

RELATÓRIO DE ANÁLISE COMERCIAL

Cafeteria

Bela Vista, São Paulo — SP

SCORE DE VIABILIDADE

8.4 /10








Localização excelente

SEÇÃO 01

Resumo executivo

A região apresenta alto potencial para cafeteria, com fluxo muito alto de pessoas, renda acima da média da cidade, e tendência de crescimento no segmento em São Paulo.

Detalhamento do score

Concorrência · peso 20%		9.0
20 concorrentes — Oportunidade clara — demanda alta com baixa concorrência em São Paulo		
Renda (raio de 2km) · peso 20%		9.0
R\$ 11.130/mês — responsável do domicílio — renda alta		
População (raio de 2km) · peso 10%		10.0
214.2k hab. no entorno		
Tendência CNPJ · peso 15%		8.0
350 aberturas / 182 fechamentos — em crescimento		
Fluxo de pessoas · peso 15%		10.0
Fluxo estimado: Muito Alto		
Acessibilidade · peso 10%		5.5
2 estação(ões) metrô, 22 paradas de ônibus, 7 bicicletário(s)		
Infraestrutura · peso 10%		6.0
777 categorias de serviços presentes		

Score calculado com base no raio de 2 km.

SEÇÃO 02

Perfil da região

Dados desta seção referem-se ao raio de 2km

Zona Estudantil

Zona Comercial

Zona Hospitalar

Alto Fluxo de Passagem

Zona de Lazer

Centro Financeiro

POPULAÇÃO

214.192

habitantes (raio de 2km)

RENDA MÉDIA DO RESPONSÁVEL

R\$ 11.130

mensal · 4.1x a média municipal

DOMICÍLIOS

143.673

DENSIDADE

17.045

hab/km²

Distribuição etária (raio de 2km)



Público-alvo (18-45 anos): 44% da população (raio de 2km)

Bairros no raio

Jardim Paulista	62.281
Bela Vista	60.024
Consolação	40.975
República	23.524
Vila Mariana	19.333

RAIO	POPULAÇÃO	RENDA MÉDIA	DOMICÍLIOS
500 m	10.102	R\$ 11.980	7.196
1 km	67.512	R\$ 11.816	45.729
2 km	214.192	R\$ 11.130	143.673

Fonte: IBGE Censo 2022 — renda nominal média mensal do responsável pelo domicílio.

SEÇÃO 03

Concorrência

Dados desta seção referem-se ao raio de 2km (concorrentes encontrados no raio de 1 km).

Cafeteria 14

Café 5

Tea house 1

Percepção da região

Baseado em 50 avaliações de 10 estabelecimentos (Google Maps)

A região da Paulista concentra cafeterias que servem público de trabalho e turismo, com demanda por qualidade, conforto e espaço para permanecer. Estabelecimentos que oferecem café artesanal de qualidade superior e atendimento consistente se destacam sobre franquias padronizadas.

Horários

Alguns estabelecimentos fecham cedo (Kop Koffee fechou às 20h em sexta-feira); horário de almoço é período de movimento intenso

Público

Profissionais que trabalham na região, pessoas em trânsito pela Paulista, turistas visitando pontos como MASP, pessoas que buscam espaços para trabalhar com wifi

Reclamações

Preços elevados para a região; falta de troco ou estratégia de não ter troco disponível; atendimento inconsistente (alguns funcionários se destacam, outros com postura inadequada); espaços pequenos com poucas mesas; mesas instáveis ou de má qualidade; falta de atendimento nas mesas (modelo self-service); fechamento cedo da cozinha; gentrificação cultural com padronização de marcas globais

Oportunidades

Diferenciação através de atendimento consistente e treinado; cafés de qualidade artesanal e torra própria ganham destaque e fidelização; produtos de qualidade (pão de queijo, salgados) com bom custo-benefício são diferenciais; espaços aconchegantes e bem decorados atraem clientela; opções de café descafeinado e variedade de grãos são valorizadas; localização perto de pontos turísticos (MASP) e estações de metrô é vantagem competitiva

Concorrentes (20 encontrados)

#	NOME	TIPO	DIST.	AVALIAÇÃO
1	Café MASP - A Baianeira	Cafeteria	22 m	4.0 (136)
2	Mari Martins	Café	61 m	--
3	Casa Vovó Palmirinha	Cafeteria	61 m	4.2 (604)
4	Raise Coffee	Cafeteria	63 m	--
5	Ça-Va Café - Chef Erick Jacquin (Bela	Cafeteria	108 m	4.3 (215)
6	Kop Koffee	Cafeteria	108 m	4.3 (318)
7	Pitaya Brasil Cafe & Bistrot	Cafeteria	110 m	--
8	Absurdia	Café	111 m	--
9	Café Corsini	Café	123 m	4.4 (19)
10	Averle Café Bistro & Loja Aliss Fashio	Cafeteria	135 m	--
11	Chácara Língua	Tea house	164 m	--
12	NaNaYa	Cafeteria	186 m	4.8 (4)
13	Snac Coffee	Cafeteria	192 m	--
14	Starbucks	Cafeteria	200 m	4.4 (9683)
15	Menta Café	Café	203 m	4.2 (103)
16	Casa Bauducco	Cafeteria	211 m	4.2 (591)
17	Crio Café	Cafeteria	214 m	4.7 (334)
18	Master confeitaria	Café	221 m	3.9 (67)
19	Havanna	Cafeteria	233 m	--
20	Casa Bauducco	Cafeteria	254 m	3.8 (64)

Fonte: Google Places + OpenStreetMap.

SEÇÃO 04

Potencial financeiro

Dados desta seção referem-se ao raio de 2km

Aluguel comercial estimado

R\$ 115 - 215 /m²

Estimativa baseada no Índice FipeZAP de Locação Comercial, ajustada pelo perfil econômico da região. Valores de anúncios — preços reais de fechamento podem ser 10-15% menores.

Potencial de consumo na região

R\$ 99,1 milhões /mês · Alimentação fora do domicílio

143.673 domicílios x R\$ 11.130/mês de renda x 6.2% em alimentação fora do domicílio = -R\$ 690/domicílio.

IBGE POF 2017-2018 ajustado pela renda local.

Faturamento estimado

R\$ 120.000 - 222.000 /mês

- + Renda da região — 5.3x a média nacional → maior poder de compra
- + População no raio — 214k habitantes → base de clientes ampla
- Concorrência — 20 concorrentes → mercado dividido
- + Tendência do setor — mercado em crescimento na região

Ref: média nacional R\$ 25.000/mês (SEBRAE/IBGE). Estimativa baseada em médias do setor (SEBRAE/IBGE), ajustada pela renda, população, concorrência e tendências locais. Resultados reais dependem de gestão, diferenciação e execução.

Ticket médio da região

R\$ 18 - 35 (Moderado)

Baseado em 4 concorrentes com dados de preço (Google Maps).

Tendência do mercado (CNPJ)

Crescimento — 350 aberturas vs 182 fechamentos no período.

281 formais + 69 MEIs abertos · 162 formais + 20 MEIs fechados

Taxa de sobrevivência (2015-2024): 48%

350 aberturas - 182 fechamentos = +168 empresas líquidas

ANO	ABERTURAS	FECHAMENTOS
2022	23	19
2023	36	33
2024	67	46

Capital social registrado no setor: R\$ 75.500

Valor declarado na Receita Federal. O investimento real costuma ser significativamente maior.

Perfil das empresas: Microempresa 41% · Pequeno porte 26% · Médio/Grande 33%

Dados de empresas formais e MEI. Fonte: Receita Federal — CNPJ por CEP e CNAE.

Dados baseados no setor de alimentação (restaurantes e similares). A Receita Federal não distingue cafeterias de outros tipos de restaurante.

SEÇÃO 05

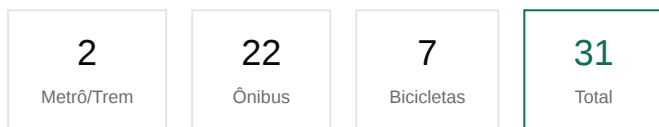
Fluxo de pessoas e acessibilidade

Fluxo estimado de pessoas

96/100 Alto



Acessibilidade e entorno



Educação: 9 Saúde: 12 Comércio: 4 Lazer: 16 Bancos: 19 Religião: 3

Potencial de conversão do ponto

7.8 / 10 Alto

Indica a probabilidade de pessoas que circulam pela região pararem para consumir no local.

Alto potencial de conversão — bons indicadores de que o público local tende a parar e consumir.

Fatores operacionais

Contexto físico do ponto. Estes indicadores complementam o score — recomendamos validar pessoalmente.

Tipo de via: Passagem Subterrânea Daher Elias Cutait · Via de passagem rápida — Baixa adequação — trânsito de passagem

Estacionamento: 68 estacionamentos identificados · mais próximo a 73 m (37 públicos · 31 privados)

Estabelecimentos âncora:

Avenida Paulista, 1754 (Transporte, 207 m) · Metro Trianon Masp (Transporte, 223 m) · Avenida Paulista, 1374 (Transporte, 227 m)

Fonte: OpenStreetMap, IBGE.

SEÇÃO 06

Checklist de validação presencial

Fatores que recomendamos verificar pessoalmente antes de decidir. Os dados deste relatório descrevem a região; uma visita ao local responde o que os dados não alcançam.

Estacionamento e acesso

Há vagas próximas? O acesso é fácil para carros e pedestres? Clientes com crianças ou compras grandes conseguem parar com facilidade?

Visibilidade da fachada

O ponto é visível da rua principal? Há obstruções (árvores, postes, outros prédios)? A sinalização é adequada?

Fluxo real de pessoas

Visite o local em diferentes horários (manhã, almoço, fim de tarde, fim de semana). O fluxo é de passagem ou de parada? As pessoas entram nas lojas ao redor?

Lojas âncora e vizinhança comercial

Há estabelecimentos que atraem público naturalmente (supermercados, escolas, hospitais)? O perfil dos vizinhos comerciais combina com seu negócio?

Segurança e conservação

Como é a iluminação à noite? O entorno é bem conservado? Converse com comerciantes vizinhos sobre segurança.

Custo de ocupação

O valor do aluguel + condomínio + IPTU fecha a conta com o faturamento projetado? Há necessidade de obras ou adaptações no imóvel?

Cenário regulatório

Verifique junto à prefeitura se o tipo de negócio é permitido naquele zoneamento. Para saúde, alimentação e educação, consulte exigências específicas da vigilância sanitária ou secretaria de educação.

SEÇÃO 07

Conclusão e próximos passos

Pontos fortes

- Renda da região 4.1x acima da média municipal
- Proximidade de 2 estações de metrô
- 22 paradas de ônibus no raio — alta acessibilidade
- Tendência de crescimento de 92% no segmento nos últimos anos
- Fluxo estimado de pessoas: Muito Alto

Oportunidades de mercado

- Segmento em expansão em região de alto tráfego — momento favorável para entrada
- Mercado validado com público disposto a gastar — oportunidade para diferenciação pela experiência
- Presença de instituições de ensino gera público jovem recorrente e fiel

Contexto de mercado

Nos últimos anos, o número de aberturas de cafeterias superou o de fechamentos em 92%, indicando mercado aquecido.

Localização Excelente

1500 apresenta alto fluxo de pessoas e renda acima da média municipal. O mercado de cafeteria conta com 20 estabelecimentos no raio de 1km — Região, com tendência de crescimento.

Próximos passos

1. **Visite o local pessoalmente** — Vá ao endereço em horários diferentes (manhã, tarde, noite) para validar o fluxo de pessoas.
2. **Verifique a viabilidade do imóvel** — Consulte a prefeitura sobre alvará e zoneamento para cafeteria. gov.br/redesim
3. **Formalize seu negócio** — Registre o CNPJ como MEI ou ME. gov.br/empreendedor
4. **Analise a concorrência presencialmente** — Visite os 20 concorrentes identificados. Observe preços, atendimento e diferenciais.
5. **Faça um plano financeiro** — Use o faturamento estimado (R\$120k-222k/mês) como referência e calcule custos fixos: aluguel (~R\$115-215/m²), funcionários, insumos e impostos. sebrae.com.br
6. **Consulte o SEBRAE** — Agende uma consultoria gratuita para orientação sobre abertura de cafeteria. sebrae.com.br
7. **Compare outros endereços** — Compare localizações lado a lado em ondeabrir.com/comparar

OndeAbrir — Análise baseada em dados oficiais. Este relatório é orientativo e não substitui consultoria especializada.