

INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA PLACE BRANDING / PLACE MARKET MODELAGEM



Avaliação Locacional
Análise Urbanística
Análise Geomorfológica
Análise Socioeconômica
Análise Ambiental
Análise Mobilidade
Análise Entorno
Análise Mercado Local
Levantamento Principais Elementos Indutores
Estudo Vocacional
Modelagens Numéricas
Modelagens Aplicadas 3D
Consultoria Imobiliária

Estudos de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
out 2020

IMÓVEL GRANDE POA

ESTEIO / SAPUCAIA - RS

Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
outubro 2019



VGV estimado: 350MI

Áreas negociáveis: 158K m²

Área construível estimada: 75K m²



ESTUDO VIABILIDADE

RUA EUGÊNIO DE MEDEIROS // RUA AMARO CAVALHEIRO

Área terreno: 2.927m²

VGV estimado: 150MI

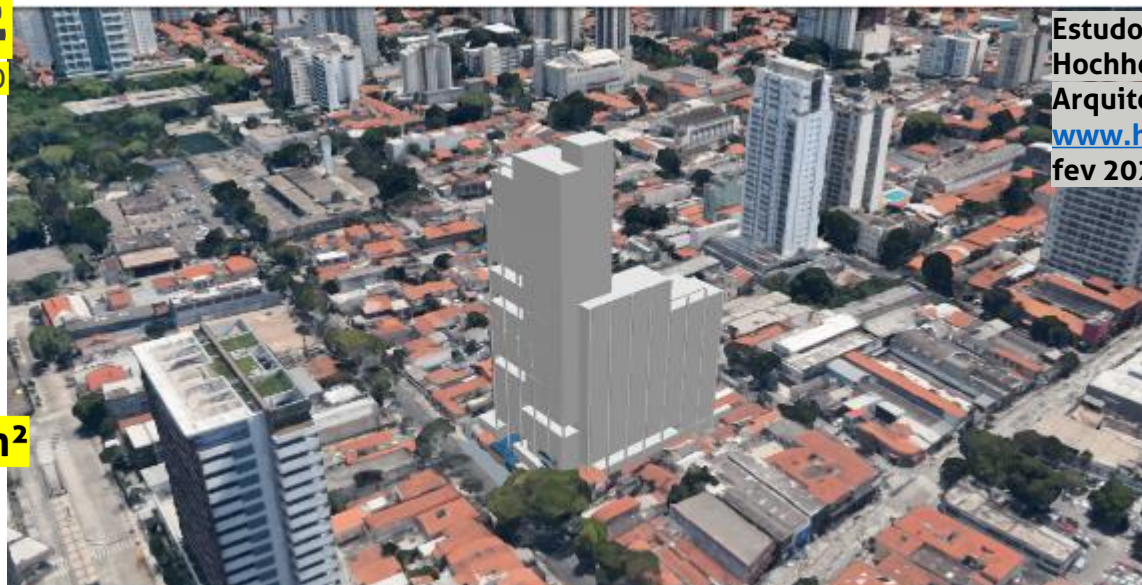
Área total estimada: 20.918m²

HIS - 366 unidades 28m² - 10.247m²

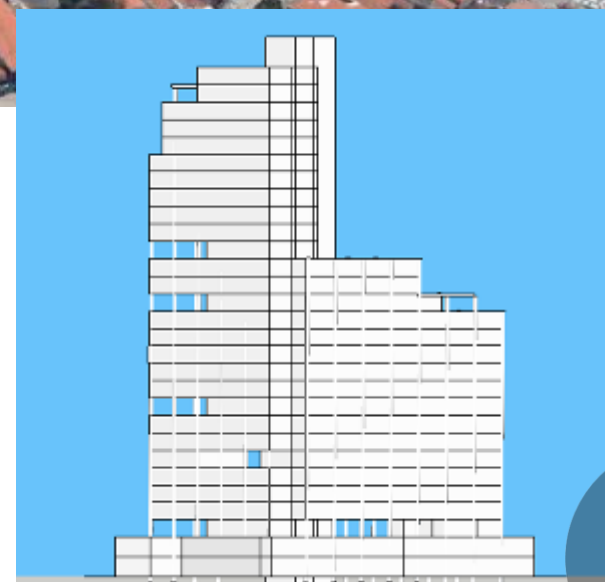
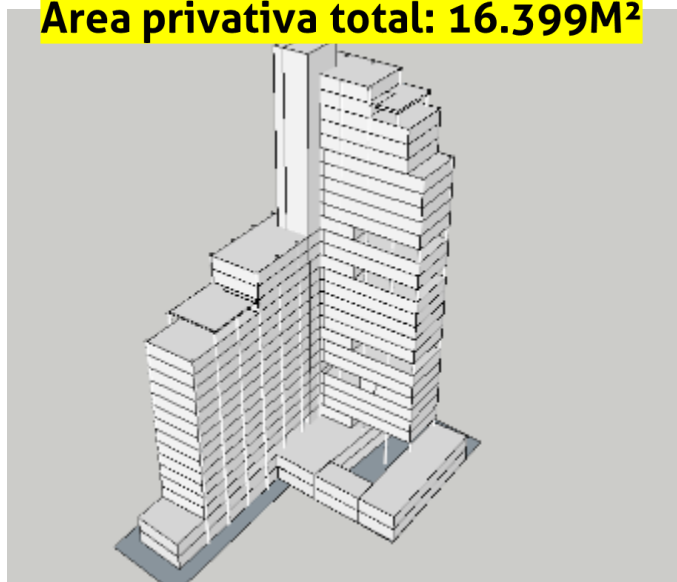
Apto 1 suíte 43m² - 75 unidades - 3.225m²

NR + FA = 2.927m²

Área privativa total: 16.399M²



Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
fev 2020



AV. SANTO AMARO - SÃO PAULO

VGV estimado: 40MI

Área privativa: 3.590 m²

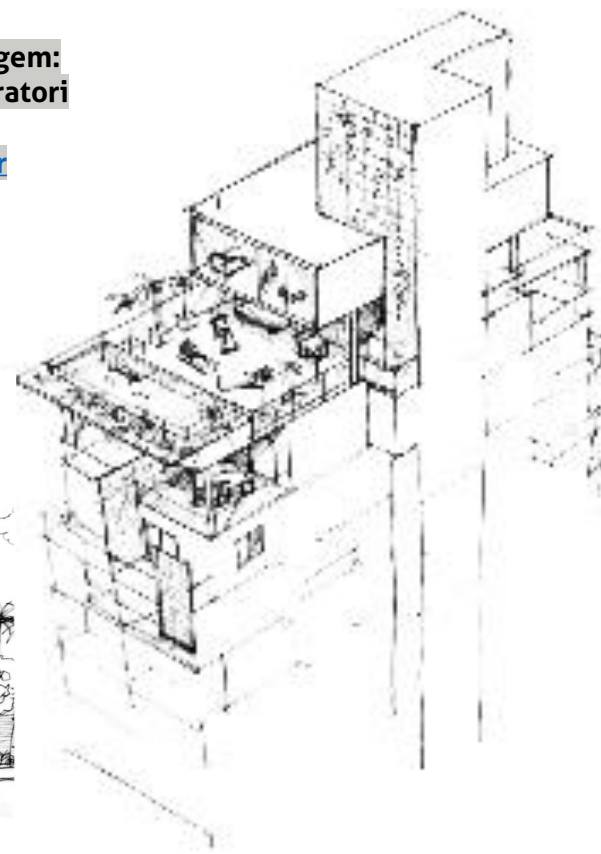
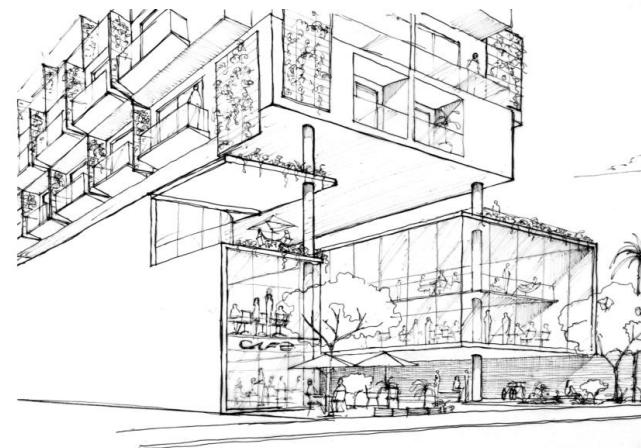
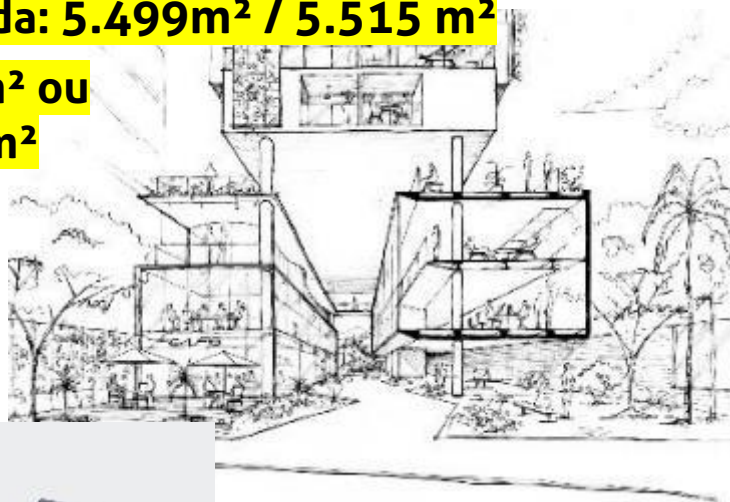
Área total estimada: 5.499m² / 5.515 m²

121 unidades 26m² ou

140 unides de 23m²

Nr = 358m²

Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
fev 2020



IMÓVEL AMADOR BUENO 01

SANTO AMARO - SP

Área terreno: 9,016m²

Área construída atual: 8.656m²



Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
agosto 2020

HIS

Área Privativa potencial = 30.952m²

Área Construída total aprox. = 50.236m²

VGv estimado = R\$ 256,3 milhões

822 unidades

365 de 35 m²

317 de 29 m²

140 Studios 27m²

NR

Fachada ativa 4.508 m²

Garagem

330 vagas = 9.855m² > 1,5 subsolos



HMP

Área Privativa potencial = 27.277m²

Área Construída total aprox. = 44.226m²

VGv estimado = R\$ 260,5 milhões

686 unidades

322 de 40 m²

238 de 26 m²

126 Studios 29m²

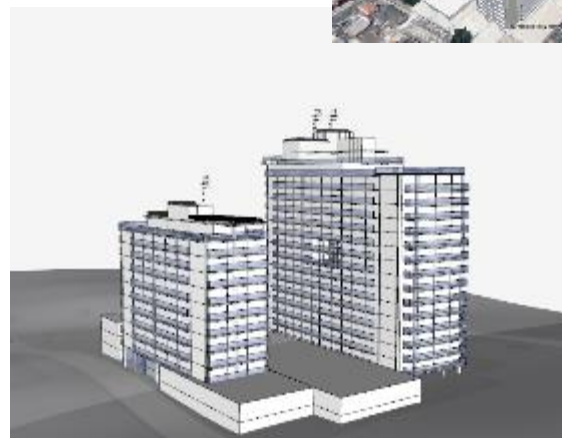
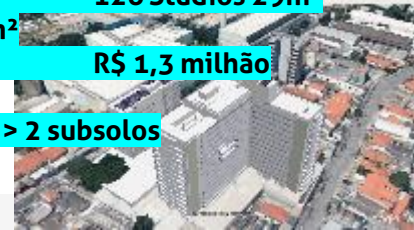
NR

Fachada ativa 4.508 m²

Estimativa Outorga R\$ 1,3 milhão

Garagem

467 vagas = 14.000m² > 2 subsolos



R2V

Área Privativa potencial = 23.055m²

Área Construída total aprox. = 35.168m²

VGv estimado = R\$ 196 milhões

327 unidades

227 de 69 m²

NR

Fachada ativa 4.508 m²

Estimativa Outorga R\$ 2,16 milhão

Garagem

205 vagas = 6.140m² > 1 subsolo



IMÓVEL AMADOR BUENO 02

SANTO AMARO - SP

Área terreno: 7.518m²

Área construída atual: 5.710m²



Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
maio 2020

HIS

Área Privativa potencial = 32.400m²
Área Construída total aprox. = 57.500m²
VGV aproximado = R\$ 235 MI

762 unidades
618 de 40m²
144 Stúdios 27m²
Fachada ativa = 3.760m²

556 vagas*

HMP

Área Privativa potencial = 27.600m²
Área Construída total aprox. = 48.800m²
VGV aproximado = R\$ 223 MI

635 unidades
515 de 40m²
120 Stúdios 27m²
Fachada ativa = 3.760m²

463 vagas*

R2V

Área Privativa potencial = 22.781m²
Área Construída total aprox. = 40.400m²
VGV aproximado = R\$ 182 MI

506 unidades
416 de 40m²
90 Stúdios 27m²
Fachada ativa = 3.760m²

374 vagas*



PROF ASCENDINO REIS

IBIRAPUERA-SP

Área terreno: 1.680m²

Área construída: 2.847m²

Zona: ZEU

1 - HIS

CA máx = 4

Área Privativa potencial = 8.350m²

Área Construída total aprox. = 12.690m²

VGv estimado = R\$ 72,2 milhões

Valor obra estimado = R\$ 37,1 milhões

216 unidades

64 de 41 m²

112 de 31 m²

NR

40 Studios 35 m²

Fachada ativa 840 m²

Garagem

64 vagas = 1.920m² > 2 subsolos

3- HMP

CA máx = 4

Área Privativa potencial = 8.350m²

Área Construída total aprox. = 12.690m²

VGv estimado = R\$ 104,3 milhões

Valor obra estimado = R\$ 37,1 milhões

216 unidades

64 de 41 m²

112 de 31 m²

NR

40 Studios 35 m²

Fachada ativa 840 m²

Garagem

64 vagas = 1.920m² > 2 subsolos

Estimativa Outorga

R\$706 mil

4- R2V

CA máx = 4

Área Privativa potencial = 8.344m²

Área Construída total aprox. = 12.203m²

VGv estimado = R\$ 112,6 milhões

Valor obra estimado = R\$ 52,5 milhões

152 unidades

48 de 69 m²

64 de 45 m²

NR

40 Studios 35 m²

Fachada ativa 840 m²

Garagem

48 vagas = 1.440m² > 1 subsolos

Estimativa Outorga

R\$1.271 mil



Estudo de modelagem: HIARQ
Hochheimer Imperatori Arquitetura
www.hiarq.com.br
setembro 2020

2- HMP MANTENDO PREDIO EXISTENTE

CA máx = 4

Área Privativa potencial = 7.842m²

Área Construída total aprox. = 11.748m²

VGv estimado = R\$ 98 milhões

Valor obra estimado = R\$ 36,3 milhões

196 unidades

64 de 39 m²

112 de 29 m²

NR

20 Studios 37 m²

672m² prédio existente

Fachada ativa 840 m²

Garagem

64 vagas = 1.920m² > 2 subsolos

Estimativa Outorga

R\$706 mil



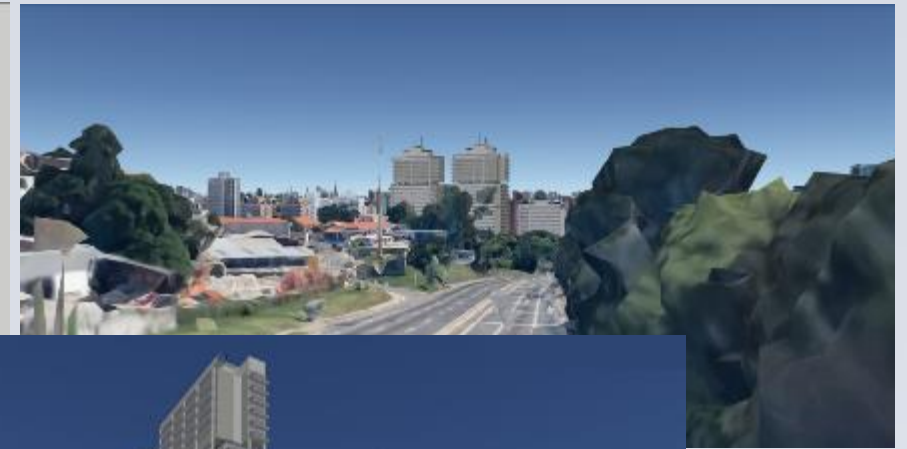
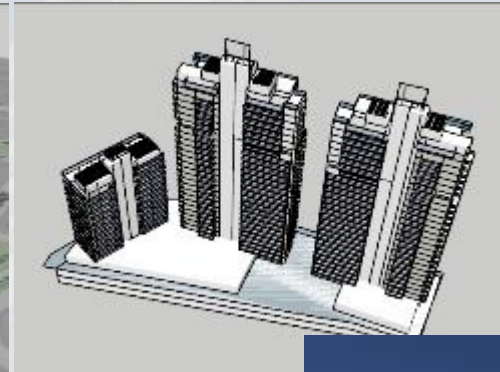
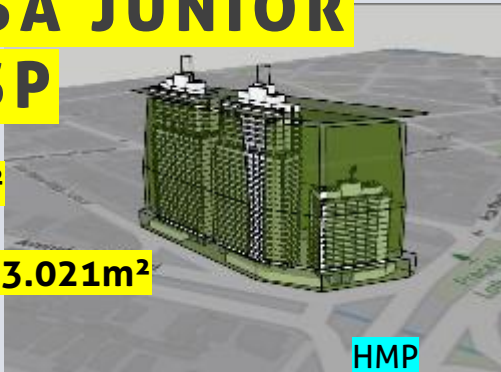
SANTA ROSA JUNIOR

Butantã- SP

Área terreno: 6.068m²

Zona: ZEU

Área construída atual: 3.021m²



HIS

Área Privativa potencial = 28.982m²

Área Construída total aprox. = 41.290m²

VGV estimado = R\$ 241,4 milhões

Valor obra estimado = R\$ 111 milhões

HMP

Área Privativa potencial = 28.982m²

Área Construída total aprox. = 46.012m²

VGV estimado = R\$ 317 milhões

Valor obra estimado = R\$ 120,5 milhões

822 unidades

386 de 36 m²

304 de 27 m²

NR 132 Studios 29m²

Fachada ativa 3.034 m²

822 unidades

386 de 36 m²

304 de 27 m²

NR 132 Studios 29m²

Fachada ativa 3.034 m²

Garagem

190 vagas = 5.700m² > 1 subsolo



Garagem

347 vagas = 10.422m² > 2 subsolos

Estimativa Outorga R\$2 milhões

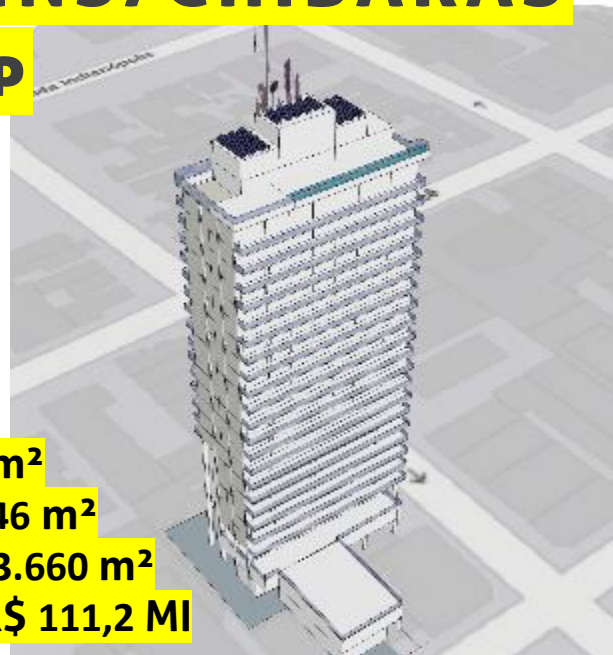


Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
agosto 2020

MARACATINS/CHIBARÁS

moema- sp

Área terreno: 1.440m²
Área Privativa = 7.946 m²
Total construído = 13.660 m²
VGV aproximado = R\$ 111,2 MI
unidades 43m² : 90
unidades 32 m² : 75
Studios 43m²: 35
Total de unidades: 200
Fachada ativa = 720 m²



Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
outubro 2020



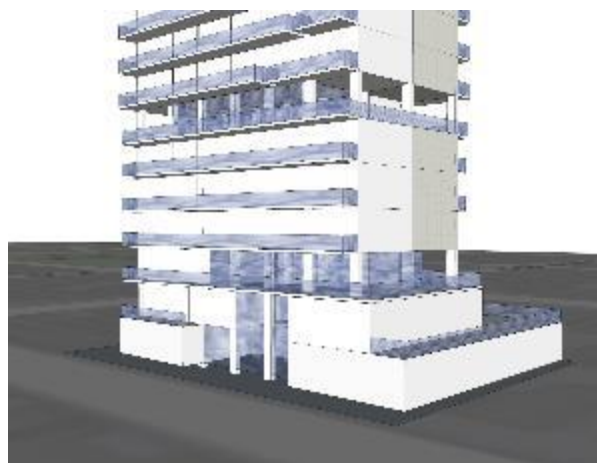
RUA ACARAPÉ

VILA MARIANA- SP



Área terreno: 1.250m²
Área Privativa = 6.610m²
Total construído = 11.555m²
VGV aproximado = R\$ 92,5MI
unidades 43m² : 60
unidades 32 m² : 75
Studios 43m²: 28
Total de unidades: 163
Fachada ativa = 625m²

Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
maio 2020



BROOKLIN

Rua Joaquim Guarani - SP

Área terreno: 1.432m²

Zona: ZEU

HIS

Área Privativa potencial = 7.240m²

Área Construída total aprox. = 11.376m²

VGV estimado = R\$ 62,6 milhões

Valor obra estimado = R\$ 30,6 milhões

185 unidades

	68 de 40 m ²
	85 de 29 m ²
NR	32 Studios 37 m ²
Fachada ativa	718 m ²
Garagem	
68 vagas = 2.040m ² > 2 subsolos	

HMP

Área Privativa potencial = 7.240m²

Área Construída total aprox. = 11.376m²

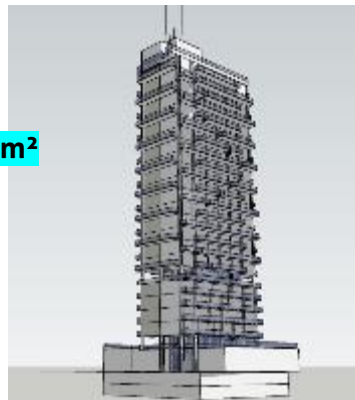
VGV estimado = R\$ 80,5 milhões

Valor obra estimado = R\$ 30,6 milhões

185 unidades

	68 de 40 m ²
	85 de 29 m ²
NR	32 Studios 37 m ²
Fachada ativa	718 m ²
Garagem	
68 vagas = 2.040m ² > 2 subsolos	

Estimativa Outorga R\$440 mil



Estudo de modelagem: HIARQ
Hochheimer Imperatori Arquitetura
www.hiarq.com.br
setembro 2020

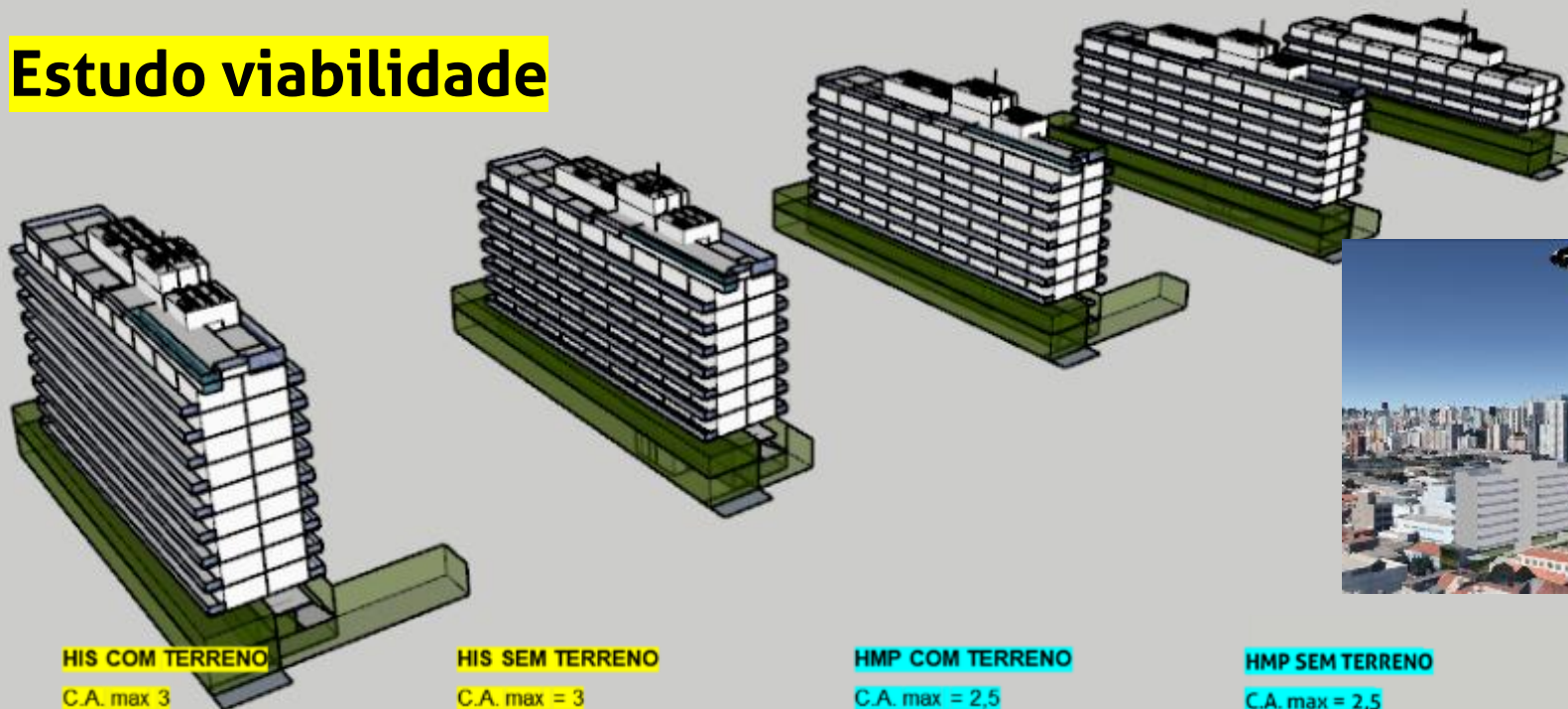


VISCONDE DE TAUNAY

Bom Retiro- SP

Estudo viabilidade

Estudo de modelagem: HiarQ
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
agosto 2020



HIS COM TERRENO

C.A. max 3

Área Privativa potencial = 5.664m²

Área Construída total aprox. = 7.845m²

VGv estimado = R\$ 49,2 milhões

Valor obra estimado = R\$ 22 milhões

144 unidades

36 de 35m²

108 de 30m²

NR 852m²

Fachada ativa 284m²

Garagem

32 vagas = 960m² > 1 subsolo

Estimativa Outorga Gratuita

Resultado primário R\$18,3 milhões

Área terreno: 1.421m²

HIS SEM TERRENO

C.A. max = 3

Área Privativa potencial = 5.013m²

Área Construída total aprox. = 6.640m²

VGv estimado = R\$ 43 milhões

Valor obra estimado = R\$ 16 milhões

128 unidades

32 de 39 m²

96 de 27 m²

NR 1.132m²

Fachada ativa 0 m²

Garagem

32 vagas = 960m² > 1 subsolo

Estimativa Outorga Gratuita

Resultado primário R\$20 milhões

Área terreno: 1.338m²

HMP COM TERRENO

C.A. max = 2,5

Área Privativa potencial = 4.800m²

Área Construída total aprox. = 6.437m²

VGv estimado = R\$ 49,5 milhões

Valor obra estimado = R\$ 17,4 milhões

112 unidades

28 de 40 m²

84 de 30 m²

NR 848m²

Fachada ativa 284 m²

Garagem

28 vagas = 840m² > 1 subsolo

Estimativa Outorga R\$290 mil

Resultado primário R\$ 21,9 milhões

Área terreno: 1.421m²

HMP SEM TERRENO

C.A. max = 2,5

Área Privativa potencial = 4.210m²

Área Construída total aprox. = 5.300m²

VGv estimado = R\$ 41,5 milhões

Valor obra estimado = R\$ 11 milhões

96 unidades;

24 de 40m²

72 de 29m²

NR 1.132m²

Fachada ativa 0 m²

Garagem

24 vagas = 720m² > 1 subsolo

Estimativa Outorga R\$280 mil

Resultado primário R\$21,8 milhões

Área terreno: 1.338m²

nR SEM TERRENO

C.A. max = 2

Área Privativa potencial = 2.382m²

Área Construída total aprox. = 3.150m²

VGv estimado = R\$ 19,7 milhões

Valor obra estimado = R\$ 8,4 milhões

42 unidades

12 conjuntos de 38m²

30 conjuntos de 27m²

NR 1.132m²

Fachada ativa 0 m²

Garagem

30 vagas = 900 m² > 1 subsolo

Estimativa Outorga R\$140 mil

Resultado primário R\$10,7 milhões

Área terreno: 1.338m²



IMÓVEL AV IBIRAPUERA INDIANÓPOLIS- SP

Área terreno: 640m²
Área construída atual: 314m²
Zona de uso - ZEU

1- nR

CA máx = 4

Área Privativa potencial = 2.616m²
Área Construída total aprox. = 4.560m²
VGV estimado = R\$ 47,1 milhões
Valor obra estimado = R\$ 15,6milhões
72 unidades

36 de 37,5 m²
36 de 26,5 m²

Fachada ativa 320 m²

Garagem

30 vagas = 900m² > 2 subsolos

Estimativa Outorga R\$1,6 milhão
Valor imóvel (20%)= R\$ 9,4 milhões
Resultado primário: R\$ 14,7 milhões

2- R2V

CA máx = 4

Área Privativa potencial = 3.040m²
Área Construída total aprox. = 5.023m²
VGV estimado = R\$ 49,2 milhões
Valor obra estimado = R\$ 15,6milhões
60 unidades

18 de 61 m²
27 de 44 m²

NR

Fachada ativa 320 m²

Garagem

45 vagas = 1.350m² > 2 subsolos

Estimativa Outorga R\$1,1 milhão
Valor imóvel (20%)= R\$ 9,8 milhões
Resultado primário: R\$ 16,7 milhões

3- HMP

CA máx = 5

Área Privativa potencial = 3.697m²
Área Construída total aprox. = 6.482m²
VGV estimado = R\$ 53,2 milhões
Valor obra estimado = R\$ 17,3milhões
114 unidades

48 de 33,5 m²
48 de 25,5 m²

NR

Fachada ativa 320 m²

Garagem

48 vagas = 1.440m² > 3 subsolos

Estimativa Outorga R\$570 mil
Valor imóvel (20%)= R\$ 10,6 milhões
Resultado primário: R\$ 18,3 milhões

4- HIS

CA máx = 6

Área Privativa potencial = 4.384m²
Área Construída total aprox. = 7553m²
VGV estimado = R\$43,5 milhões
Valor obra estimado = R\$ 20,1milhões
136 unidades

56 de 41 m²
56 de 31 m²

NR

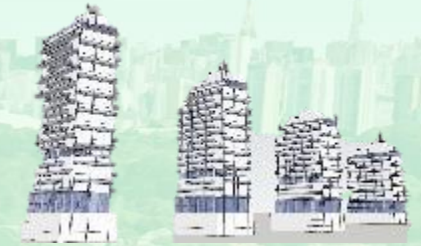
Fachada ativa 320 m²

Garagem

56 vagas = 1.680m² > 3 subsolos

Isento de Outorga
Valor imóvel (20%)= R\$ 8,6 milhões
Resultado primário: R\$ 9,3 milhões

Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperatori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
outubro 2020



MARAMAR INTERNACIONAL

Luís Correia - PI

Área: 170ha

1.058 lotes 250 m²

400 unidades habitacionais com área construída média 75 m²

143 lotes centro comercial com área média 160 m²

VGV estimado: 270 milhões

Estudo de modelagem:
Hochheimer Imperiori
Arquitetura
www.hiarq.com.br
out 2020



TERRENO GLEBA Z TAMBORÉ

SANTANA DO PARNAÍBA

Estudo de modelagem: HIAHQ
Hochheimer Imperatori Arquitetura
www.hiarq.com.br
setembro 2020



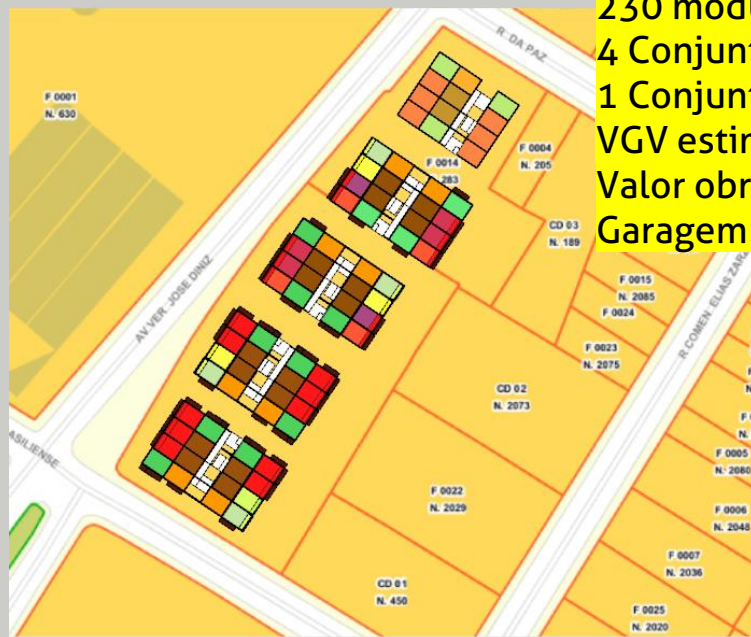
Área terreno: 41.300m²
Área Privativa total = 36.960m²
Total construído = 57.525m²
672 módulos de 50m²
10,5 blocos de 4 pavimentos
Área privativa bloco 3.360m²
Valor estimado obra: R\$ 155 milhões
VGV aproximado = R\$ 332,6 milhões



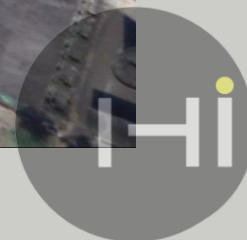
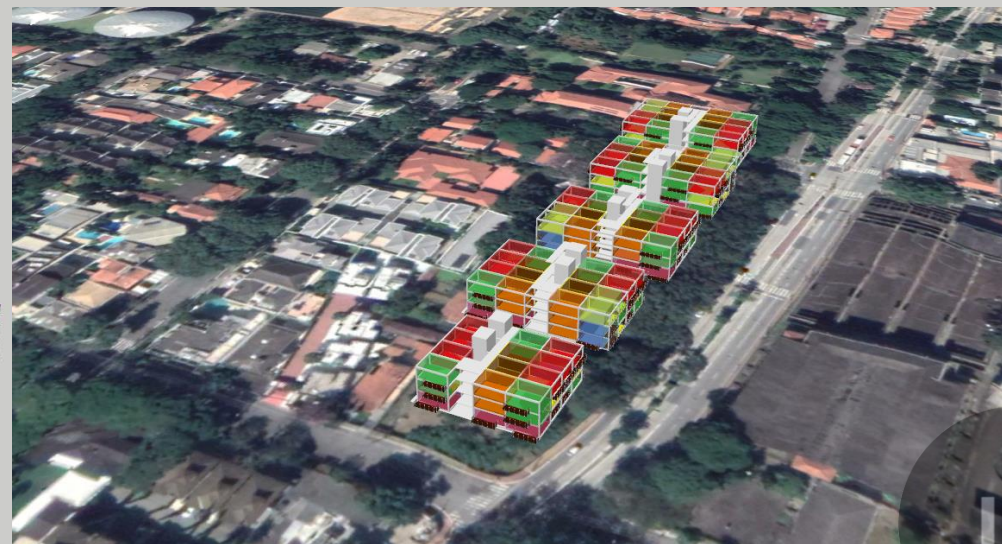
Av. Vereador José Diniz x Américo Brasiliense

Área terreno: 9.552m²
Zona: ZCOR - 2

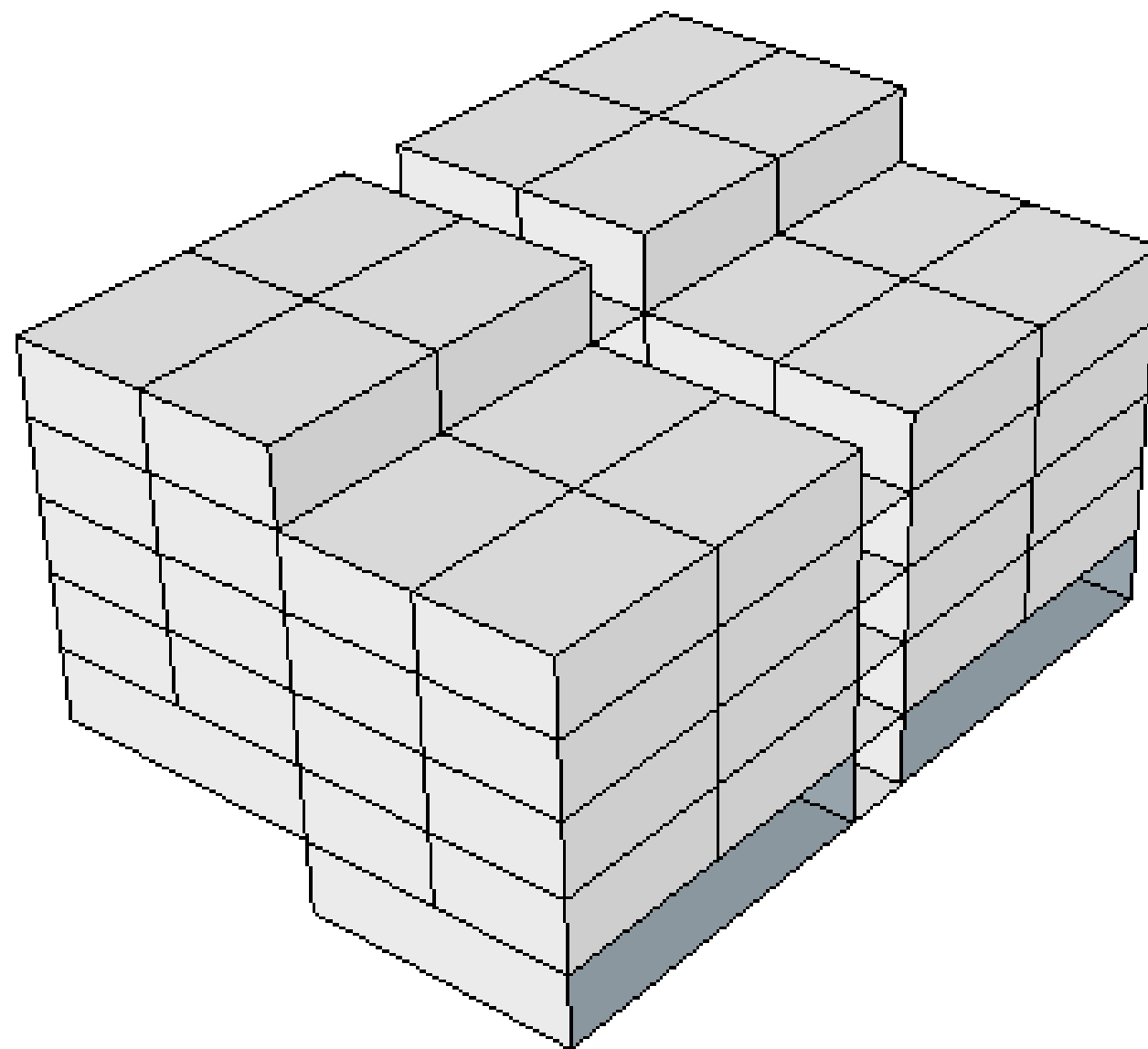
CA max: 1
230 módulos de 50m²
4 Conjuntos de 48 módulos – uso misto
1 Conjunto de 38 módulos – fachada ativa
VGV estimado = R\$ 137 milhões
Valor obra estimado = R\$ 55 milhões
Garagem 1 vaga módulo



Estudo de modelagem: HIARQ
Hochheimer Imperatori Arquitetura
www.hiarq.com.br
setembro 2020



UÇÕES



Estudo módulo





Referência LEGO





Photo credit: UB Australia

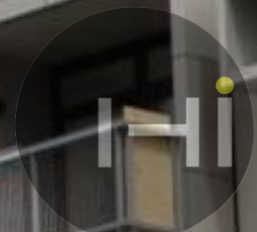
<https://mndsingapore.wordpress.com/2014/08/14/game-changing-technology-to-up-productivity/>

<https://www.constrofacilitator.com/prefab-technology-to-build-affordable-houses-maharashtra/>



Referências

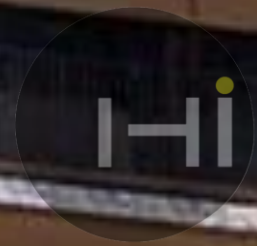
PPVC: Room-sized modules are prefabricated & completed with internal finishes, fixtures and fittings, before being transported and installed on site.





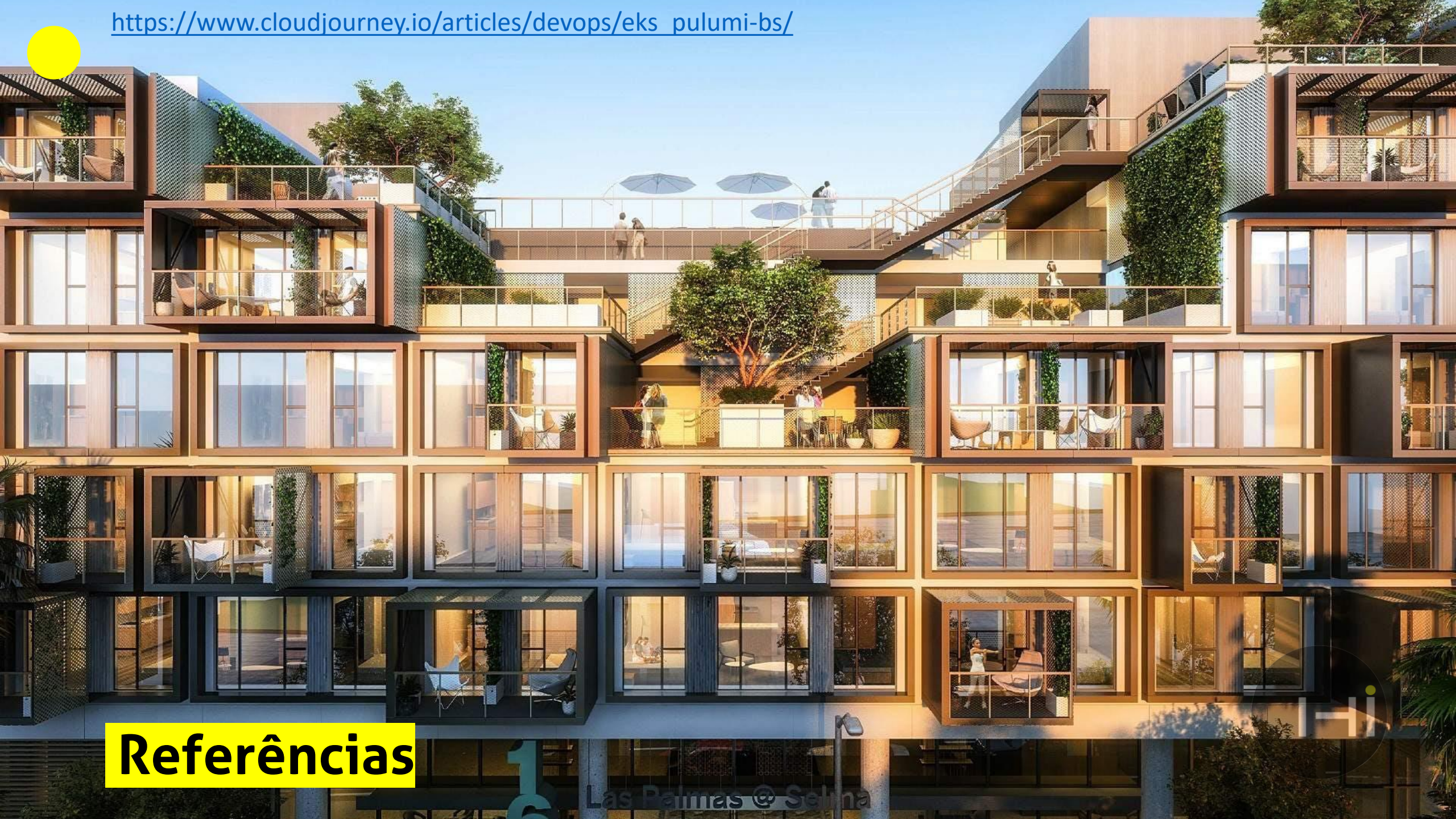
<https://www.bd.gov.hk/en/resources/codes-and-references/modular-integrated-construction/index.html>

Referências





Referências



Referências

Las Palmas @ Selma



<https://www.dezeen.com/2018/10/09/big-bjarke-ingels-affordable-housing-dortheavej-residence-copenhagen/>



Referências



**Your daily wow: new ODA Architecture
building in LIC**



Referências



One9: Nine-Story Prefab Apartment Tower was Installed in Just Five Days



Referências

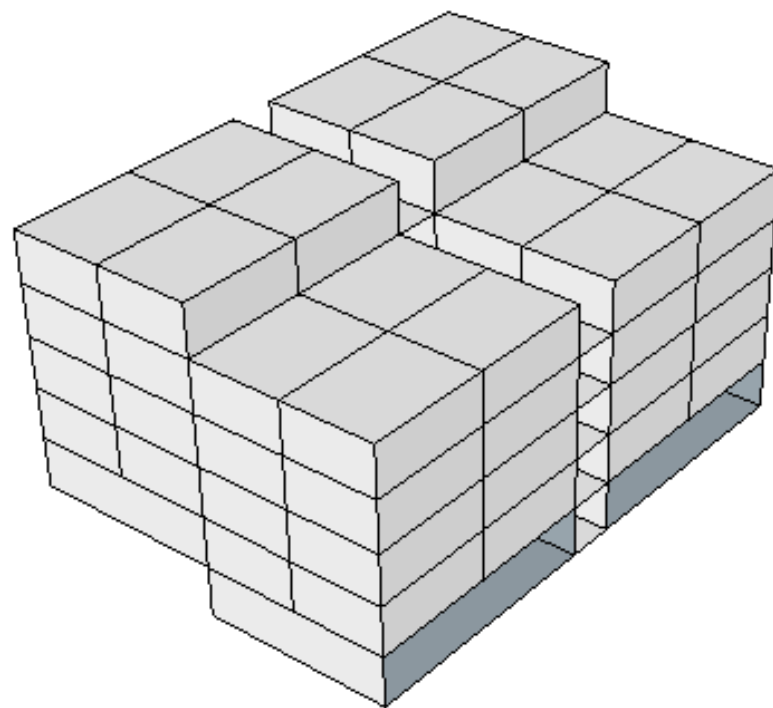
<https://inhabitat.com/one9-nine-story-prefab-apartment-tower-was-installed-in-just-five-days/>

<https://www.hickory.com.au/projects/one9-apartments/>





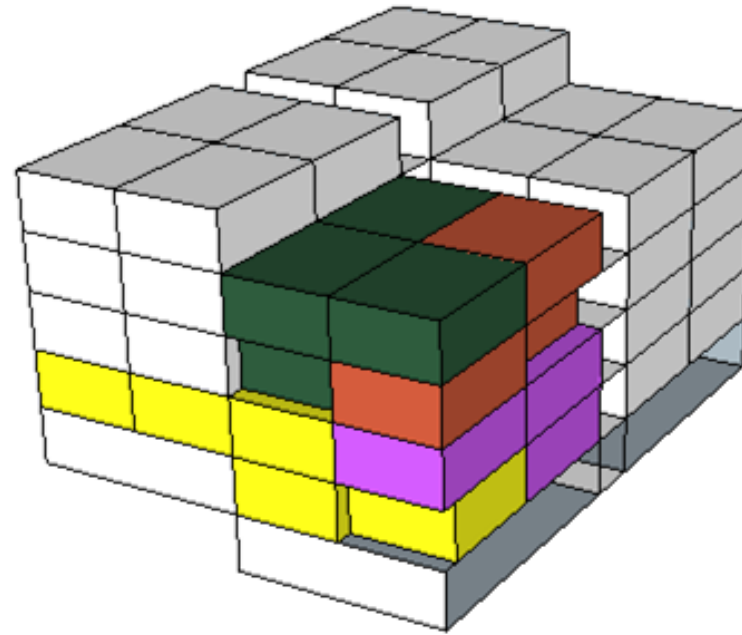
Referências



Estudo módulo

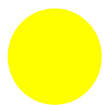


Estudo possibilidades de arranjo

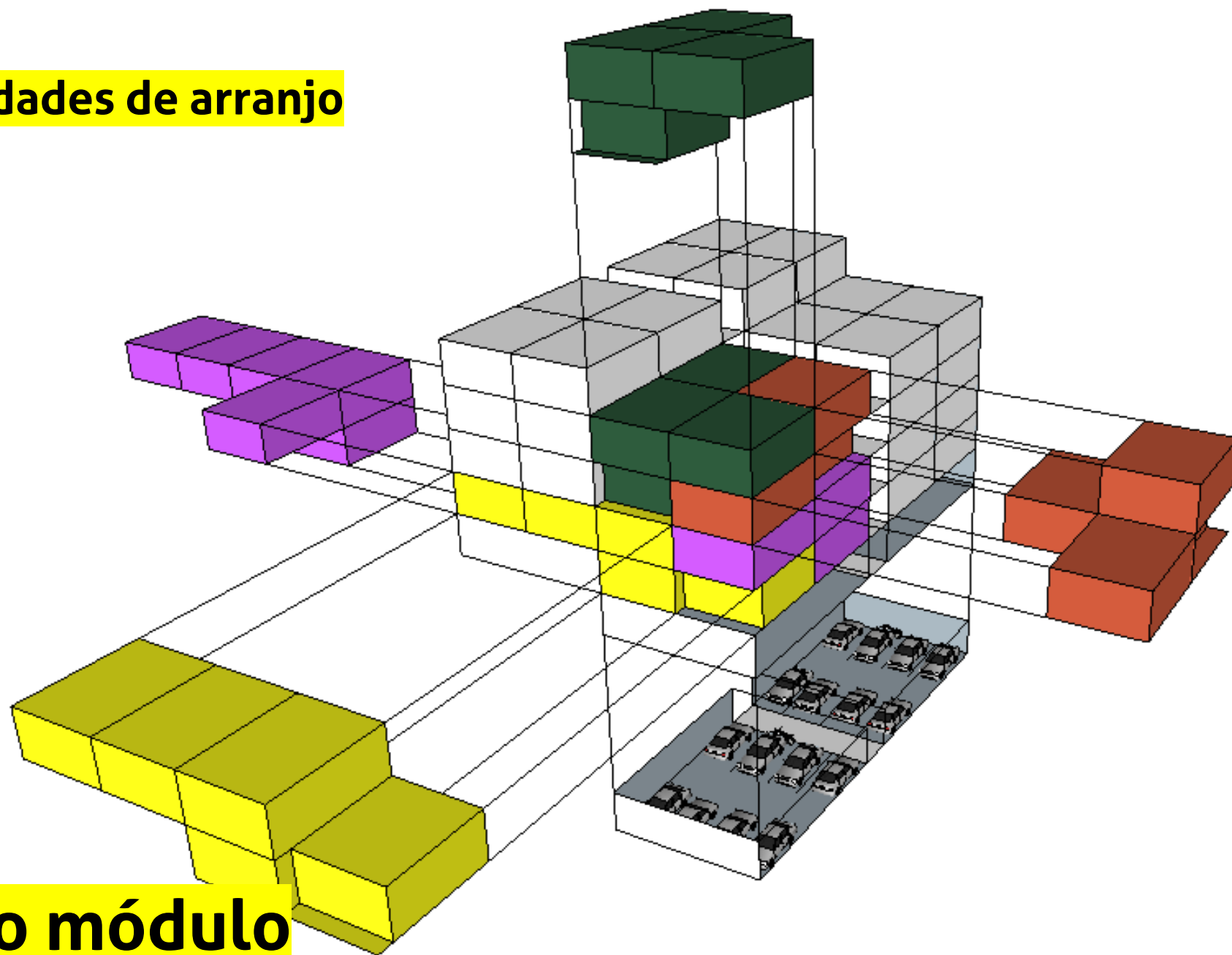


Estudo módulo



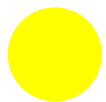


**Estudo
possibilidades de arranjo**



Estudo módulo



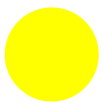


Estudo Módulos padrão



Estudo módulo



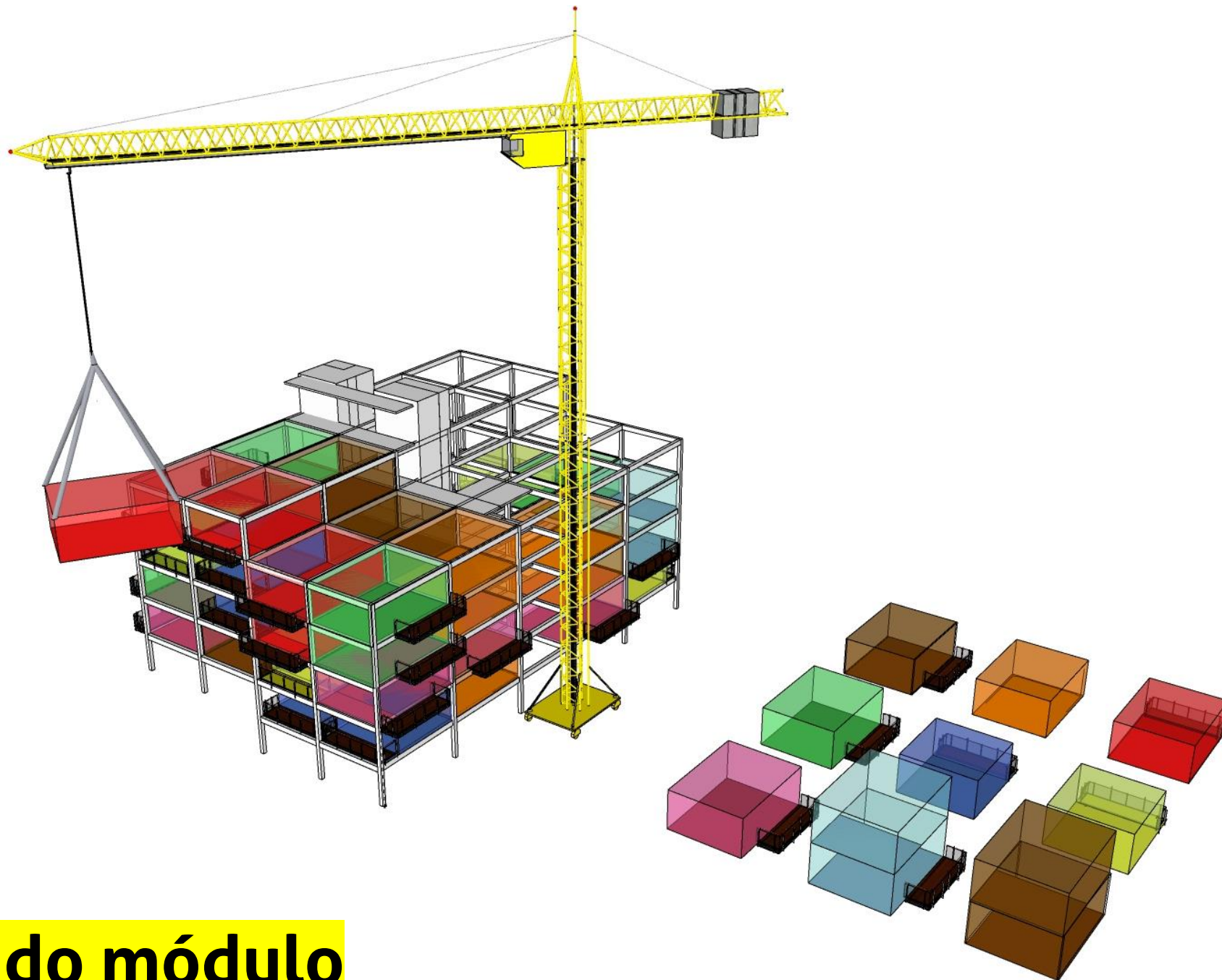
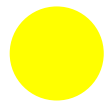


Estudo Módulos padrão



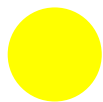
Estudo módulo



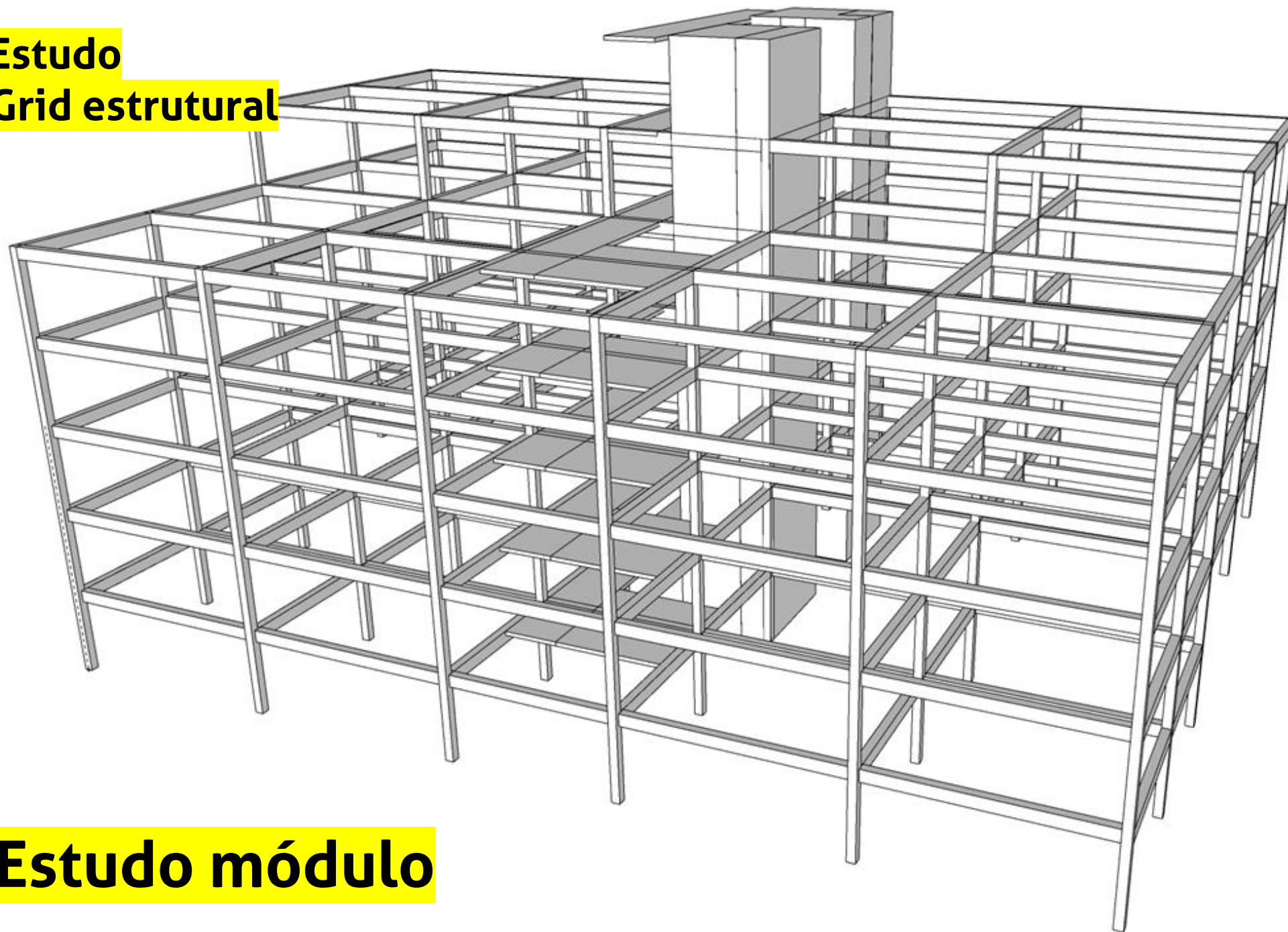


Estudo módulo



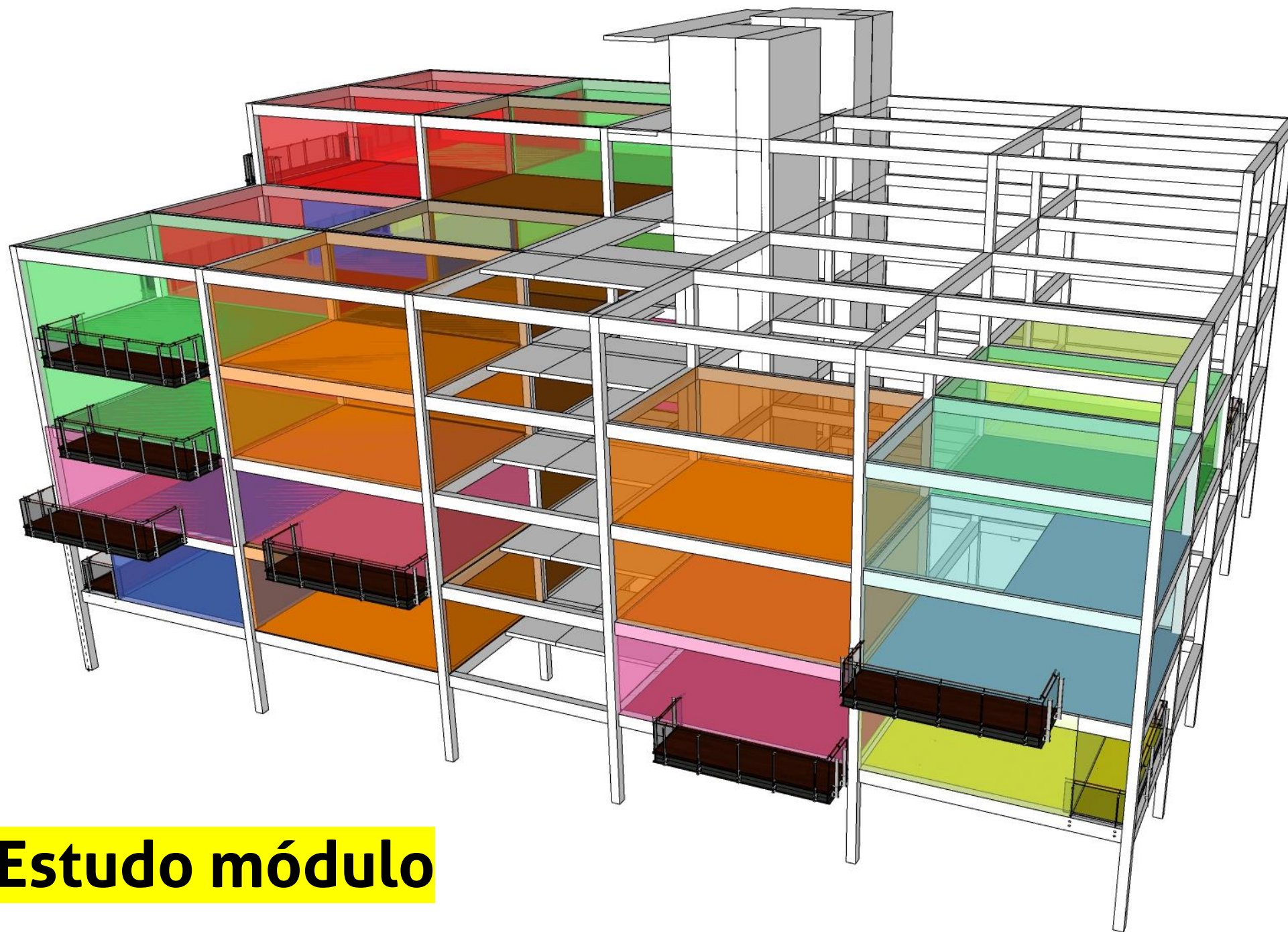
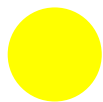


**Estudo
Grid estrutural**



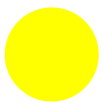
Estudo módulo



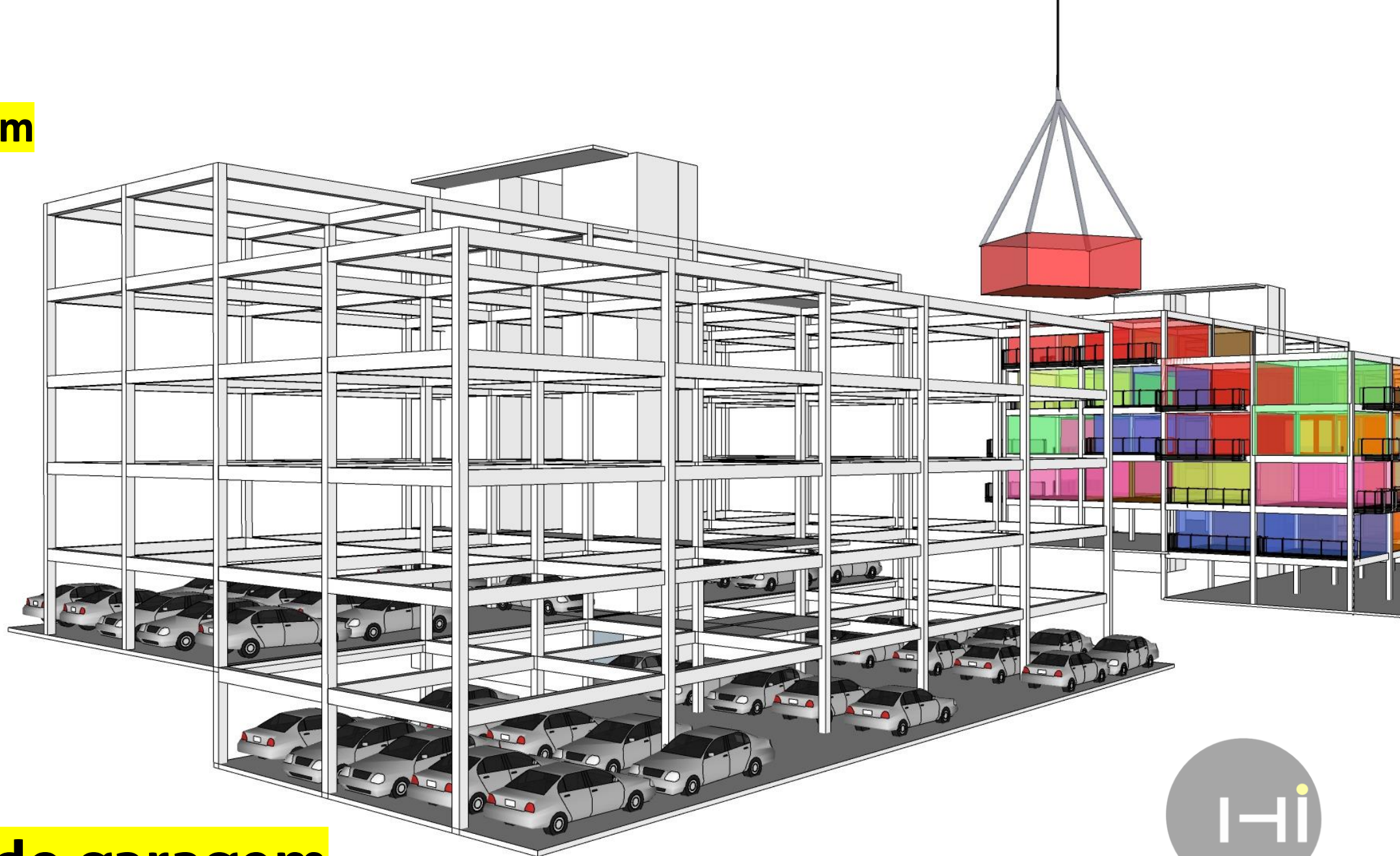


Estudo módulo



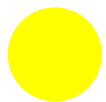


Estudo Garagem

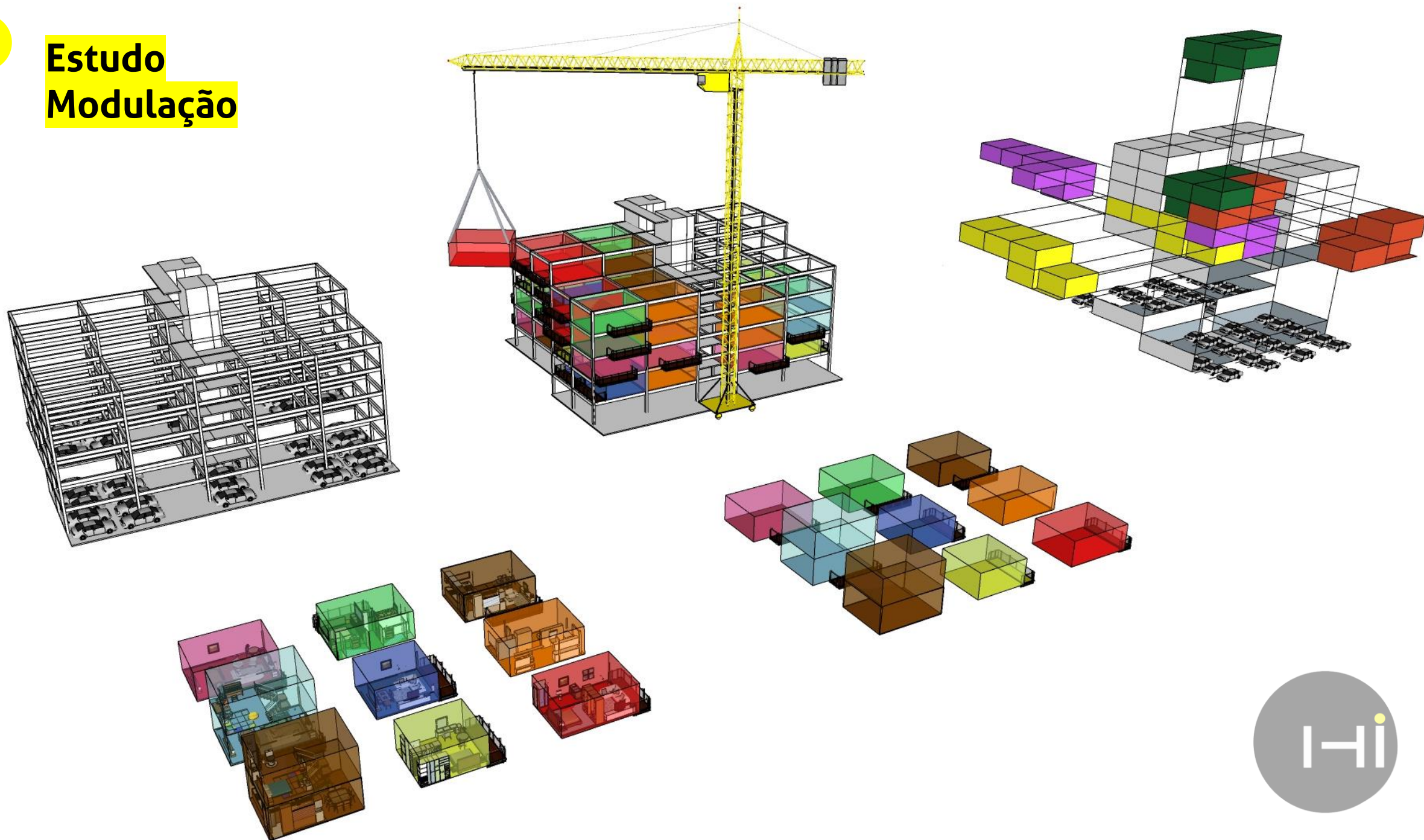


Estudo garagem





Estudo Modulação



Vantagens da construção modular

De forma sumária, vantagens da construção modular:

1. Maior controle do projeto e da construção;
2. Rapidez, previsibilidade e segurança da entrega, ou seja: garantia do cumprimento de custos e prazos;
3. Maior tecnologia e inovação nos produtos;
4. Concentração de atividades em ambiente industrial (*off-site*);
5. Montagem rápida (*on-site*);
6. Maior flexibilidade e adaptabilidade às necessidades dos clientes;
7. Qualidade e desempenho superiores;
8. Edificações mais eficazes e sustentáveis;
9. Portabilidade;
10. Novas perspectivas para o mercado imobiliário são criadas.

<https://blogdaliga.com.br/welcome-future-por-que-construcao-modular/>

Referências

<https://inhabitat.com/one9-nine-story-prefab-apartment-tower-was-installed-in-just-five-days/>

https://www.cloudjourney.io/articles/devops/eks_pulumi-bs/

<https://www.hickory.com.au/projects/one9-apartments/>

<https://www.bd.gov.hk/en/resources/codes-and-references/modular-integrated-construction/index.html>

<https://mndsingapore.wordpress.com/2014/08/14/game-changing-technology-to-up-productivity/>

<https://www.bd.gov.hk/en/resources/codes-and-references/modular-integrated-construction/index.html>

<https://www.arataumodular.com/>

<https://www.marketsandmarkets.com/search.asp?search=construction>

<https://blogdaliga.com.br/welcome-future-por-que-construcao-modular/>

<https://blogdaliga.com.br/a-construcao-modular-pode-entregar-edificacoes-50-mais-rapido/>

<https://www.constrofacilitator.com/prefab-technology-to-build-affordable-houses-maharashtra/>

Referências Construção Modular