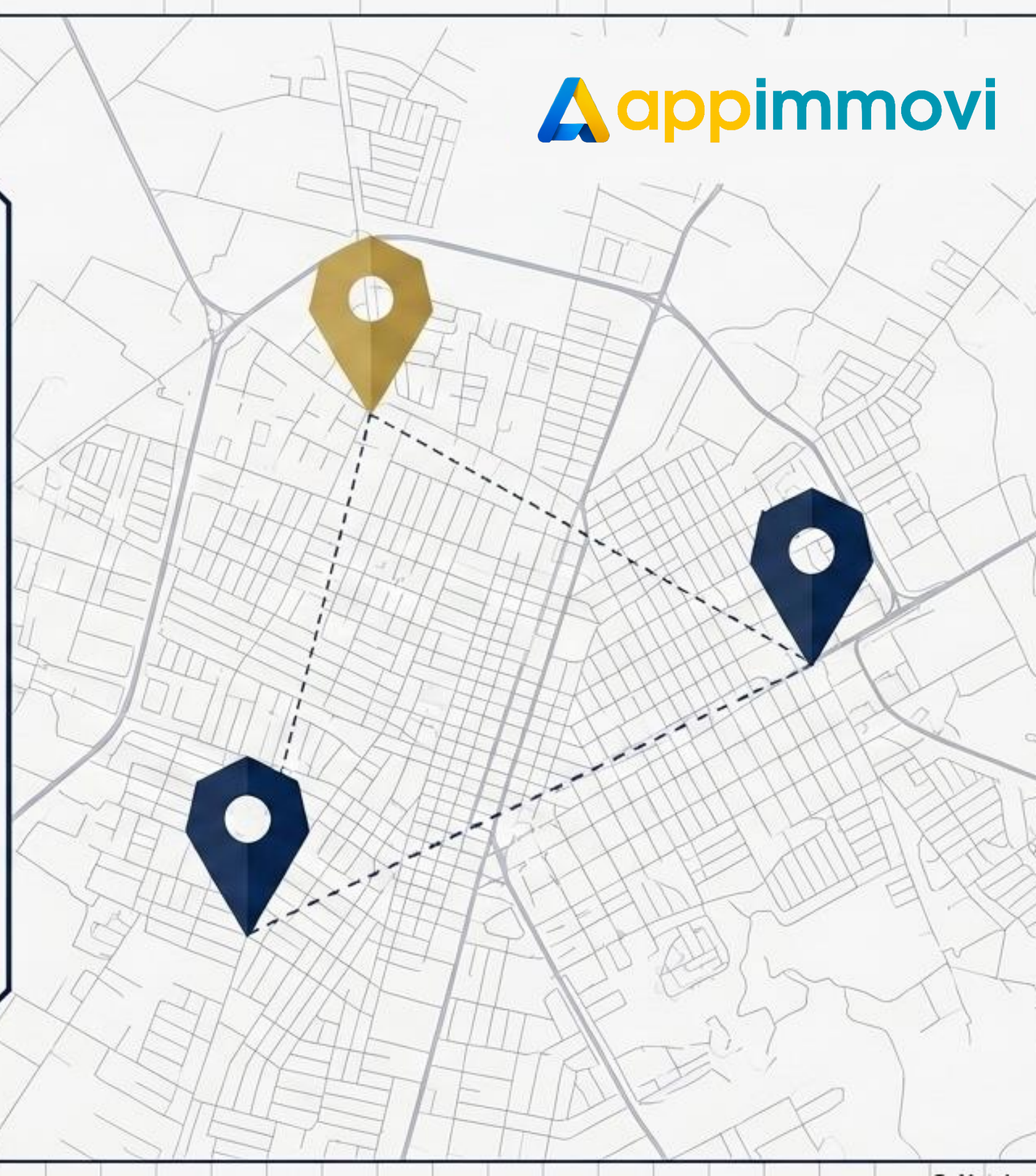


Snapshot Imobiliário

Feira de Santana: Oportunidades e Posicionamento Guiados por Dados

Uma análise georreferenciada de preços, tipologias e infraestrutura para maximização de VGV.

Baseado em cruzamento de dados IBGE e anúncios ativos





70%

das construtoras e incorporadoras **pesquisam o mercado de forma reativa e baseada em percepção empírica.**



38%

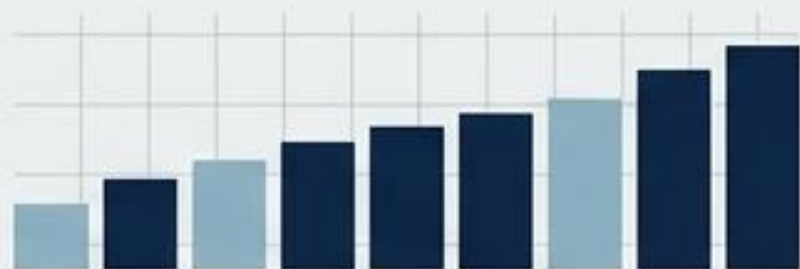
ainda realizam a **prospecção e a análise de viabilidade de forma artesanal**, limitando o potencial do VGV.

A intuição precisa ser validada por dados. O risco financeiro de construir o produto errado no terreno errado nunca foi tão alto.

Vetores de Crescimento: Demografia vs. Renda em FSA



Escala & Absorção
MCMV (Densidade)



Bairros com maior concentração populacional e perfil ideal para produtos de escala e absorção de subsídios:

- **Tomba:** 54.885 habitantes | Renda Média: R\$ 1.780
- **Conceição:** 39.832 habitantes | Renda Média: R\$ 1.655
- **Mangabeira:** 28.350 habitantes | Renda Média: R\$ 2.226



Vetores Premium
(Renda)

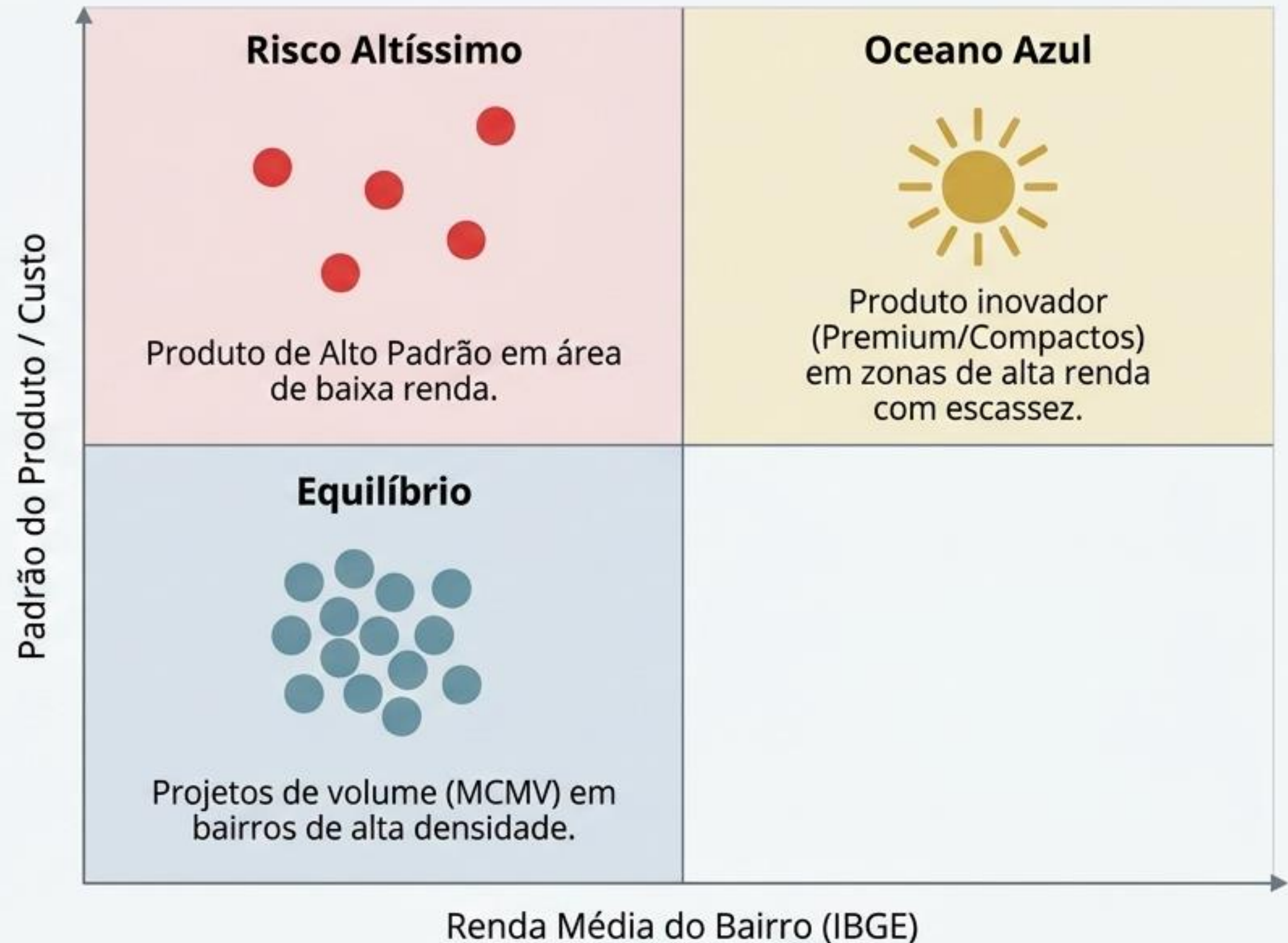


Bairros com maior poder aquisitivo per capita, validando a oferta de condomínios fechados e verticalização de alto padrão:

- **SIM:** R\$ 7.089 de Renda Média | 6.630 habitantes
- **Santa Mônica:** R\$ 5.637 de Renda Média | 10.303 habitantes

Matriz de Viabilidade: O Oceano Azul Feirense

Cruzamos instantaneamente a renda familiar do entorno em Feira de Santana com os custos construtivos para validar a aderência comercial antes da compra do terreno.



Dinâmica de Tipologias: Onde Há Escassez?

Vetor Norte/Nordeste (Papagaio, Conceição):

Alta concentração de lotes, **villages** e casas padrão de 2 e 3 quartos.

Alta concorrência e pressão sobre margens.



Vetor Centro/Santa Mônica:

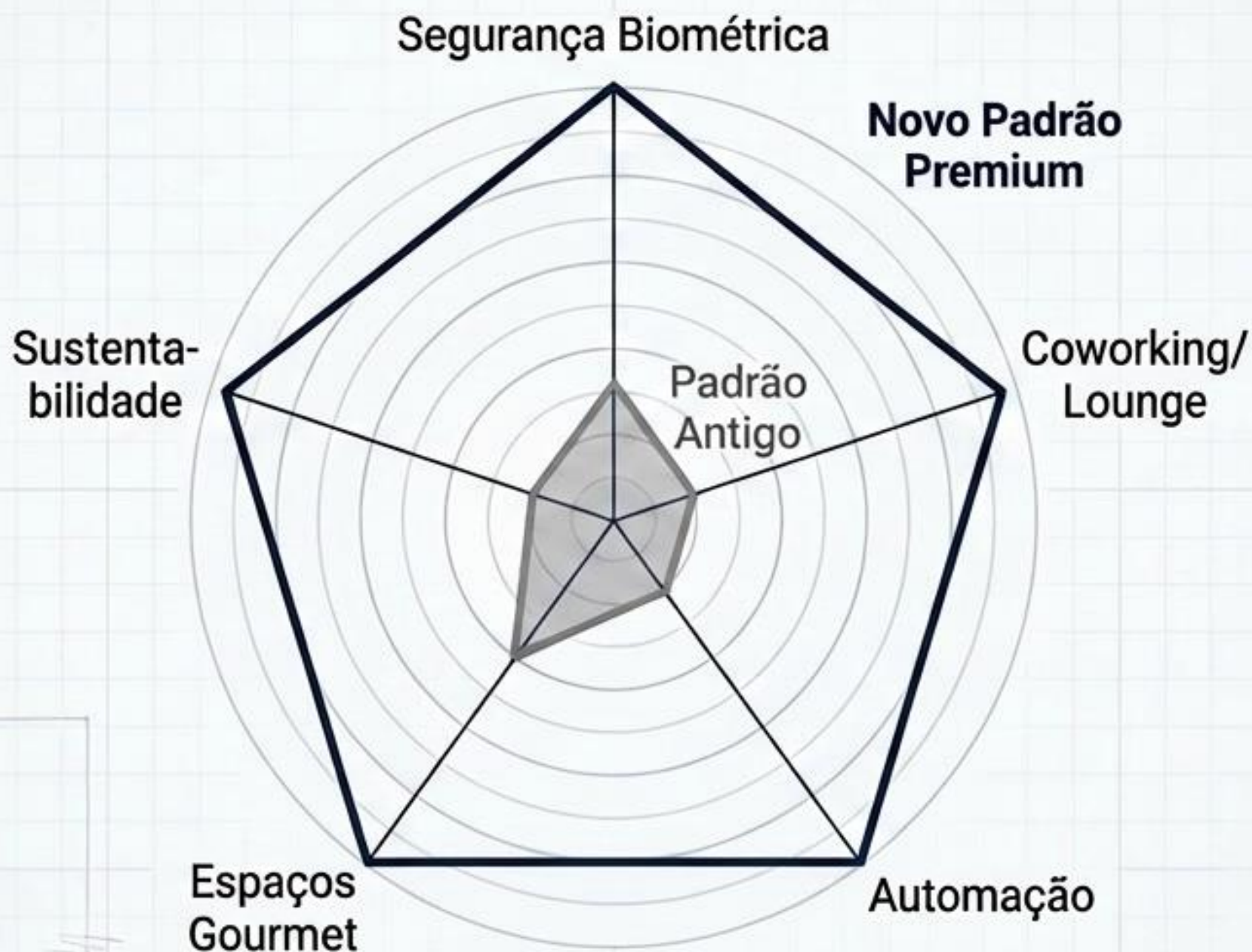
Escassez crônica e demanda latente por apartamentos compactos (1/4 e Studios) voltados para executivos e investidores.

Dados de ofertas locais mostram saturação de casas isoladas nas franjas urbanas, abrindo margem para a verticalização inteligente no núcleo consolidado.

O Novo Padrão Construtivo: Tecnologia como Fator de Decisão

Case: Empreendimento Mangata (SIM)

- Terrenos amplos (180m²)
- Arquitetura com pé-direito elevado
- Horta vertical e Gastronoteca premium

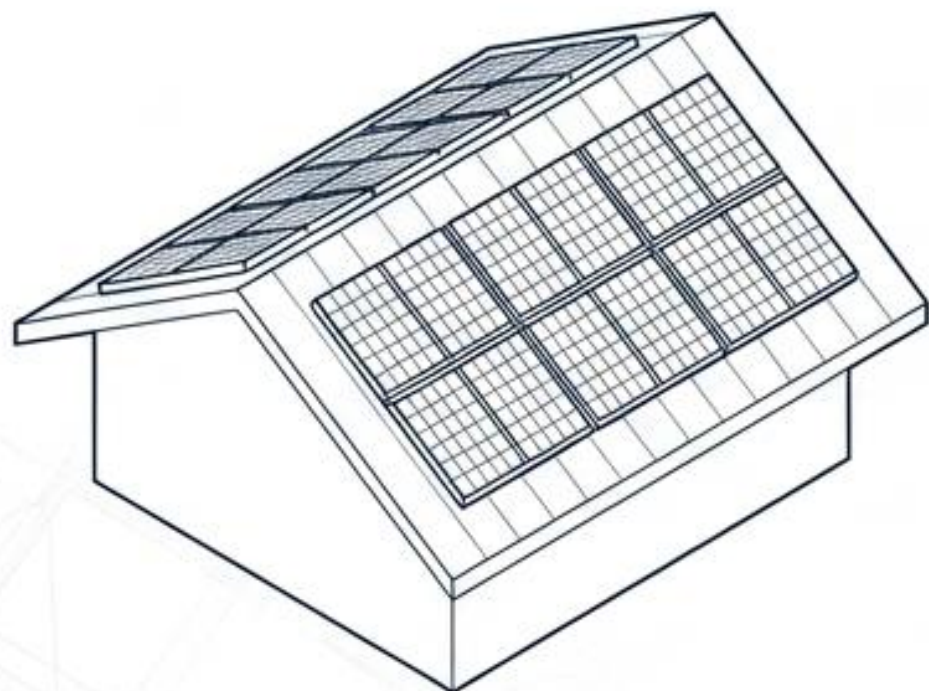


Case: Ícone Connected (Centro)

- Fechaduras eletrônicas e reconhecimento facial facial
- Tomadas USB-C e assistente virtual
- Ambientes preparados para locação digital

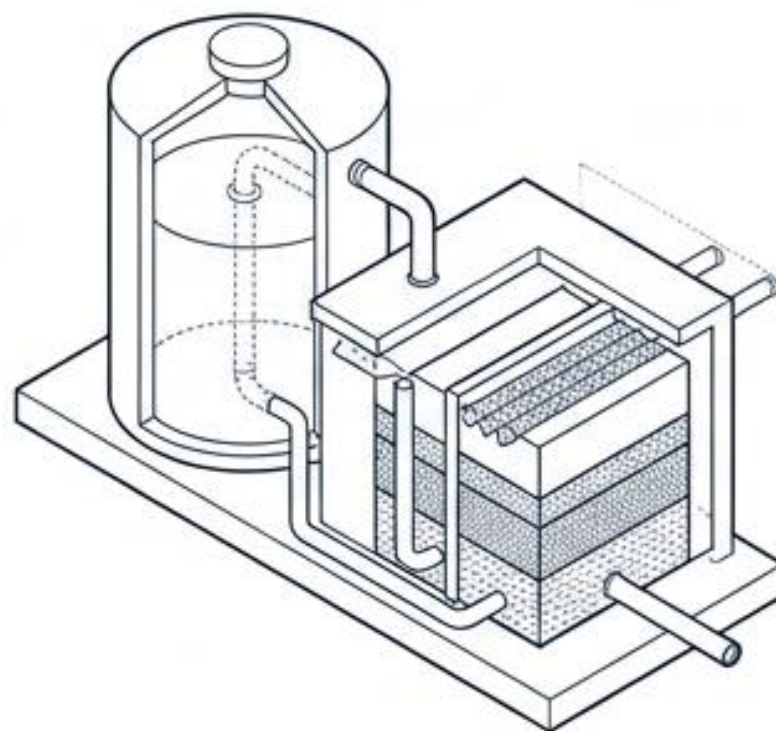
Itens de tecnologia passaram de 'diferenciais de luxo' para 'requisitos de liquidez'.

Sustentabilidade como Alavanca Tática de VGV



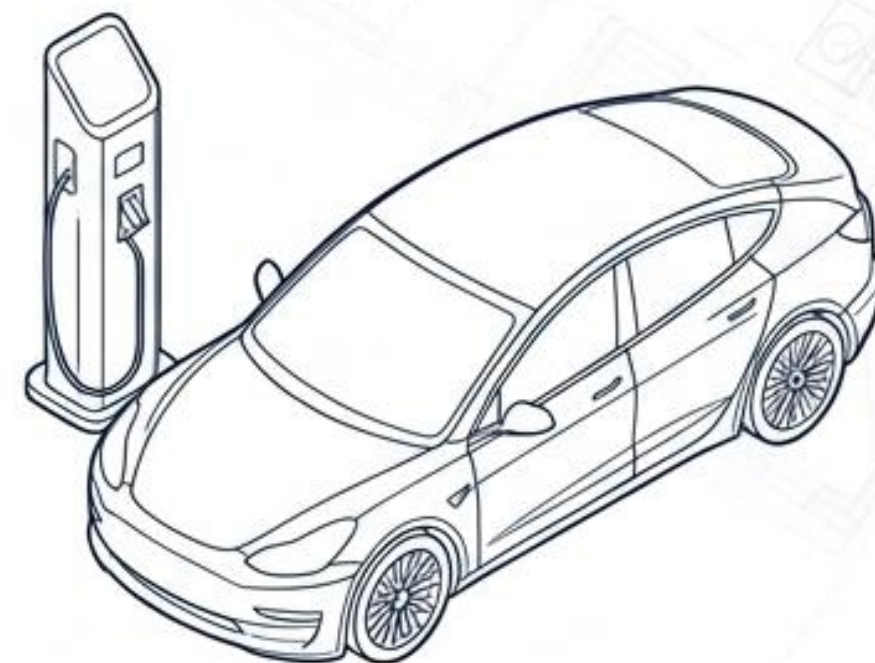
Painéis Solares

Adoção de energia solar nas áreas comuns. Funciona como escudo contra bandeiras tarifárias e reduz o custo condominial, atraindo compradores.



Reuso Inteligente

Sistemas de reaproveitamento de água pluvial. Diferencial competitivo vital para condomínios horizontais com amplos jardins no Papagaio e SIM.

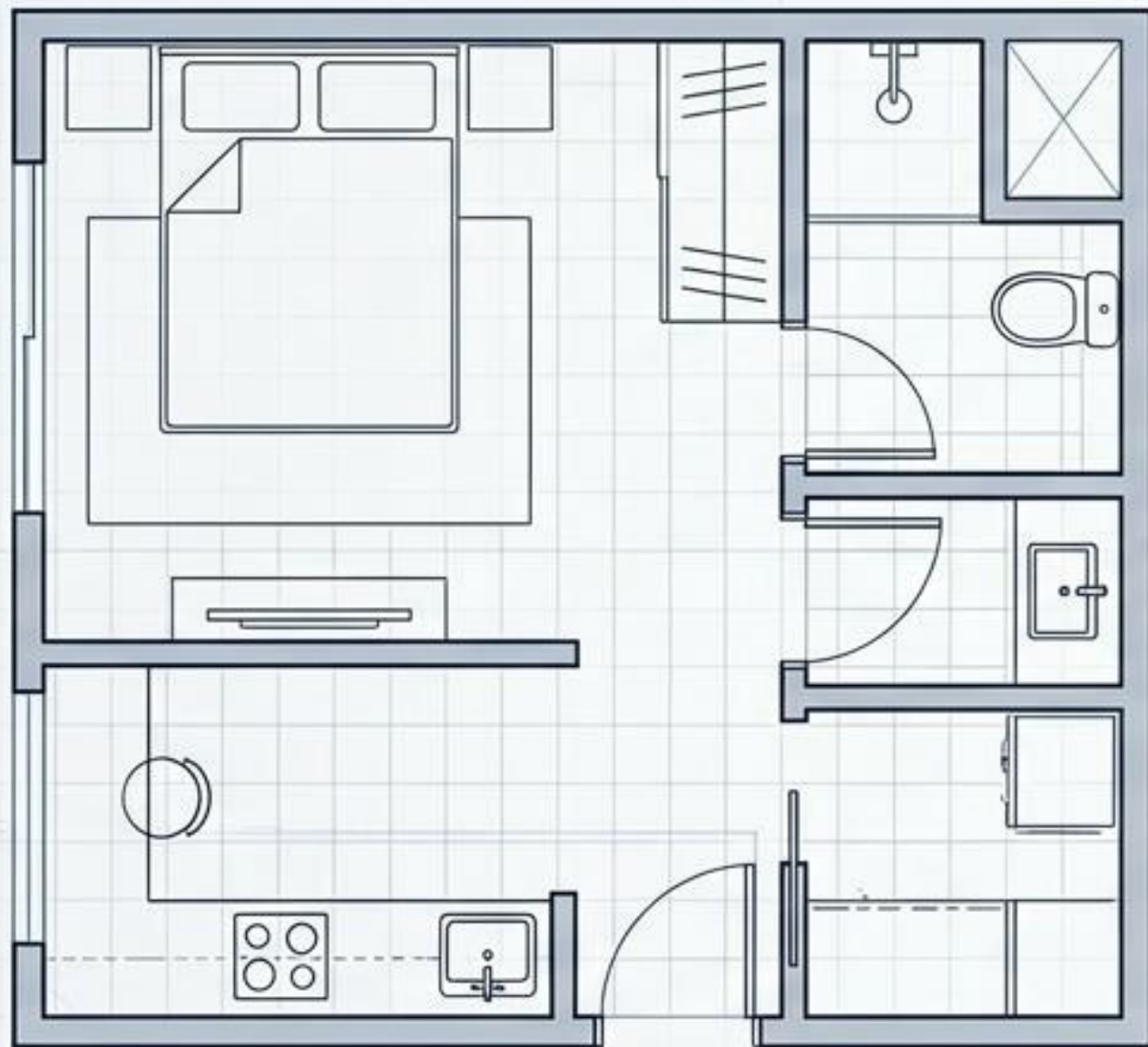


Mobilidade Elétrica

Carregadores de carros elétricos (Vagas Verdes). Hoje um item decisivo para investidores do segmento A na região da Santa Mônica.

Insight Estratégico: Empreendimentos com viés sustentável possuem taxa de absorção 15% mais rápida e justificam prêmios no ticket médio.

A Febre da Rentabilidade: Compactos Premium & Short Stay

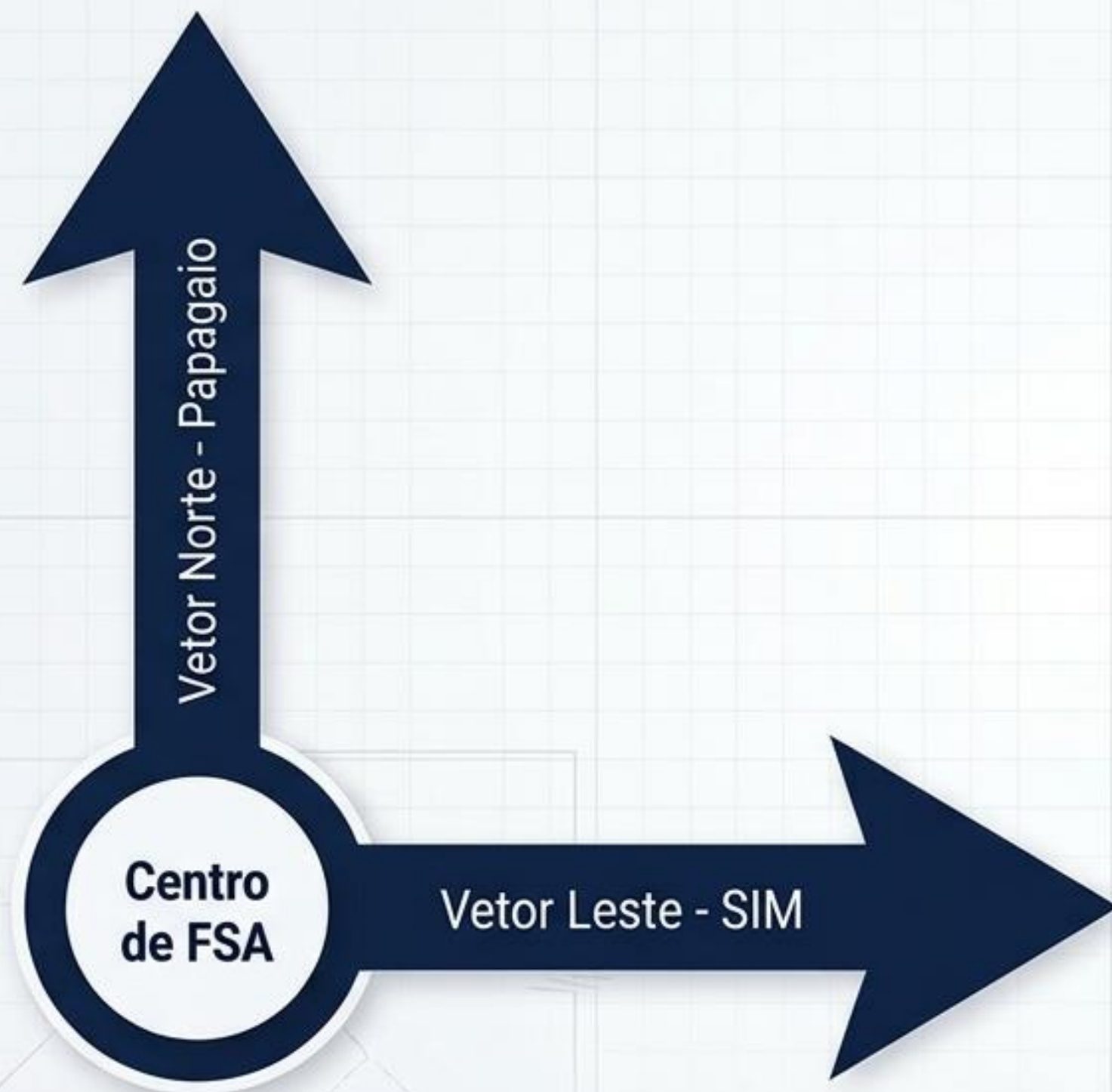


A Nova Tipologia: Studios e Lofts (31m² a 46m²). Focados em viajantes corporativos, área médica e universitária.



Conclusão: O m² de maior valor agregado (e maior margem) de Feira de Santana encontra-se atualmente neste nicho.

Expansão Horizontal: A Consolidação dos Vetores SIM e Papagaio



Características da Oferta:

- Migração de famílias buscando segurança, lazer e privacidade.
- Casas 'soltas dos dois lados' em terrenos de 165m² a 304m².
- Ticket Médio em ascensão (Faixa de R\$ 380k a +R\$ 1.2M).

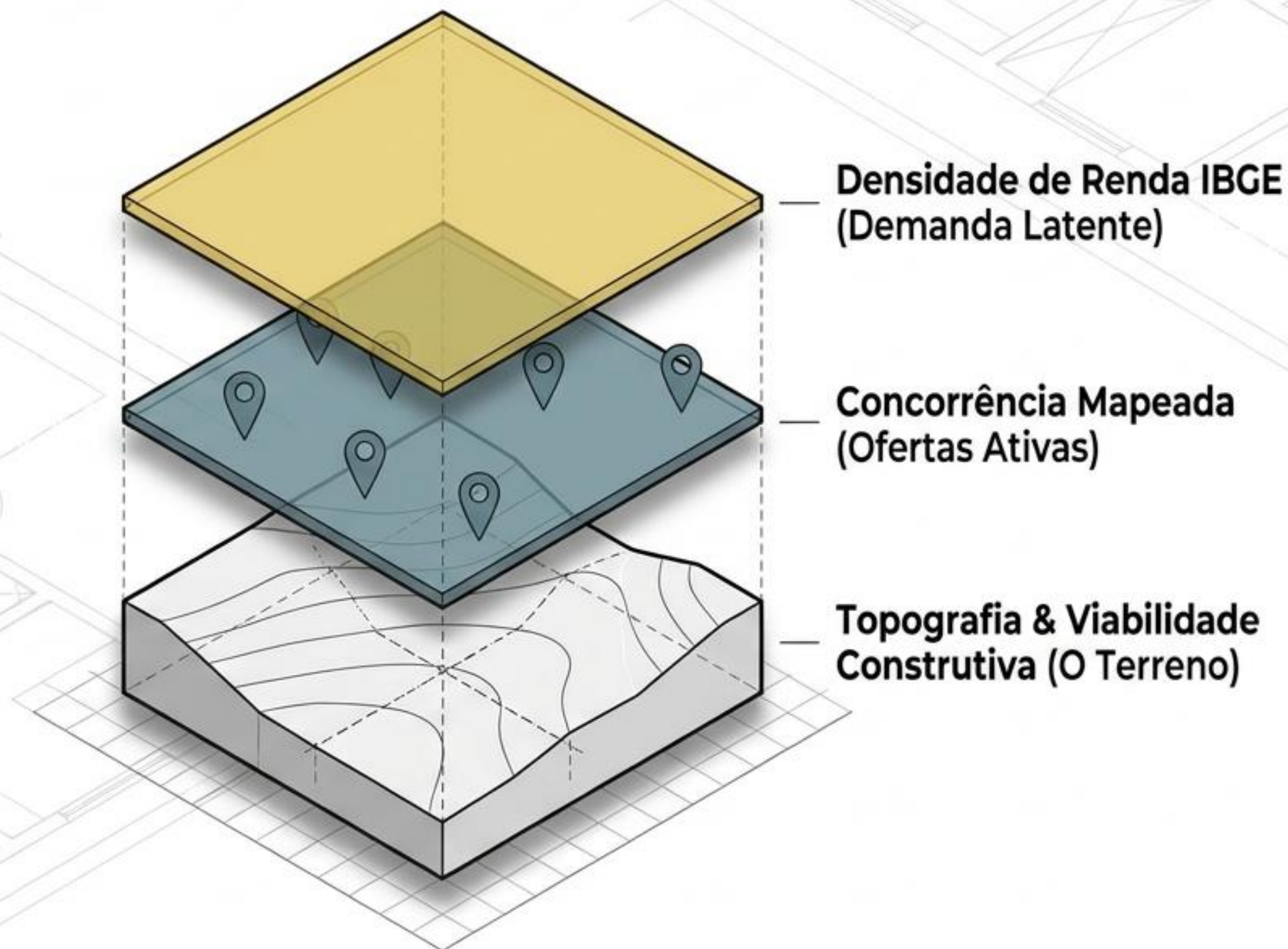
O Perigo da Pasteurização: Com a alta concentração de lançamentos de imóveis padrão no Papagaio, o produto genérico sofre risco de estoque encalhado. É preciso ancorar diferenciais de arquitetura ou lazer de clube para fugir da guerra de preços.

Matriz de Bairros: Diagnóstico Competitivo (FSA)

Micro-Região	Foco do Mercado	Faixa de Preço	Tipologia Predominante	Renda Média
Centro / Santa Mônica	Rentabilidade & Compactos Premium	R\$ 350k a R\$ 1.5M	Studios, Lofts e Aptos 3/4 alto padrão	 Alta
Vetor Leste (SIM / Registro)	Expansão Horizontal & Lifestyle	R\$ 380k a +R\$ 1.2M	Condomínios de Casas, Lotes Alto Padrão	 Média-Alta
Tomba / Conceição	Escala, Absorção Rápida & MCMV	R\$ 160k a R\$ 250k	Aptos Familiares Econômicos e Casas Geminadas	 Média-Baixa

O Momento Zero: A Engenharia de Avaliação do Terreno

Nosso papel começa aqui.
Antes de assinar a compra de qualquer terreno em Feira de Santana, você visualiza no mapa exatamente o que construir, para quem vender e por qual valor.



Recomendações Estratégicas para Maximizar seu Próximo VGV

Centro / Santa Mônica



Foco em Rentabilidade

Aposte na verticalização inteligente. Studios e apartamentos com infraestrutura pay-per-use para absorver executivos e o polo médico/universitário.

Vetor Leste (SIM / Papagaio)



Foco em Qualidade de Vida

A fuga da 'caixa de sapato'. Diferencie seu condomínio horizontal com terrenos maiores, fachadas autorais e infraestrutura focada em bem-estar e lazer de clube.

Tomba / Conceição



Foco em Escala e Giro

Desenvolva projetos otimizados milimetricamente para absorção máxima de subsídios do Governo, priorizando engenharia de custos.

O Ecossistema Appimmovi: De Dados a Pesquisas e Dashboards



Ajudando construtoras e incorporadoras de pequeno e médio porte a tomar decisões imobiliárias baseadas em dados.

Do Terreno ao VGV: Visão em Tempo Real



Mais de 200.000 Ofertas



Mapeamento contínuo de imóveis ativos na região de Salvador e litoral norte.



Dados Sócio-Censitários



Cruzamento instantâneo da oferta com os dados de renda e demografia do IBGE atualizados.



Viabilidade Instantânea



Análise de raio, absorção e estudos de massa validados desde a primeira reunião estratégica.

Valide Sua Próxima Intuição.



Leia o código e solicite uma demonstração da
nossa plataforma imobiliária.