

ESTUDO DE VIABILIDADE COMERCIAL

OPORTUNIDADE PARA IMPLANTAÇÃO DE ACADEMIA PREMIUM

Aparecida — São Paulo

UM PONTO ESTRATÉGICO PARA UMA NOVA REFERÊNCIA FITNESS NA CIDADE

Área disponível: 900 m²

Valor de venda: R\$ 2.500.000

Localizada em uma **avenida de grande movimentação em Aparecida/SP**, ao lado do **Supermercado Shibata** e de frente para uma das regiões residenciais mais valorizadas da cidade.

E existe um fator ainda mais importante:

Um novo empreendimento exclusivo será implantado ao lado da área.

Somando o bairro nobre existente com esse novo empreendimento, teremos um potencial de aproximadamente **1.500 famílias no entorno imediato**.

1. POR QUE ESSA LOCALIZAÇÃO É ESTRATÉGICA?

A localização reúne uma combinação difícil de encontrar:

PÚBLICO RESIDENCIAL

Bairro nobre imediatamente em frente à área.

NOVA DEMANDA

Novo empreendimento exclusivo ao lado, ampliando significativamente o número de famílias no entorno.

FLUXO DIÁRIO

Avenida de grande movimentação.

CONVENIÊNCIA

Localização ao lado do Supermercado Shibata.

DEMANDA REGIONAL

Existe ainda uma oportunidade importante:

moradores de Aparecida que atualmente procuram academias com padrão mais elevado em Guaratinguetá.

Ou seja, existe potencial para **trazer para Aparecida um público que hoje se desloca para outra cidade em busca de uma experiência fitness diferenciada.**

Da mesma forma que não existe uma academias deste porte nas cidades ao lado como Potim e Roseira.

2. A OPORTUNIDADE

"Existe espaço para uma academia premium que oferece uma experiência que atualmente leva parte dos consumidores a procurar Guaratinguetá?"

Essa é a oportunidade.

Uma academia com:

Equipamentos modernos

Ambiente premium

Tecnologia

Climatização

Vestiários diferenciados

Aulas coletivas

Funcional

Personal Trainer

Avaliação física

Aplicativo

Horários estendidos

Estacionamento/conveniência

3. UM MERCADO COM POTENCIAL DE CRESCIMENTO

O projeto não depende exclusivamente dos moradores atuais.

Existe uma combinação de três mercados:

MERCADO 1

Moradores do bairro nobre



MERCADO 2

Novas famílias do empreendimento ao lado



MERCADO 3

Moradores de toda Aparecida que atualmente procuram academias premium em Guaratinguetá. E cidades próximas que também não tem como Potim e Roseira.

Isso cria uma área de influência muito maior do que os 900 m² do terreno fazem parecer.

4. PROJEÇÃO INICIAL DE ALUNOS

Para efeito de estudo preliminar:

CENÁRIO CONSERVADOR

600 alunos

Ticket médio hipotético: **R\$ 149**

R\$ 89.400/mês

CENÁRIO INTERMEDIÁRIO

800 alunos

Ticket médio hipotético: **R\$ 159**

R\$ 127.200/mês

CENÁRIO DE MATURAÇÃO

1.000 alunos

Ticket médio hipotético: **R\$ 169**

R\$ 169.000/mês

Esses valores são **simulações de receita bruta**, não projeções garantidas.

5. E EXISTE UMA GRANDE VANTAGEM

A academia não precisa trabalhar somente com mensalidade.

Pode criar diferentes fontes de receita:

Plano tradicional

Plano premium

Personal Trainer

Treinamento funcional

Nutrição

Avaliação física

Fisioterapia

Suplementação

Produtos fitness

Bebidas/alimentação saudável

Planos corporativos

Isso permite aumentar o **ticket médio por cliente**.

6. O POTENCIAL DO ENTORNO

O dado mais interessante para apresentar ao investidor é:

APROXIMADAMENTE 1.500 FAMÍLIAS

considerando:

bairro nobre + novo empreendimento exclusivo

no entorno imediato.

E isso representa apenas uma parcela do mercado.

A academia poderá captar clientes de:

Aparecida + bairros próximos + trabalhadores da região + consumidores que atualmente se deslocam para Guaratinguetá.

7. DIFERENCIAL COMPETITIVO

A proposta não é abrir uma academia para disputar alunos por preço.

É criar uma nova categoria de experiência fitness em Aparecida.

"A academia que faz o morador de Aparecida deixar de precisar ir até Guaratinguetá para treinar em um ambiente premium."

Esse é um argumento comercial muito forte.

8. O TERRENO

900 m²

R\$ 2.500.000

Valor aproximado:

R\$ 2.778/m²

A área permite estudar um projeto arquitetônico de alto padrão, com academia, áreas de serviços, recepção, vestiários e estrutura complementar, dependendo das características urbanísticas e do projeto aprovado.

9. MODELO DE NEGÓCIO

O investidor pode analisar diferentes possibilidades:

COMPRA DO TERRENO

Aquisição por **R\$ 2,5 milhões** e implantação da unidade própria.

EXPANSÃO DE REDE

Uma rede existente pode utilizar o endereço para abrir sua unidade em Aparecida.

PARCERIA

Estruturação de uma parceria entre proprietário do terreno e operador.

DESENVOLVIMENTO

Possibilidade de estudar um projeto completo envolvendo terreno + construção + operação.

10. RESUMO PARA O INVESTIDOR

Indicador	Informação
Área	900 m²
Localização	Avenida de grande movimentação
Referência	Ao lado do Shibata
Público imediato	Bairro nobre + novo empreendimento
Potencial residencial	≈ 1.500 famílias
Mercado adicional	Toda Aparecida
Demanda regional	Clientes que buscam academias premium em Guaratinguetá
Proposta	Academia premium/moderna
Valor do terreno	R\$ 2.500.000

É uma oportunidade para posicionar uma marca fitness em um dos pontos com maior potencial de crescimento de Aparecida.

900 m² em uma avenida de grande circulação, ao lado do Shibata, em frente a um bairro nobre e ao lado de um novo empreendimento que, junto ao entorno residencial existente, poderá representar aproximadamente **1.500 famílias**.

E existe uma demanda regional de consumidores que atualmente deixam Aparecida para buscar academias de padrão premium em Guaratinguetá.

A oportunidade é transformar essa demanda em uma nova referência fitness dentro de Aparecida.

Área: 900 m² | Venda: R\$ 2.500.000

Está análise é bem básica ainda tem outras excelentes formas de ampliar as receitas como colocar um lava jato cliente malha enquanto lava o carro..... ou seja as oportunidades são infinitas e há demanda por estes serviços mais premium.

Atenciosamente,

Daiane

Whatsapp 11 9 8298 7292

daiane@hcempreendimentos.com.br

www.hcempreendimentos.com.br