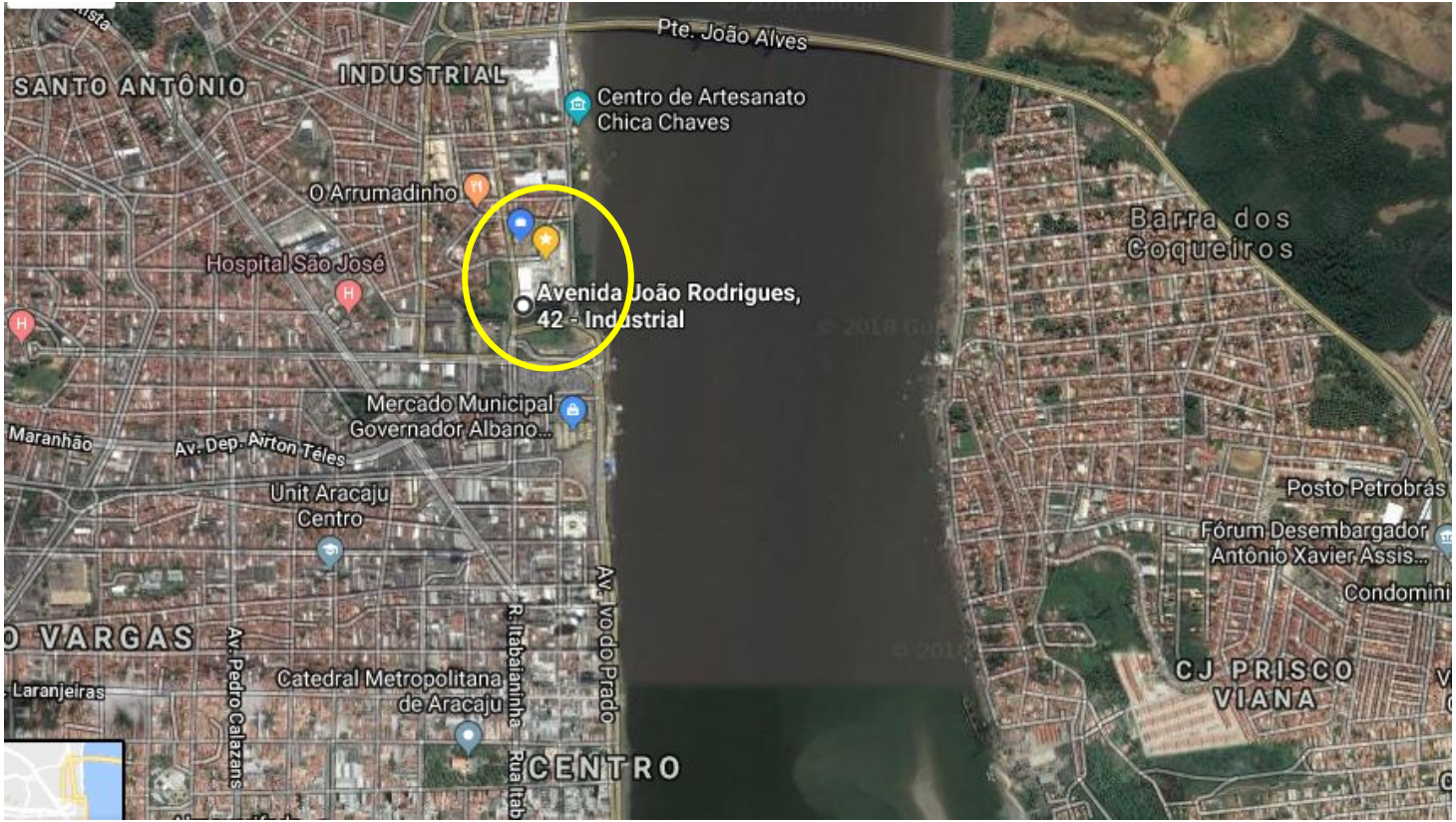
ARACAJU
PARQUE SHOPPING

Informações sobre o Empreendimento - Localização

O Aracaju Parque Shopping está localizado em uma região que conta com inúmeros empreendimentos geradores de fluxo, como escolas, universidades, hospitais, órgãos públicos e teatros, assim como outros equipamentos culturais. Esta é uma característica importante pois faz com que a região em que está instalado o novo shopping tenha um maior número de pessoas vindas de outras áreas da cidade, gerando uma oportunidade para o shopping captar este público que pode escolhê-lo para uma compra de conveniência.

O Shopping se localiza em uma área comercial, próximo ao mercado municipal e ao Pátio de festas e eventos. Estar em uma área em que o consumidor já está acostumado a fazer compras é também uma oportunidade para o shopping pois este poderá beneficiar-se de uma cultura já presente no cotidiano do consumidor, não sendo necessárias muitas ações para criar este hábito nas pessoas.

Informações sobre o Empreendimento - Localização



Informações sobre o Empreendimento - Área de influência

A área de influência do ponto em estudo foi delimitada pelo critério de tempo de deslocamento de carro e segmentada em quatro áreas comerciais:

• Área primária: compreende a área geográfica que fica, em média, a até 5 minutos de distância ao redor do ponto em estudo.

• Área secundária: compreende a área que fica, em média, entre 5 e 10 minutos de distância de carro até o ponto.

• Área terciária: entre 10 e 15 minutos de distância de carro até o ponto

• Área quaternária: entre 15 e 20 minutos de distância de carro até o ponto. • Esta área abrange completamente o município de Barra dos Coqueiros e parcialmente os municípios de São Cristóvão, Nossa Senhora Do Socorro e Aracaju . A divisão das áreas comerciais está apresentada a seguir.

Informações sobre o Empreendimento - Área de influência

Informações sobre o Empreendimento - Ocupação demográfica por área comercial

Área	Domicílios	População	% da População
Primária	18.770	62.199	9,7
Secundária	68.202	222.923	34,72
Terciária	55.725	184.344	28,7
Quaternária	52.695	172.563	26,88
Total	195.392	642.029	100

Fonte: Ibope Inteligência

Informações sobre o Empreendimento - Ocupação Demográfica

Área Comercial	Zona	Referência	Domicílios	População	%
Primária	1	Bairro Industrial, Centro, Bairro Getúlio Vargas.	18.770	62.199	9,7
Secundária	2	Bairro Jardim, Conjunto dos Funcionários , Jardim Primavera.	27.668	84.946	13,2
	3	Conjunto Costa e Silva, Bairro Siqueira Campos.	18.035	60.793	9,5
	4	Bairro Santos Dumont, Bairro Cidade Nova, Conjunto dos Ipês.	20.496	70.248	10,9
	5	Porto Dantas, Marcos Freire I (Cidade Nossa Senhora do Socorro)	2.003	6.936	1,1
Terciária	6	Município de Barra dos Coqueiros	5.849	21.002	3,3
	7	Inácio Barbosa, São Conrado, Jardim Esperança.	16.357	51.585	8,0
	8	Jardim Centenário, Capucho (Aracaju), Olaria.	15.272	49.652	7,7
	9	Augusto Franco I e II, Marcos Freire.	18.247	62.105	9,7
Quaternária	10	Jardim Atlântico, Jardim Eldorado, Jardim Costa do Sol.	27.718	85.672	13,3
	11	Jardim Rosa Elze, Eduardo Gomes, Conjunto Luiz Alves.	15.383	53.342	8,3
	12	Marcos Freire II e III	9.594	33.549	5,2
Total			195.392	642.029	100

Fonte: Ibope Inteligência

ARACAJU PARQUE SHOPPING

Demanda para Shopping por Zona

Área Comercial	Zona	Referência	Demanda Total (milhões / R$ / mês
Primária	1	Bairro Industrial, Centro, Bairro Getúlio Vargas.	17,9
Secundária	2	Bairro Jardim, Conjunto dos Funcionários , Jardim Primavera.	47,4
	3	Conjunto Costa e Silva, Bairro Siqueira Campos.	14,3
	4	Bairro Santos Dumont, Bairro Cidade Nova, Conjunto dos Ipês.	12,2
	5	Porto Dantas, Marcos Freire I (Cidade Nossa Senhora do Socorro)	1,1
Quaternária	6	Município de Barra dos Coqueiros	3,4
	7	Inácio Barbosa, São Conrado, Jardim Esperança.	17,4
	8	Jardim Centenário, Capucho (Aracaju), Olaria.	9,3
	9	Augusto Franco I e II, Marcos Freire.	11,5
	10	Jardim Atlântico, Jardim Eldorado, Jardim Costa do Sol.	26,4
	11	Jardim Rosa Elze, Eduardo Gomes, Conjunto Luiz Alves.	9,3
	12	Marcos Freire II e III	5,5
Total			175,7

Fonte: Ibope Inteligência

Operações geradoras de alto fluxo

Âncoras, Semi-Âncoras e Megalojas	
RENNER	DI SANTINNI
LOJAS AMERICANAS	CENTERPLEX
ZIG ZAG	
LE BISCUIT	
RIACHUELO	
CEAC (CENTRO DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO)	

Conclusões e Perspectivas em relação ao Empreendimento

Nos últimos anos observamos um crescimento no mercado de Shopping Centers através de diversos lançamentos que aconteceram no país. O Aracaju Parque Shopping possui alguns diferenciais em relação a maioria dos lançamentos que aconteceram nos últimos anos:

-Localização:

O Aracaju Parque Shopping está localizado em uma área que já é desenvolvida. A maioria dos novos Shoppings, devido a dificuldade de encontrar um terreno que contemplasse a metragem adequada em locais que já possuem o entorno desenvolvido, acabaram se instalando em locais considerados como vetores de crescimento, o que resulta em uma maturação mais longa. O Aracaju Parque Shopping além de estar localizado numa área desenvolvida, também é passagem obrigatória para o maior vetor de crescimento imobiliário residencial do Estado de Sergipe: Barra dos Coqueiros. Na Barra dos Coqueiros está acontecendo um crescimento demográfico através da expansão imobiliária que contempla a oferta de condomínios horizontais de alto padrão e condomínios verticais voltados para a Classe C. A maioria dos novos moradores obrigatoriamente terão que transitar pelas avenidas que cercam o Aracaju Parque Shopping, para chegarem ao local de trabalho, escolas e faculdades e também para retornarem para as suas residências.

Conclusões e Perspectivas em relação ao Empreendimento

-Diferenciais em relação ao mercado local:

O mercado de Shopping, em Aracaju, ficou durante 20 anos sem um novo Shopping. O Aracaju Parque Shopping entra em um mercado que ficou estagnado e carente de um Shopping Center moderno e atrativo. O Aracaju Parque Shopping será o único Shopping da Zona Norte, enquanto que os outros dois empreendimentos existentes, localizados na Zona Sul, estão muito próximos e pertencem ao mesmo empreendedor. O Aracaju Parque Shopping será uma nova opção para os frequentadores de shoppings e lojistas de Aracaju. Moderno, arrojado e com grande potencial de vendas, fez com que operações como Renner e Le biscuit desistissem de abrir novas lojas na rua para abrir apenas no Aracaju Parque Shopping. O Centerplex, empresa com mais de 36 anos de atuação, fará o seu maior investimentos em salas de cinema no Aracaju Parque Shopping: serão 7 salas, todas em formato Stadium, sendo uma mega sala com alta tecnologia de som e imagem e uma sala VIP, portanto teremos as melhores salas de cinema do Estado de Sergipe.Vale a pena ressaltar que nos outros dois Shoppings as salas de cinema não possuem alta tecnologia e em um deles a maioria das salas são planas, formato que há muito tempo foi abolido pelos exibidores.

Conclusões e Perspectivas em relação ao Empreendimento

ARACAJU PARQUE SHOPPING

-Diferenciais em relação ao mercado local:

Praça de Alimentação: A nossa Praça de Alimentação possui um grande diferencial em relação às outras Praças de Alimentação existentes nos outros Shoppings. Os outros Shoppings possuem duas Praças de Alimentação cada, porém o layout arquitetônico está fora do padrão ideal.

No Shopping Jardins, as Praças de Alimentação possuem poucas opções e uma delas não possibilita que os clientes façam o contorno na praça, também não integram as operações de lazer e entretenimento com a praça, pois o Cinema fica localizado fora da praça e o parque de diversões é muito pequeno.

No Shopping Riomar, ambas as praças não possibilitam que os clientes façam o contorno na praça, também não integram as operações de lazer com a praça, pois o Cinema e o Parque de Diversões ficam fora da praça. Também gostaria de ressaltar que o Parque de Diversões é muito antigo e precário.

Nossa praça será a mais ampla e a mais agradável para os nossos frequentadores, pois possibilita que a mesma seja contornada pelos clientes, possibilitando que todas as operações sejam visualizadas. Também integra o Cinema e o Mega Parque de Diversões (828,37m²) , explora a iluminação natural e a bela vista para o Rio Sergipe, transformando a praça em um ambiente acolhedor e mais confortável para o público que busca lazer, entretenimento e alimentação em um único ambiente. Será uma nova experiência para os frequentadores e contempla o padrão ideal de Praça de Alimentação para gerar mais fluxo e consumo.

Conclusões e Perspectivas em relação ao Empreendimento

-Expectativa de Fluxo de Pessoas e Veículos:

A expectativa do fluxo médio de pessoas é de, no mínimo, 20.000/dia (600.000 pessoas/mês).

O Shopping está localizado em uma área de alto fluxo de pessoas e veículos. A pesquisa realizada pela empresa W1Emcampo coletou os seguintes dados na pesquisa realizada em 2014:

5.750.032, em média, de pessoas circularam por mês no centro comercial de Aracaju;

a. Em dias úteis o número médio foi de 287.502 pessoas por dia, destes, em média, 10.800 pessoas são oriundas de municípios do interior. Esse número representa, aproximadamente, 50% da população total de Aracaju e, 14% da população sergipana.

b. Em horários de pico, em média, 234,6 carros de passeio chegam ao centro comercial por minuto.

-Expectativa de Fluxo de Pessoas e Veículos:

Aracaju Parque Shopping (Estimativa Moderada)
Área Bruta Locável (ABL): 19.802,51m²
Vagas de Estacionamento: 1.222 - Credenciados: 300 - Vagas Pagantes: 922.
Fluxo de Veículos (média): 82.980/mês - 2.766/dia - Giro/dia: 3 por vaga, considerando 922 vagas pagantes.
Fluxo de Pessoas (média) - 600.000 pessoas/mês

-Expansão:

ABL: 7.014,55m²

A área de expansão já está construída e a expectativa de começar a comercialização é de 2 (dois) anos após a inauguração do Shopping.

-Maturação:

A expectativa é que o Shopping já esteja maturado no segundo Natal, ou seja, dezenove meses após a inauguração. Corrobora com a nossa expectativa os seguintes fatores:

-Entorno desenvolvido, com alto fluxo de pessoas e veículos;

-Carência de um Shopping com boas operações de Cinema, Parque de Diversões e de uma Praça de Alimentação ampla com layout adequado, integrando as operações de Lazer e Entretenimento;

-Posicionamento Mercadológico das Lojas Renner, pois descartou diversas opções de pontos comerciais no Centro e firmou contrato com o Aracaju Parque Shopping se comprometendo a não abrir uma nova loja durante 5 anos num raio de 3 Km.

-Posicionamento Mercadológico da Loja Le biscuit, pois descartou diversas opções de pontos comerciais no Centro para ficar posicionada somente no Aracaju Parque Shopping devido ao alto potencial de vendas do equipamento.

-Posicionamento Mercadológico das Lojas Americanas, pois apesar de já ter 4 (quatro) lojas em Aracaju entrou no empreendimento alegando que não poderia ficar de fora de um Shopping que tem alto potencial de vendas.

-Posicionamento Mercadológico da Riachuelo, pois fez pesquisa de mercado para detectar se haveria mercado para abertura da quarta loja em Aracaju e a pesquisa apontou positivamente para abertura de uma loja no Aracaju Parque Shopping devido ao alto potencial de vendas que o empreendimento possui e também por causa da expectativa da migração de grande fluxo de pessoas que compram nas lojas do Centro para o Shopping.

-Posicionamento Mercadológico do Centerplex, pois será o maior investimento feito pela exibidora em salas de cinema durante os seus 36 anos de existência. As salas do Aracaju Parque Shopping foram tema de uma matéria veiculada nos Estados Unidos no site da Christie Digital System, considerada a melhor fornecedora de projetores digitais para Cinemas. Todas as 7 (sete) salas de cinema do Aracaju Parque Shopping vão contar com projetores da Christie e sistema de som digital da Dolby Atmos, todas as poltronas serão mais largas e em couro, na Sala Vip todas as poltronas serão reclináveis, terá serviço de garçom e até a chegada do Centerplex não havia Sala Vip em Aracaju.

-Crescimento de fluxo de pessoas e veículos:

Em torno de 10% ao ano, sendo que após a expansão a expectativa é de um crescimento em torno de 30% devido a maior oferta de lojas e serviços.

Também estamos considerando o crescimento demográfico na Barra dos Coqueiros e do surgimento de novos padrões de construções no entorno do Shopping como prédios comerciais e residências, visto que existem muitas construções horizontais que podem se transformar em construções verticais aumentando a densidade demográfica no entorno do Aracaju Parque Shopping. Este tipo de fenômeno acontece frequentemente no entorno de Shopping Centers com as características do Aracaju Parque Shopping.

-O Empreendedor:

O Grupo Antonio Carlos Franco - ACF pertence à tradicional família de empresários de sucesso de Sergipe, a família Franco, sendo atuante em diversos segmentos empresariais e também no cenário político e econômico do Estado. Atualmente o Grupo é composto pelos Hotéis Radisson Aracaju (Rede Atlantica Hotels) e Hotel da Costa, ambos localizados na Orla de Atalaia, pelo Jornal da Cidade, o mais tradicional e respeitado Jornal Sergipano fundado em 1971 e pela Sergipe Industrial - SISA, inaugurada em 1882. A SISA é especializada na fabricação de produtos para cama, mesa e banho, e seus produtos são comercializados para todos os Estados Brasileiros e exportados para alguns países do Mercosul. O Grupo é responsável pela geração de mais de 1.300 empregos diretos no Estado de Sergipe.

GRUPO ANTÔNIO CARLOS FRANCO

O Grupo Empresarial ACF – Antonio Carlos Franco é composto de empresas voltadas a exploração das seguintes atividades econômicas:

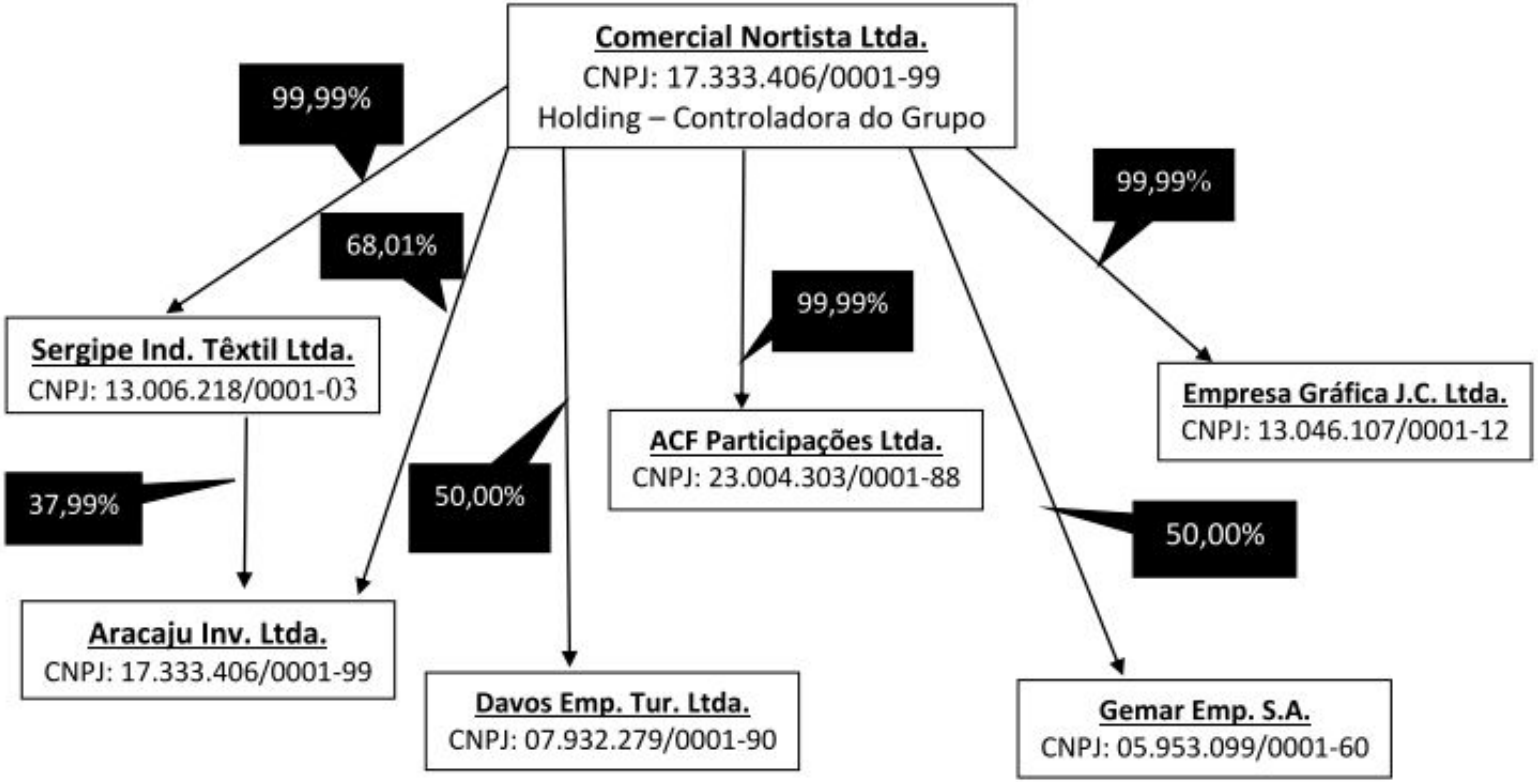
1º - Hotelaria - Hotéis Radisson e Hotel da Costa;
2º - Empresa Jornalística - Jornal da Cidade;
3º - Indústria Têxtil – SISA e NORTISTA;
4º - Shopping Center – Aracaju Parque Shopping.

As sociedades acima são controladas pela COMERCIAL NORTISTA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída conforme o contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de Sergipe – JUCESE no dia 26 de outubro de 2005 sob o NIRE nº 28200372380, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.659.053/0001-68, com sede na Rua Fernando Xavier de Oliveira, nº. 200, Sala "I", Inácio Barbosa, nesta capital, com a seguinte composição societária:

Comercial Nortista Ltda.

Marcos Leite Franco - 33,85%
Osvaldo M. Franco - 33,85%
Tereza Augusta Franco - 32,30%

A Administração das empresas componentes do Grupo Empresarial está a cargo dos Srs.
Marcos Leite Franco Sobrinho e Osvaldo Miranda Franco, na condição de principais gestores, sócios/acionistas.


Comercial Nortista Ltda.
CNPJ: 17.333.406/0001-99
Holding – Controladora do Grupo
99,99%
68,01%
99,99%
99,99%
Sergipe Ind. Têxtil Ltda.
CNPJ: 13.006.218/0001-03
Empresa Gráfica J.C. Ltda.
CNPJ: 13.046.107/0001-12
ACF Participações Ltda.
CNPJ: 23.004.303/0001-88
37,99%
50,00%
50,00%
Aracaju Inv. Ltda.
CNPJ: 17.333.406/0001-99
Davos Emp. Tur. Ltda.
CNPJ: 07.932.279/0001-90
Gemar Emp. S.A.
CNPJ: 05.953.099/0001-60

ARACAJU INVESTIMENTOS LTDA (ARACAJU PARQUE SHOPPING)

Empresa constituída pelo grupo ACF, em 20 de dezembro de 2012, em processo de implantação de um shopping center sob a marca “Aracaju Parque Shopping”, com previsão de investimentos na ordem de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Empreendimento localizado em Aracaju/SE, inscrito no CNPJ sob o nº. 17.333.406/0001-99.

SERGIPE INDUSTRIAL TÊXTIL LTDA (SISA)

Indústria detentora da marca “SISA” atuante no mercado há 130 (cento e trinta) anos adquirida pelo grupo ACF em 29 de janeiro de 2007, dedicada ao ramo têxtil produzindo artigos de cama, mesa e banho. Possui duas unidades, uma unidade matriz localizada na cidade de Aracaju/SE, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.006.218/0001-03 com o objeto de fiação e tecelagem de tecidos e uma Filial localizada em Riachuelo/SE, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.006.218/0002-86, com o objeto de tecelagem felpa, acabamento e confecção. Conta com cerca 1.078 colaboradores, sendo 528 na Matriz e 550 na filial.

SERGIPE INDUSTRIAL TÊXTIL LTDA (SISA)

EMPRESA GRÁFICA JORNAL DA CIDADE LTDA. (JORNAL DA CIDADE)

Empresa jornalista detentora da marca “Jornal da Cidade” constituída em 05 de maio de 1971 e adquirida pelo grupo em outubro de 2005. Possui apenas uma unidade localizada nesta capital, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.046.107/0001-12 com o objeto de edição integrada à impressão de jornais, fornecendo 5.000 exemplares de circulação diária durante a semana e 8.000 exemplares de circulação durante o final de semana.

GEMAR EMPREENDIMENTOS S.A. (HOTEL RADISSON)

Empreendimento hoteleiro constituído em 28 de outubro de 2013 e adquirido pelo grupo ACF em 02 de maio de 2006, devidamente implantado sob o nome fantasia Hotel Radisson em março de 2008, possui 148 leitos, com área construída de 12.292 m². Unidade localizada nesta capital inscrita no CNPJ sob o nº. 05.953.099/0001-60. A controladora detém 39,50% do capital total e 50% do capital votante.

DAVOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA (HOTEL DA COSTA).

Empreendimento hoteleiro constituído em 16 de março de 2006 e adquirido pelo grupo ACF em 11 de outubro de 2012 devidamente implantado sob o nome fantasia Hotel da Costa, possui 118 leitos, com área construída de 8.352 m². Unidade localizada nesta capital inscrita no CNPJ sob o nº. 07.932.279/0001-90. A controladora detém 50% do capital social.

EXECUÇÃO DAS OBRAS (REALIZADO)

TAREFA	% EXECUTADO
FUNDAÇÃO	100%
SUPER-ESTRUTURA	100%
COBERTURA	85%
PAREDES E REVESTIMENTOS INTERNOS	85%
FACHADAS	88%
PAVIMENTAÇÃO INTERNA	80%
PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	65%
ESCADAS E ELEVADORES	50%
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	70%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	70%
INSTALAÇÕES DE COMBATE À INCÊNDIO	75%
INSTALAÇÕES DE GÁS	40%
INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO	85%
SUBESTAÇÃO 69KV	100%
TOTAL REALIZADO (BASE: 05/2018)	84%

ARACAJU

PARQUE SHOPPING