso a partir do ano 2000.
- Isso aconteceu em razão do grande desenvolvimento empresarial da região.



Desenvolvimento econômico – Renda das famílias

- É importante destacar que o crescimento populacional foi, em sua maior parte, constituído por famílias de renda mais alta.
- O número de famílias das classes sociais menos favorecidas D/E é de 7,4%, enquanto que o Brasil, como um todo, essa faixa representa 22,6%. Além disso, a cidade apresenta um IDH-M¹ (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) maior que a região, estado e país.



¹ - IDH-M: composto que avalia a qualidade de vida da população através da renda (PIB per capita), longevidade e educação.

Desenvolvimento econômico – Empresas e negócios

- ◆ Apesar de de ser uma cidade de pequeno porte, Jaguariúna reúne um grande número de empresas nacionais e multinacionais de grande relevância para a economia regional.
- ◆ A importância econômica da região e os incentivos fiscais municipais têm contribuído para manter e aumentar este diversificado parque industrial na cidade.
- ◆ O principal programa de incentivos realizado foi o Prodej (Programa de Incentivo Fiscal ao Desenvolvimento Empresarial do Município de Jaguariúna), implantado em 2014.
- ◆ A cidade possui 2 leis de incentivo (Leis 127/250) voltadas às indústrias de tecnologia e serviços de telecomunicações, processamento de dados e call centers. Essas leis que viabilizaram a instalação da Motorola no passado e Sky Broadcast Center em 2015.





Nota importante

- Presente trabalho representa um resumo de um estudo mercadológico completo realizado pela F.Basso Inteligência de Negócios e estão destacados apenas os principais pontos do projeto.
- A avaliação completa do empreendimento depende de uma leitura atenciosa desse estudo.
- A reprodução desse material é vetada e depende da autorização prévia da F.Basso Inteligência de Negócios e JCVI Incorporadora e Participações.

