



shopping  
vila velha



# Vila Velha,

a cidade mais populosa do Espírito Santo

- Vila Velha é o mais antigo município do Espírito Santo, fundado em 1535. Com mais de **420 mil habitantes**, é a **cidade mais populosa do estado**, ultrapassando a capital Vitória em mais de 25%.
- Integra a **região metropolitana de Vitória**
- Grande porte industrial e o **maior centro comercial do estado**. 59% do seu PIB vem do setor de serviços e 21% da atividade industrial<sup>2</sup>.

Fontes:

<sup>1</sup> Censo IBGE 2010.

<sup>2</sup> Censo IBGE Cidades 2008

<sup>3</sup> Estudo Gismarket  
Agosto 2010



# Vila Velha,

a cidade mais populosa  
do Espírito Santo

- Localizado a apenas 5km da capital, possui 32 quilômetros de litoral que reúne praias que rendem uma **intensa atividade turística**.
- Atualmente existe na cidade um total de 59 **condomínios residenciais em lançamento/comercialização**, predominantemente de padrão médio-alto, com total de 3.900 apartamentos<sup>3</sup>.

Fontes:

<sup>1</sup> Censo IBGE 2010.

<sup>2</sup> Censo IBGE Cidades 2008

<sup>3</sup> Estudo Gismarket  
Agosto 2010



# Localização

Terreno com

**140 mil m<sup>2</sup>,**

situado entre as vias  
Luciano das Neves,  
Annor da Silva,  
Juscelino Kubitschek  
e Manoel Freitas.



**W**  
shopping  
vila velha

# Próximo à região em franco crescimento

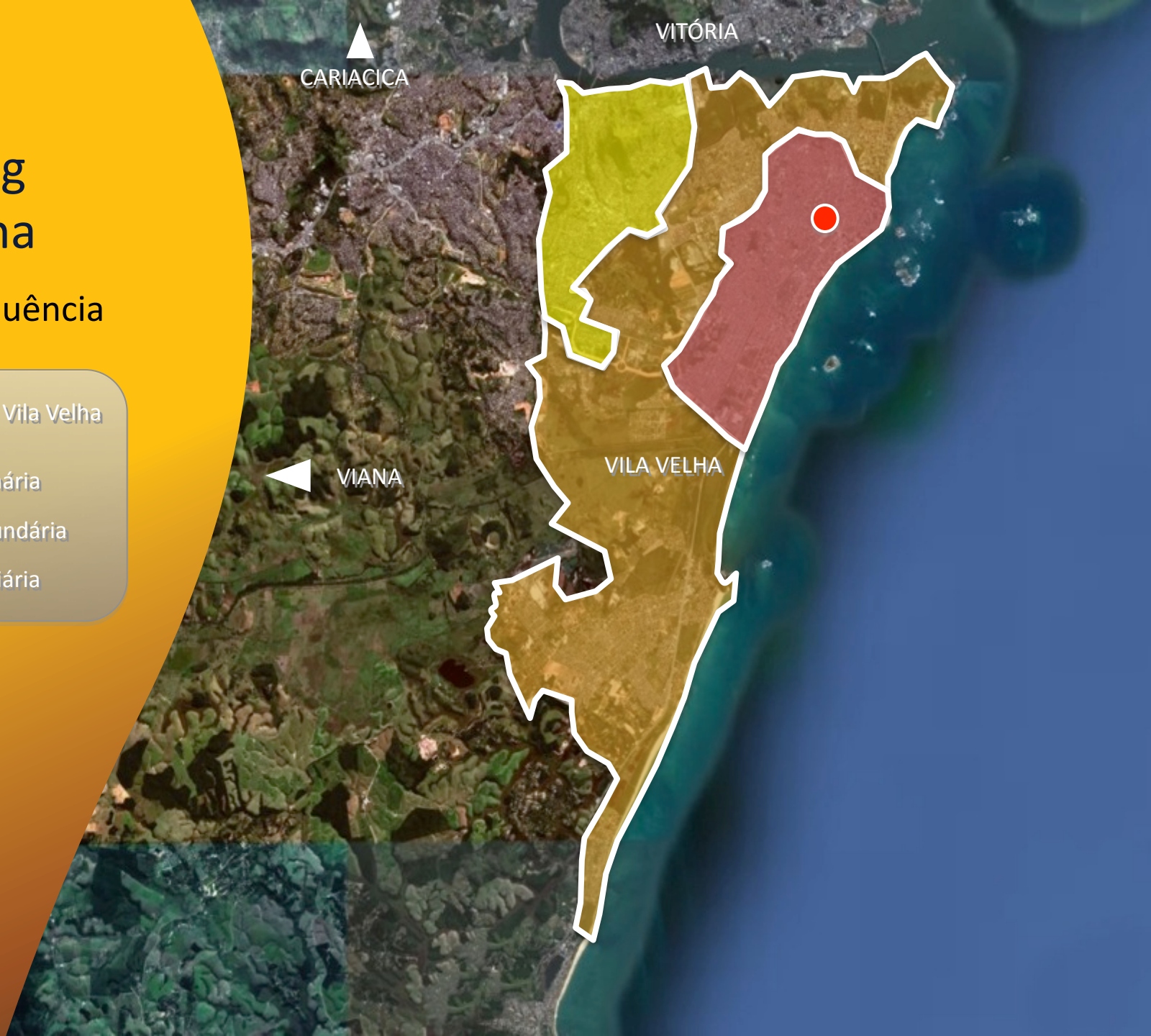
- Próximo a Rodovia do Sol, **principal eixo viário** de ligação entre a capital e as praias do litoral sulcapixaba e também a importantes **concentrações comerciais: Polo Central de Vila Velha (1,9 km) e Polo da Glória (2,0 Km)** – importante concentração de lojas de vestuário.
- Situado no **vetor de crescimento** da cidade. Região com **grande crescimento residencial qualificado** (vertical): praias de Itapoã e Itaparica, em processo de adensamento.



# Shopping Vila Velha

Área de Influência

-  Shopping Vila Velha
-  Área Primária
-  Área Secundária
-  Área Terciária



# Área de Influência

| Atributo (2010)                  | Área de Influência*      |                             |                             |           | RM Vila Velha | % AI / RM Vila Velha |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|---------------|----------------------|
|                                  | Primária<br>(até 5 min.) | Secundária<br>(5 a 10 min.) | Terciária<br>(10 a 15 min.) | Total     |               |                      |
| População Total                  | 155.976                  | 141.709                     | 126.941                     | 424.626   | 1.681.005     | 25,3                 |
| % →                              | 36,7                     | 33,4                        | 29,9                        | 100,0     | -             | -                    |
| Taxa de Crescimento Anual (%)    | 1,6                      | 2,4                         | 2,3                         | 2,1       | 1,6           | -                    |
| Densidade (hab/Km²)              | 9.828                    | 2.525                       | 10.213                      | 5.030     | 742           | -                    |
| Chefes c/ grau escolar superior  | 6.170                    | 5.713                       | 650                         | 12.533    | 39.871        | 31,4                 |
| % →                              | 13,4                     | 13,9                        | 1,8                         | 10,2      | 8,4           | -                    |
| Domicílios Totais                | 46.174                   | 40.954                      | 35.219                      | 122.346   | 472.932       | 25,9                 |
| % →                              | 37,7                     | 33,5                        | 28,8                        | 100,0     | -             | -                    |
| Renda Média Domiciliar/Ano (R\$) | 57.400                   | 52.090                      | 32.442                      | 48.438    | 42.457        | -                    |
| Renda Total/Ano (R\$ mil)        | 2.650.363                | 2.133.289                   | 1.142.570                   | 5.926.221 | 20.079.365    | 29,5                 |
| % →                              | 44,7                     | 36,0                        | 19,3                        | 100,0     | -             | -                    |

Fontes:  
IBGE/GISMARKET

\* Percurso motorizado

# Área de Influência

## Segmentação de Renda por Classe Social - 2010

| Área de Influência | Renda Total - 2010 (R\$ mil/ano)* |           |           |           |           |           |         |        |            |       |
|--------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|------------|-------|
|                    | A1                                | A2        | B1        | B2        | C1        | C2        | D       | E      | Total      | % ↓   |
| Primária           | 236.084                           | 501.477   | 812.283   | 681.141   | 281.398   | 94.881    | 40.151  | 2.949  | 2.650.363  | 44,7  |
| % →                | 8,9                               | 18,9      | 30,6      | 25,7      | 10,6      | 3,6       | 1,5     | 0,1    | 100,0      | -     |
| Secundária         | 325.991                           | 560.771   | 444.337   | 349.794   | 226.337   | 140.520   | 78.903  | 6.635  | 2.133.289  | 36,0  |
| % →                | 15,3                              | 26,3      | 20,8      | 16,4      | 10,6      | 6,6       | 3,7     | 0,3    | 100,0      | -     |
| Terciária          | 21.880                            | 56.949    | 229.048   | 328.880   | 271.910   | 150.641   | 77.606  | 5.656  | 1.142.570  | 19,3  |
| % →                | 1,9                               | 5,0       | 20,0      | 28,8      | 23,8      | 13,2      | 6,8     | 0,5    | 100,0      | -     |
| Total              | 583.955                           | 1.119.197 | 1.485.668 | 1.359.815 | 779.644   | 386.042   | 196.660 | 15.241 | 5.926.221  | 100,0 |
| % →                | 9,9                               | 18,9      | 25,1      | 22,9      | 13,2      | 6,5       | 3,3     | 0,3    | 100,0      | -     |
| Agrupado           | 28,7                              |           | 48,0      |           | 19,7      |           | 3,6     |        | 100,0      | -     |
| Vila Velha - ES    | 1.782.479                         | 3.375.929 | 4.463.338 | 4.436.746 | 3.102.199 | 1.790.140 | 911.571 | 73.937 | 19.936.339 | -     |
| % →                | 8,9                               | 16,9      | 22,4      | 22,3      | 15,6      | 15,6      | 4,6     | 0,4    | 100,0      | -     |
| Agrupado           | 25,9                              |           | 44,6      |           | 24,5      |           | 4,9     |        | 100,0      | -     |

## Região densa com alavancadores de fluxo:

- raio de até 500 metros: Universidade de Vila Velha, posto do INSS e projeto do novo Fórum de Vila Velha.
- raio de 500 a 1.000 metros: Faculdade Ateneu, Faculdade Novo Milênio e Hospital de Vila Velha.



# Acesso local de boa qualidade: Av. Luciano das Neves e Annor da Silva

Projeto de duas novas avenidas  
que beneficiarão diretamente a  
acessibilidade ao local em estudo:

- **Corredor Bigossi:** interligação entre a Terceira-Ponte e a Avenida Carlos Lindemberg, com 3 faixas de rolamento para cada lado.
- **Nova Avenida,** com 3 pistas para cada lado na divisa do terreno em estudo (hoje Rua Presidente Kubitschek X Av. Annor da Silva) – porção sudoeste e facilitará a ligação com a região Central.



# Alto tráfego motorizado e de pedestres

- Expressivo volume de **tráfego de veículos particulares** no entorno do Shopping, com **27,3 mil/dia** no período entre 8 e 20 horas (2,2 mil/hora).
- Forte **tráfego pedestres**, estimado em **4,7 mil pessoas/dia** (entre 8 e 20h), no entorno do Shopping.
- O Shopping é servido diretamente por **8 linhas de ônibus urbanos**.



shopping  
vila velha

# Concorrência

- A região possui apenas um shopping center, de maior porte: **Praia da Costa** – 30 mil m<sup>2</sup> ABL.
- 19 galerias comerciais de pequeno porte, localizadas principalmente no Bairro Glória, totalizando 7,1 mil m<sup>2</sup> de área locável e 493 lojas, das quais 176 (36%) estão desativadas.
- Um shopping em implantação – **Barra Sol** – com ABL prevista de 50 mil m<sup>2</sup>
- Demais shopping centers, em operação, na Região Metropolitana: **Shopping Vitória** e o **Norte-Sul**.



Shopping  
Vitória  
46 mil m<sup>2</sup> de ABL

Praia da Costa  
30 mil m<sup>2</sup> de ABL

Os principais pólos comerciais instalados na Área de Influência são diversificados, em termos de mix, mais direcionados para as classes “C” e “D”, com poucas operações de melhor nível de qualidade e algumas lojas de rede.

Barra Sol  
50 mil m<sup>2</sup> de ABL

## Conceito

O Shopping Vila Velha será um **shopping regional** de grande porte para atender principalmente a **classe A B**, que corresponde a mais de **75% de sua área de influência primária e secundária**.

## Ficha Técnica

Área Terreno: **148.610 m<sup>2</sup>**

ABL (Área Bruta Locável): **63 mil m<sup>2</sup>**

Área Construída: **103.308m<sup>2</sup>**

Torres Comerciais: **3**



## Ficha Técnica

- Hipermercado com 9.000,00 m<sup>2</sup>
  - 7 Lojas Âncoras
  - 11 Mega Lojas
- Cinema Multiplex com 10 salas tipo “Stadium”
  - Games Center
- Praça de alimentação com 28 operações
- Gourmet Center com 5 restaurantes
  - 220 lojas satélites
  - Vagas: 3.359
- SAC - Serviço Atendimento Cidadão
  - Agências Bancárias Diversas



# Destaques

- Geração de **fluxo** de consumidores **1.500.000/mês**.
- **Potencial de vendas** previsto pela empresa Gismarket de **R\$568 milhões** no 1º ano de operação.
- Geração de **empregos** diretos: **6.000**



# Shopping Vila Velha

## Plantas

# L1

PLANTA PAVIMENTO L1  
ESC: 1/1250



# Shopping Vila Velha

## Plantas

# L2

PLANTA PAVIMENTO L2  
ESC: 1/1250



# Shopping Vila Velha

## Plantas

# L0

PLANTA PAVIMENTO L0  
ESC: 1/1250



# Empreendedores:



LITTIG Investimentos atua no segmento de construção civil e desenvolvimento imobiliário há 40 anos, realizou 114 edifícios, desenvolvendo sempre produtos inovadores.



BR MALLS é a maior empresa integrada de shopping center do Brasil, com participação em 51 shoppings que totalizam mais de 1.656.789 m<sup>2</sup> de área bruta locável .



GRUPO INCOSPAL, um dos maiores grupos do Espírito Santo, integrante de um conglomerado de mais de 70 empresas atuante em 21 segmentos da vida econômica nacional.

# Planejamento e Comercialização:



Com 25 anos de experiência, a Conshoping já planejou 53 grandes shoppings centers de sucesso, nas mais diversas regiões do Brasil, correspondendo a 1,5 milhão de m<sup>2</sup> de área bruta locável ( ABL), tendo a Comcenter comercializado mais de 4.000 lojas em 28 deles.

**São Paulo:** (11) 3033-5800 | Otavio: [otavio@conshopping.com.br](mailto:otavio@conshopping.com.br)

**Rio de Janeiro:** (21) 3982-2066 | Maria Clara: [mcpierotti@conshopping.com.br](mailto:mcpierotti@conshopping.com.br)

**Vila Velha:** (27) 3185-4500 | Augusto: (71) 7811-6038 [augustobureau@hotmail.com](mailto:augustobureau@hotmail.com)