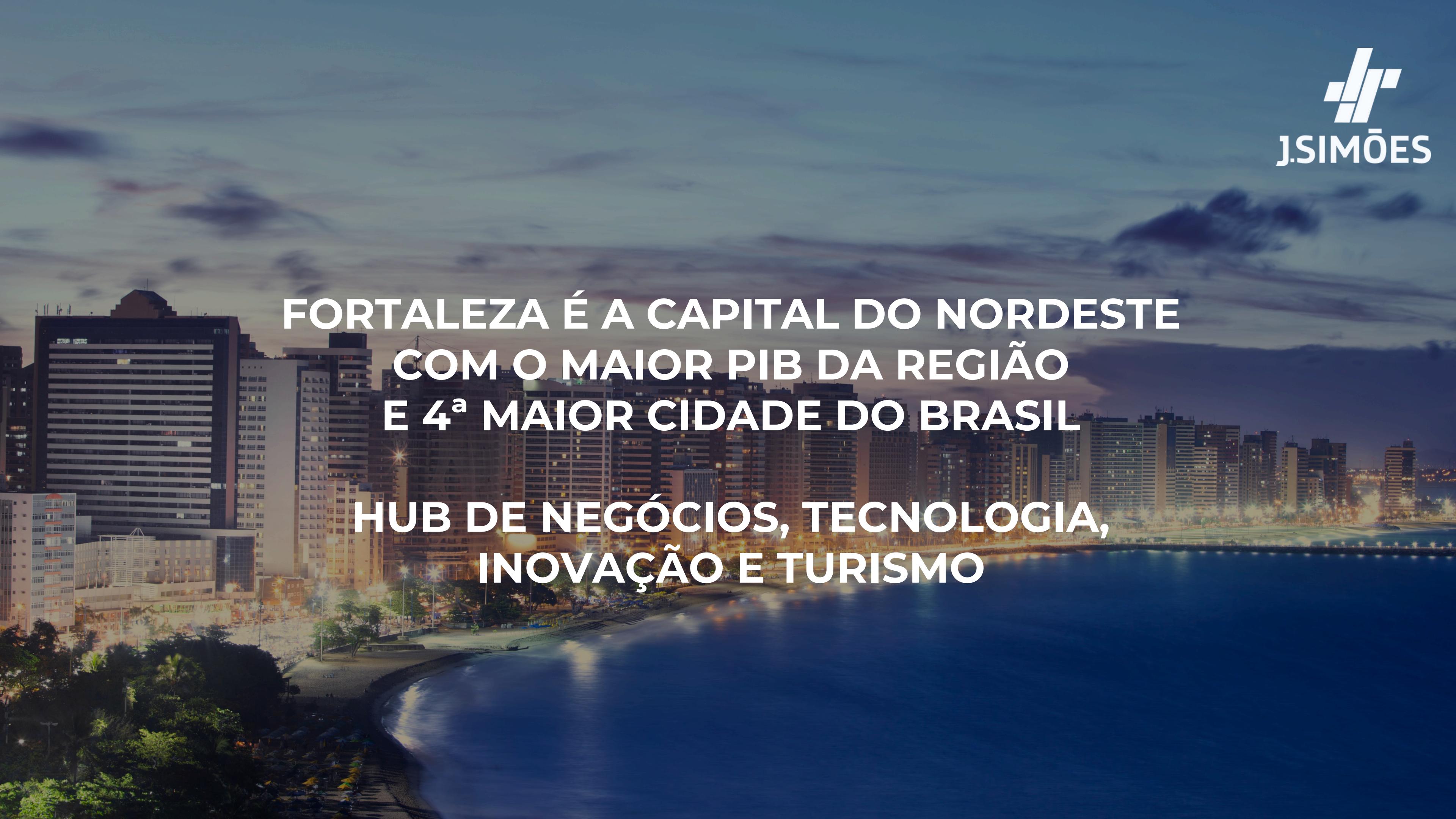




J.SIMÓES



FORTALEZA É A CAPITAL DO NORDESTE  
COM O MAIOR PIB DA REGIÃO  
E 4<sup>a</sup> MAIOR CIDADE DO BRASIL

HUB DE NEGÓCIOS, TECNOLOGIA,  
INOVAÇÃO E TURISMO

4º TRIMESTRE/2024



# Mercado Imobiliário da Região Nordeste

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica

# Oferta final por padrão

Padrão Econômico representa  
32,7% da oferta final

Padrão/ Capital	Faixa de Valores (R\$)	Aracaju	Fortaleza	João Pessoa	Maceió	Natal	Recife	Salvador	São Luís	Teresina	Total Capitais	Part. Total Capital (%)
Compacto	Studio - Loft - 1 Quarto	164	554	1.949	1.551	75	1.192	1.003	144	77	6.709	17,0%
MCMV	Teto MCMV	1.210	3.248	1.712	1.110	33	1.935	2.556	559	518	12.881	32,7%
Standard	Teto MCMV até 700.000	818	3.219	1.424	595	790	2.260	1.629	582	876	12.193	30,9%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	234	924	904	761	251	467	777	52	336	4.706	11,9%
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000	44	481	193	277	221	290	243	78	8	1.835	4,7%
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000	23	229	210	216	39	67	76	15	26	901	2,3%
Super Luxo	Acima de 4.000.001	-	122	30	36	-	4	7	6	-	205	0,5%
<b>Total geral</b>		<b>2.493</b>	<b>8.777</b>	<b>6.422</b>	<b>4.546</b>	<b>1.409</b>	<b>6.215</b>	<b>6.291</b>	<b>1.436</b>	<b>1.841</b>	<b>39.430</b>	<b>100,0%</b>

# Oferta final por padrão

Padrão/ Capital	Faixa de Valores (R\$)	Aracaju	Fortaleza	João Pessoa	Maceió	Natal	Recife	Salvador	São Luís	Teresina	Part. Total Capitais (%)
Compacto	Studio - Loft - 1 Quarto	6,6%	6,3%	30,3%	34,1%	5,3%	19,2%	15,9%	10,0%	4,2%	17,0%
MCMV	Teto MCMV	48,5%	37,0%	26,7%	24,4%	2,3%	31,1%	40,6%	38,9%	28,1%	32,7%
Standard	Teto MCMV até 700.000	32,8%	36,7%	22,2%	13,1%	56,1%	36,4%	25,9%	40,5%	47,6%	30,9%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	9,4%	10,5%	14,1%	16,7%	17,8%	7,5%	12,4%	3,6%	18,3%	11,9%
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000	1,8%	5,5%	3,0%	6,1%	15,7%	4,7%	3,9%	5,4%	0,4%	4,7%
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000	0,9%	2,6%	3,3%	4,8%	2,8%	1,1%	1,2%	1,0%	1,4%	2,3%
Super Luxo	Acima de 4.000.001	-	1,4%	0,5%	0,8%	-	0,1%	0,1%	0,4%	-	0,5%
<b>Total geral</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

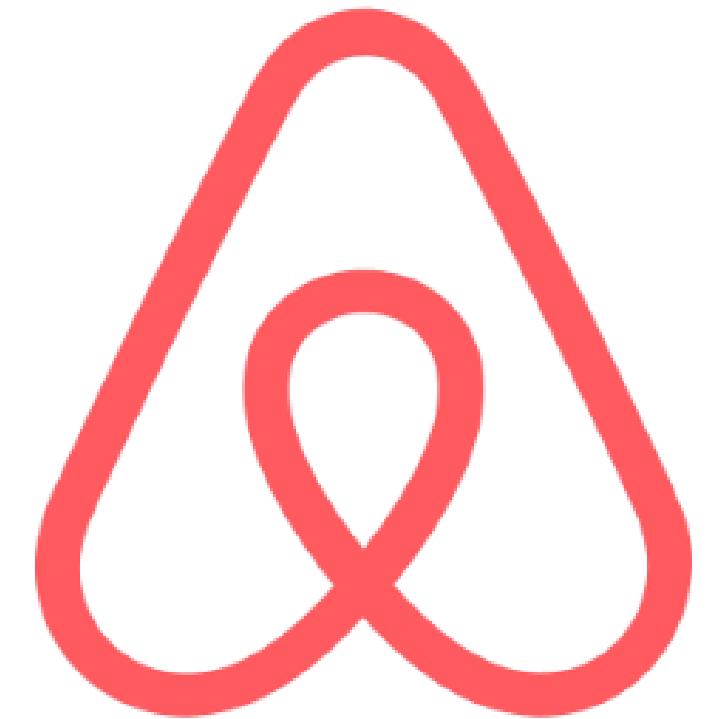


## “6 hotéis dão lugar a superprédios, e Fortaleza perde 2.400 leitos”

Endereços tradicionais de hotelaria na capital cearense  
deixaram de existir ao longo dos últimos anos



**Você sabia que existe um mercado imobiliário “secreto” em Fortaleza?**



airbnb



Brazil

FILTERS:

Fortaleza

Listings

Amenities

For Sale

Save

← Back

## Market Overview: Fortaleza

Save

See AirDNA in action with a quick walkthrough!

[Market Performance](#)

25 Submarkets

5.3K STR Listings

How is this market performing?



Market Score

63 Rental Demand

62 Revenue Growth

72 Seasonality

37 Regulation

Annual Revenue

R\$43.4K

Average Daily Rate

R\$292.64

Occupancy Rate

55%

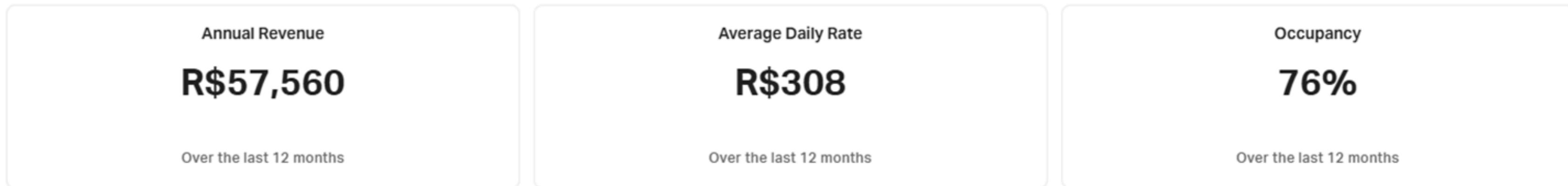
RevPAR

R\$138.43

[← Back](#)

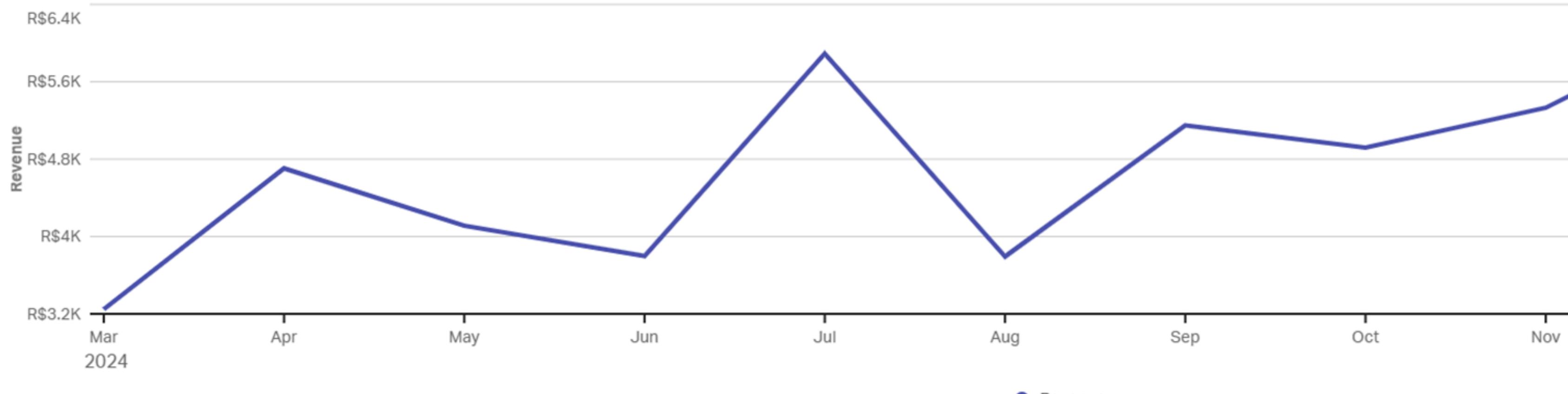
## J.Smart no AirBNB

### Aggregate Metrics



How have these aggregate metrics changed over time?

Revenue   Daily Rate   Occupancy Rate   RevPAR   Active Listing Count





Brazil

FILTERS: Fortaleza

Listings ▾

Amenities ▾

For Sale

Save

A map of Fortaleza, Brazil, showing the location of several landmarks and listing cards for AirDNA. The landmarks include Posto Ipiranga, Five Minutes Coffee, Restaurante Zé Mathyas Aldeota, Camarão da Cidade Frutos do mar, Primo Piatto Pizza, Hokkaido Japonesa, Domino's Pizza, Auto escola Cláudio, and Bleecker Café - Aldeota. The listing cards show details for three units:

**3 Units**

**Flat High Standard - J. Smart José ...**  
Fortaleza  
R\$48k Revenue | 79% Occupancy | R\$293 Avg. Daily Rate  
Available 208 days LTM

**1204 · jsmart nova, 1 suite, wi-fi 45...**  
Fortaleza  
R\$42.1k Revenue | 95% Occupancy | R\$262 Avg. Daily Rate  
Available 169 days LTM

[https://app.airdna.co/data/listing/abnb\\_1140620071931732373](https://app.airdna.co/data/listing/abnb_1140620071931732373)



Flat Luxury. Gym and Coworking. Próx. à Beira Mar  
Fortaleza

r\$17.3k  
Revenue Potential

49  
Days Available

r\$14.4k  
Revenue

100%  
Occupancy

r\$294  
Daily Rate



Flat of high standard Meireles.  
Fortaleza

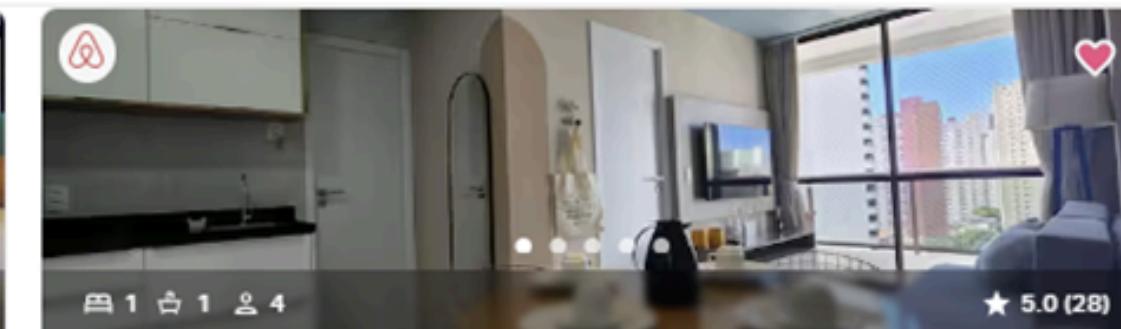
r\$34.4k  
Revenue Potential

3  
Days Available

r\$999.7  
Revenue

100%  
Occupancy

r\$333.3  
Daily Rate



1204 · jsmart nova, 1 suite, wi-fi 450 mb, by casa  
Fortaleza

r\$69.7k  
Revenue Potential

169  
Days Available

r\$42.1k  
Revenue

95%  
Occupancy

r\$261.6  
Daily Rate



JSmart Novo, 2 Suites, Wi-Fi 600 mb, by CasaCris  
Fortaleza

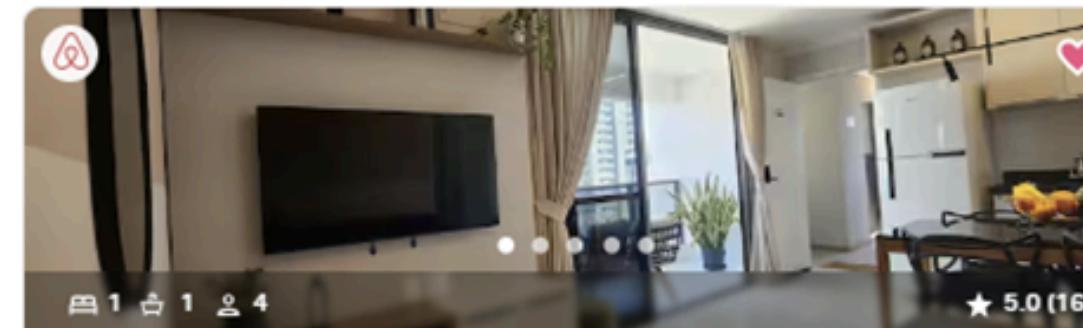
r\$100.3k  
Revenue Potential

325  
Days Available

r\$93.2k  
Revenue

91%  
Occupancy

r\$315  
Daily Rate



vl 701 · jsmart aldeota, 1 suite, wi-fi 600 mb, by  
Fortaleza

r\$24k  
Revenue Potential

76  
Days Available

r\$17.5k  
Revenue

88%  
Occupancy

r\$261.9  
Daily Rate



JSmart - In the heart of Fortaleza.  
Fortaleza

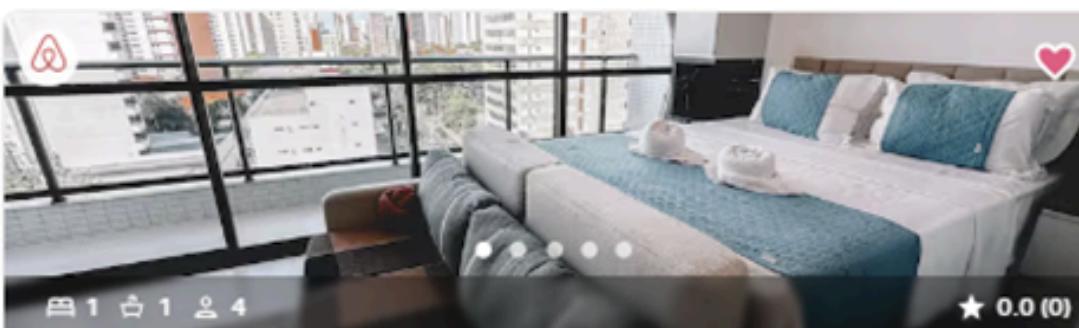
r\$71.1k  
Revenue Potential

276  
Days Available

r\$53.8k  
Revenue

88%  
Occupancy

r\$221.5  
Daily Rate



Stay at J. Smart José Vilar: Design, Sophistication and Practicality!  
Fortaleza

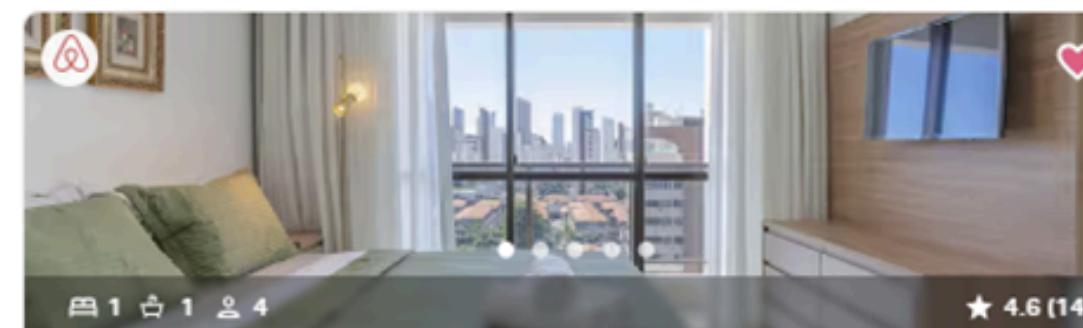
r\$5.2k  
Revenue Potential

17  
Days Available

r\$5.2k  
Revenue

82%  
Occupancy

r\$371.4  
Daily Rate



JSmart Studio #1106 - Apartment in Aldeota by Carp  
Fortaleza

r\$112.6k  
Revenue Potential

231  
Days Available

r\$71.3k  
Revenue

79%  
Occupancy

r\$389.7  
Daily Rate



Flat High Standard - J. Smart José Vilar #1403  
Fortaleza

r\$62k  
Revenue Potential

208  
Days Available

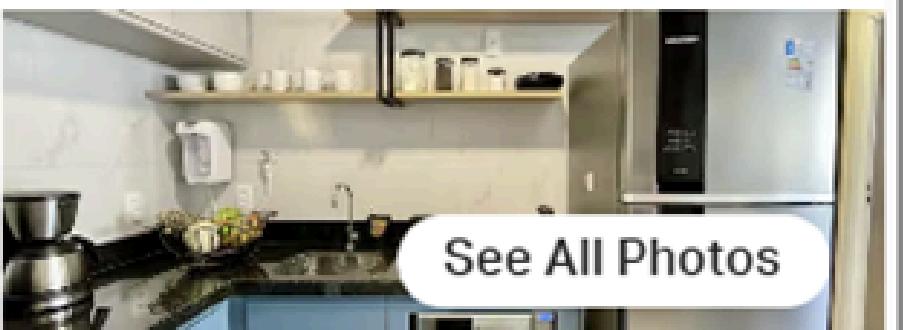
r\$48k  
Revenue

79%  
Occupancy

r\$292.6  
Daily Rate



## STR Listing Overview

[See All Photos](#)

## Short-term Rental Listing Overview

JSmart Novo, 2 Suites, Wi-Fi 600 mb, by CasaCris

Market: [Fortaleza](#) Market Score: 96 Type: Apartment Price Tier: Midscale

2 2 5 5 (69)



Connect your listing for FREE

Get personalized listing performance and pricing recommendations

[Connect Now](#)

**R\$100.3K**

Revenue Potential

**325**

Days Available

**R\$93.2K**

Annual Revenue

**91%**

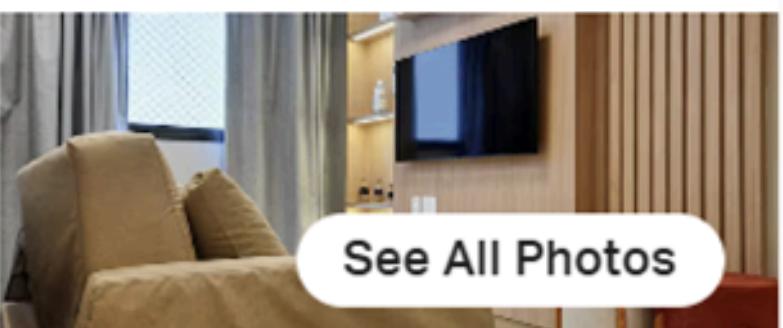
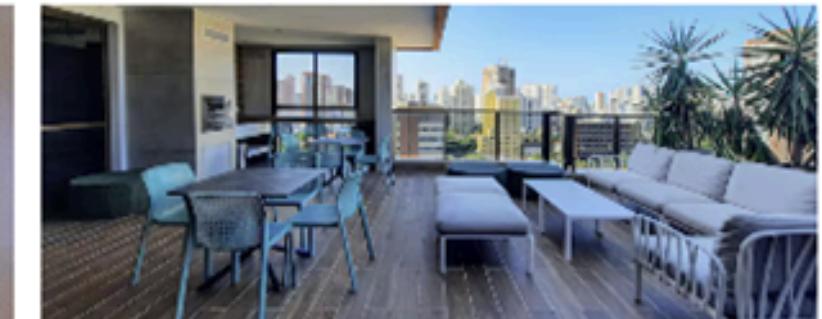
Occupancy

**R\$315**

Average Daily Rate



## STR Listing Overview

[See All Photos](#)

## Short-term Rental Listing Overview

1 1 4 4.6 (14)

JSmart Novinho 4 People Super Complete WiFi Top

Market: [Fortaleza](#) Market Score: 96 Type: Apartment Price Tier: Luxury

Connect your listing for FREE

Get personalized listing performance and pricing recommendations

[Connect Now](#)**R\$68.4K**

Revenue Potential

**171**

Days Available

**R\$68.4K**

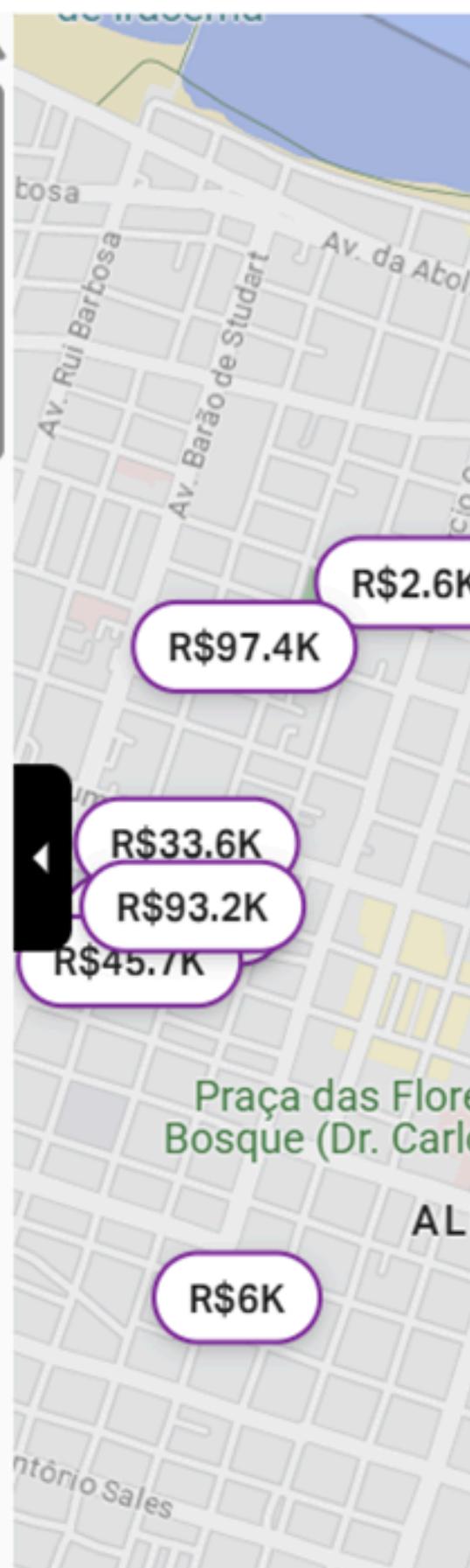
Annual Revenue

**92%**

Occupancy

**R\$435.7**

Average Daily Rate





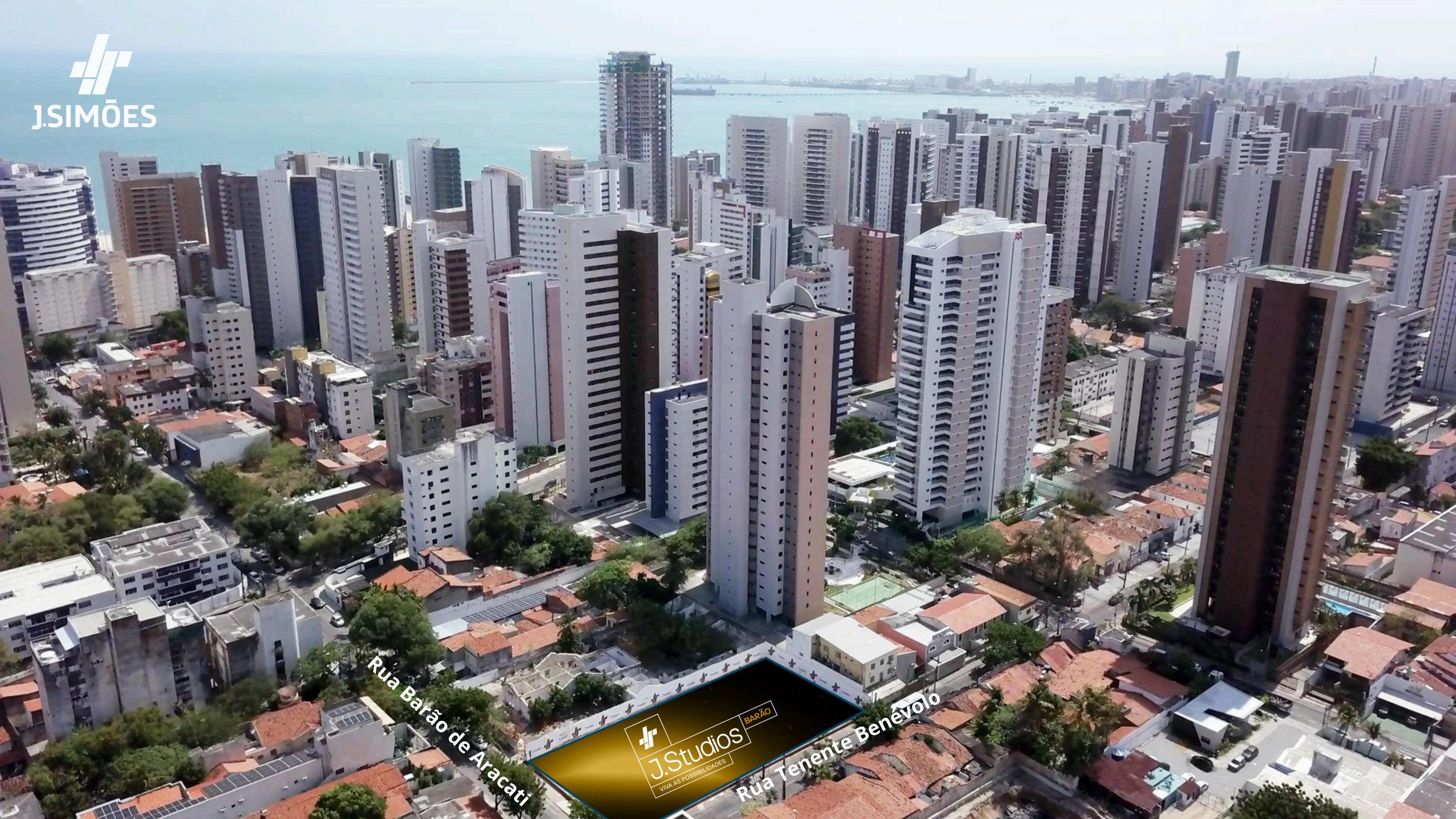


Consulte:

[www.sindusconce.com.br/ri/](http://www.sindusconce.com.br/ri/)



JSIMÓES



Rua Barão de Aracati

 **J.Studios**  
VIVA AS POSSIBILIDADES

BARÃO  
Rua Tenente Benévolo



JSIMÓES



J.Studios

VIVA AS POSSIBILIDADES

BARÃO



FACHADA

IMAGEM PRELIMINAR



# Ficha Técnica



**Empreendimento: J.Studios Barão**

**Incorporação: JS 137 Empreendimento Imobiliário Ltda**

**Construção: J.Simões Participações Ltda**

**Terreno: 1.656,00m<sup>2</sup>**

**Localização: Rua Barão de Aracati 685 x Rua Tenente Benévolo 1251**

**Bairro: Meireles | Fortaleza/CE**

**22 Pavimentos | 1 Pavimento Lazer | 1 Rooftop | 18 Tipos | 3 Garagens**

**Studios 25,24m<sup>2</sup> | 27,80m<sup>2</sup> | 35,57m<sup>2</sup> | 1 Loja**

**180 Studios | 100 Vagas Rotativas**

**Previsão de Lançamento: Maio/2025**

**Previsão Início Obras: Maio/2026**

**Previsão de Entrega: Julho/2029**

\*Empreendimento com o devido registro de incorporação na R-25 da Matrícula 22.592 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza/CE



FACHADA



IMAGEM PRELIMINAR



FACHADA

IMAGEM PRELIMINAR

# PAVIMENTO TÉRREO

RUA BARÃO DE ARACATI



J.Studios

VIVA AS POSSIBILIDADES

BARÃO



RUA TENENTE BENÉVOLO





J.SIMÕES



ACESSO SOCIAL E LOJA COMERCIAL

IMAGEM PRELIMINAR

**J.SIMÕES**

**J.Studios**  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
**BARÃO**



**RECEPÇÃO COM CONCIERGE**

**IMAGEM PRELIMINAR**

# PAVIMENTO DE LAZER

RUA BARÃO DE ARACATI



J.Studios

VIVA AS POSSIBILIDADES

BARÃO

RUA TENENTE BENÉVOLO

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



PISCINAS

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



PISCINAS E ÁREA DE LAZER

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



J.Studios  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
BARÃO



ÁREA DE LAZER

IMAGEM PRELIMINAR



**1SIMÕES**



**J.Studios**  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
**BARÃO**



LOUNGE

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



J.Studios  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
BARÃO



LOUNGE

IMAGEM PRELIMINAR



ACADEMIA

IMAGEM PRELIMINAR



**J.SIMÕES**

MINI MARKET

**HONEST MARKET**

**J.Studios**  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
**BARÃO**

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



J.Studios  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
BARÃO



PET PLACE

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



ROOFTOP



IMAGEM PRELIMINAR

# PAVIMENTO ROOFTOP

RUAS BARÃO DE ARACATI



J.Studios

VIVA AS POSSIBILIDADES

BARÃO

RUA TENENTE BENÉVOLO



ESPAÇO DE EVENTOS | ROOFTOP

IMAGEM PRELIMINAR



ESPAÇO DE EVENTOS | ROOFTOP

IMAGEM PRELIMINAR



ESPAÇO DE EVENTOS | ROOFTOP

IMAGEM PRELIMINAR



COWORKING | ROOFTOP

IMAGEM PRELIMINAR



COWORKING | ROOFTOP

IMAGEM PRELIMINAR

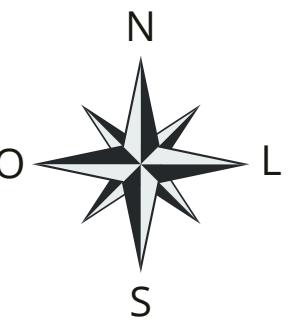


COWORKING | ROOFTOP

IMAGEM PRELIMINAR



RUAS BARÃO DE ARACATI



Coluna 8  
25,24m<sup>2</sup>

Coluna 6  
25,24m<sup>2</sup>

Coluna 4  
25,24m<sup>2</sup>

Coluna 2  
27,80m<sup>2</sup>



VIVA AS POSSIBILIDADES

BARÃO

J.Studios



Coluna 9  
25,24m<sup>2</sup>

Coluna 7  
25,24m<sup>2</sup>

Coluna 5  
25,24m<sup>2</sup>

Coluna 3  
27,80m<sup>2</sup>

RUA TENENTE BENÉVOLO

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



J.Studios  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
BARÃO



STUDIO 25m<sup>2</sup>

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



J.Studios  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
BARÃO



STUDIO 25m<sup>2</sup>

IMAGEM PRELIMINAR



STUDIO 35m<sup>2</sup>

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÕES



J.Studios  
VIVA AS POSSIBILIDADES  
BARÃO



STUDIO 35m<sup>2</sup>

IMAGEM PRELIMINAR



J.SIMÓES