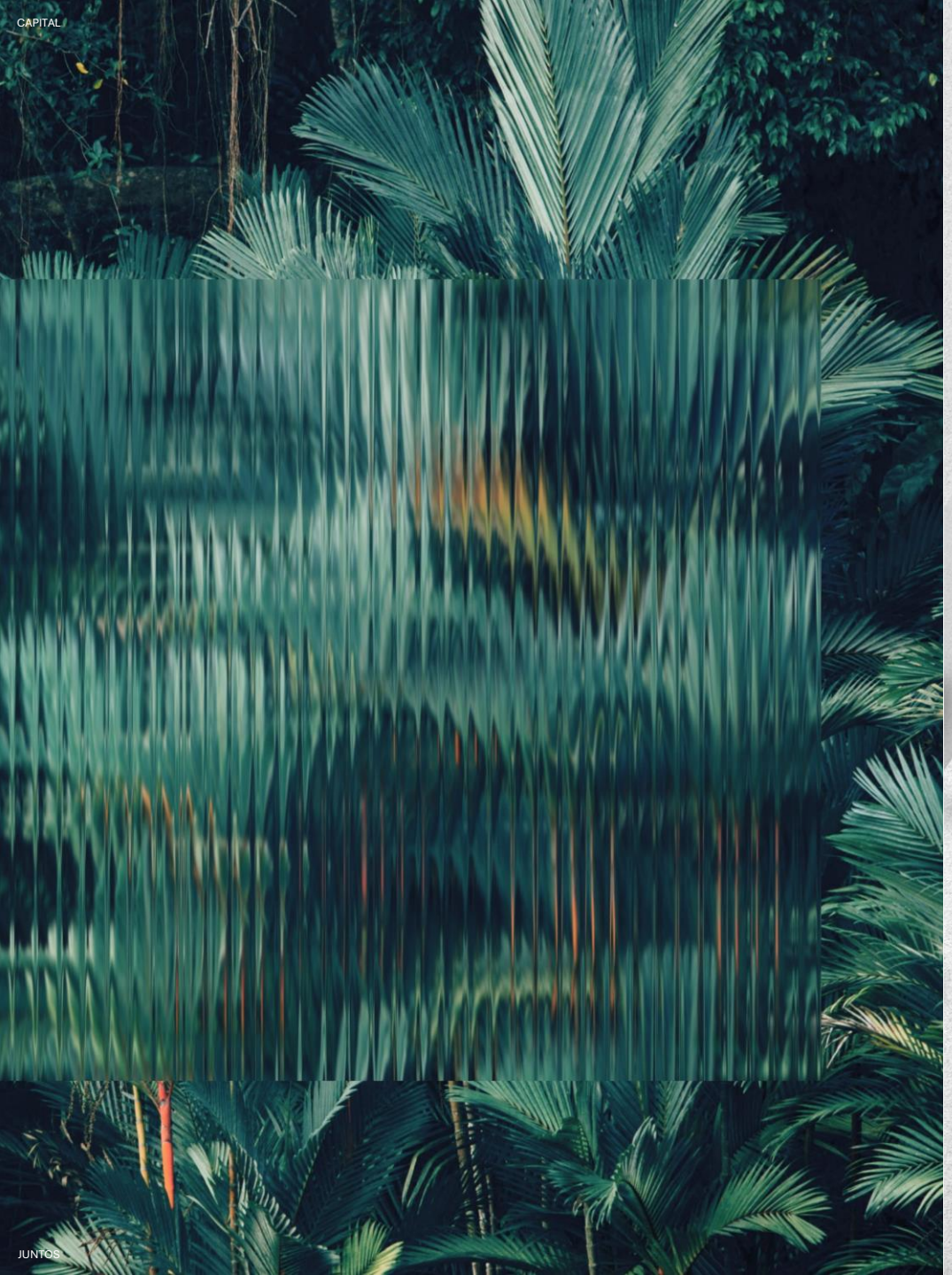
CAPITAL

CONCRETO






JUNTOS

2026

NOOR Brooklin II

CAPITAL CONCRETO

**A Construtora do investidor.**
Invista na **Etapa mais lucrativa**
do mercado imobiliário.

# SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO (SCP)

ESTRUTURA SOCIETÁRIA ÁGIL, FLEXÍVEL E SEGURA.

**1**



A Capital faz a **viabilidade, gestão e suporta financeiramente** grande parte do negócio

**2**



Os investidores entram como **Sócios participantes**

**3**



A Capital **lança à mercado o empreendimento, faz a obra e entrega** o prédio

Com o andamento das vendas **o investidor recebe a distribuição de lucro**

# TRACK RECORD

Em 2017 nasce a **Capital Concreto**, criada por investidores para investidores.
E até agora foram:

- **10 Empreendimentos** entregues
- **5 lançamentos** em 2025
- **3 novos lançamentos** em 2026
- **3 novos lançamentos** em 2027
- **Zero endividamento** bancário
- Gestão Trinus (auditado por **KPMG**)



# HISTÓRICO REAL DOS INVESTIDORES

***** Os dados apresentados sobre a rentabilidade têm como base performance anteriores. É importante destacar que rentabilidade passada não garante rentabilidade futura. Este investimento refere se à participação na SCP do empreendimento imobiliário e não na aquisição direta de unidades de apartamentos.

## Histórico de operações

32 operações encerradas · 2018 a 2023

| EMPREENDIMENTO | CO-INCORPORADOR | DATA DE ENTRADA | VALOR APORTADO | DATA DE SAÍDA | VALOR DE RETORNO | MESES DE EXPOSIÇÃO | RETORNO LÍQUIDO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **VI. Fonseca** | alfa | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Ago, 2020 | R$ 212.400,00 | 19 | **41,60%** |
| **VI. Fonseca** | beta | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Out, 2020 | R$ 212.400,00 | 21 | **41,60%** |
| **VI. Fonseca** | gamma | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Jul, 2020 | R$ 212.400,00 | 18 | **41,60%** |
| **VI. Fonseca** | delta | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Jun, 2020 | R$ 203.550,00 | 17 | **35,70%** |
| **VI. Fonseca** | episolon | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Ago, 2020 | R$ 212.400,00 | 19 | **41,60%** |
| **VI. Fonseca** | zeta | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Out, 2020 | R$ 255.675,00 | 19 | **50,45%** |
| **VI. Fonseca** | eta | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Ago, 2020 | R$ 215.200,00 | 19 | **43,47%** |
| **VI. Fonseca** | theta | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Jul, 2020 | R$ 214.300,00 | 18 | **42,87%** |
| **VI. Fonseca** | iota | Mar, 2019 | R$ 150.000,00 | Set, 2020 | R$ 208.700,00 | 18 | **39,13%** |
| **VI. Fonseca** | kappa | Nov, 2018 | R$ 150.000,00 | Jun, 2020 | R$ 209.500,00 | 18 | **39,67%** |
| **VI. Fonseca** | lambda | Jan, 2019 | R$ 150.000,00 | Nov, 2020 | R$ 224.250,00 | 19 | **49,50%** |
| **Málaga** | mu | Out, 2019 | R$ 123.555,56 | Mar, 2021 | R$ 203.550,00 | 17 | **64,74%** |
| **Málaga** | nu | Dez, 2019 | R$ 123.555,56 | Fev, 2021 | R$ 203.200,00 | 14 | **64,46%** |
| **Málaga** | xi | Out, 2019 | R$ 112.888,89 | Mai, 2021 | R$ 181.425,00 | 19 | **60,71%** |
| **Málaga** | omicrom | Out, 2019 | R$ 140.000,00 | Nov, 2021 | R$ 281.913,45 | 25 | **101,37%** |
| **Málaga** | pi | Dez, 2018 | R$ 150.000,00 | Jun, 2021 | R$ 204.750,00 | 30 | **36,50%** |
| **Málaga** | rho | Dez, 2018 | R$ 150.000,00 | Jul, 2021 | R$ 245.700,00 | 31 | **63,80%** |
| **Málaga** | sigma | Dez, 2019 | R$ 118.222,22 | Dez, 2021 | R$ 200.200,00 | 24 | **69,34%** |
| **Málaga** | tau | Dez, 2019 | R$ 118.222,22 | Nov, 2020 | R$ 198.384,00 | 11 | **67,81%** |
| **Málaga** | upsilon | Dez, 2018 | R$ 150.000,00 | Nov, 2021 | R$ 221.862,00 | 36 | **47,91%** |
| **Maiorca** | phi | Abr, 2020 | R$ 145.705,88 | Jan, 2021 | R$ 240.366,00 | 9 | **64,97%** |
| **Maiorca** | chi | Abr, 2020 | R$ 139.764,71 | Jan, 2022 | R$ 207.975,00 | 21 | **48,80%** |
| **Maiorca** | psi | Abr, 2020 | R$ 139.764,71 | Mai, 2021 | R$ 194.700,00 | 13 | **39,31%** |
| **Maiorca** | omega | Mar, 2020 | R$ 145.705,88 | Fev, 2021 | R$ 209.300,00 | 11 | **43,65%** |
| **Maiorca** | alfa 002 | Mar, 2020 | R$ 173.647,06 | Nov, 2021 | R$ 263.900,00 | 20 | **51,97%** |
| **Maiorca** | beta 002 | Jun, 2020 | R$ 160.772,00 | Mar, 2021 | R$ 242.970,00 | 9 | **51,13%** |
| **Maiorca** | gamma 002 | Jun, 2020 | R$ 160.772,00 | Out, 2020 | R$ 245.700,00 | 6 | **52,83%** |
| **Ibiza** | delta 002 | Dez, 2021 | R$ 265.221,00 | Ago, 2023 | R$ 322.200,00 | 20 | **21,00%** |
| **Ibiza** | epsilon 002 | Jun, 2021 | R$ 196.470,00 | Jun, 2022 | R$ 350.000,00 | 12 | **55,87%** |
| **Ibiza** | zeta 002 | Jul, 2022 | R$ 216.524,00 | Set, 2023 | R$ 380.000,00 | 14 | **53,56%** |
| **Ibiza** | eta 002 | Jul, 2021 | R$ 175.000,00 | Jul, 2023 | R$ 310.000,00 | 24 | **55,00%** |
| **Ibiza** | theta 002 | Set, 2021 | R$ 205.000,00 | Ago, 2023 | R$ 400.000,00 | 23 | **70,72%** |

**19 meses** tempo médio de exposição

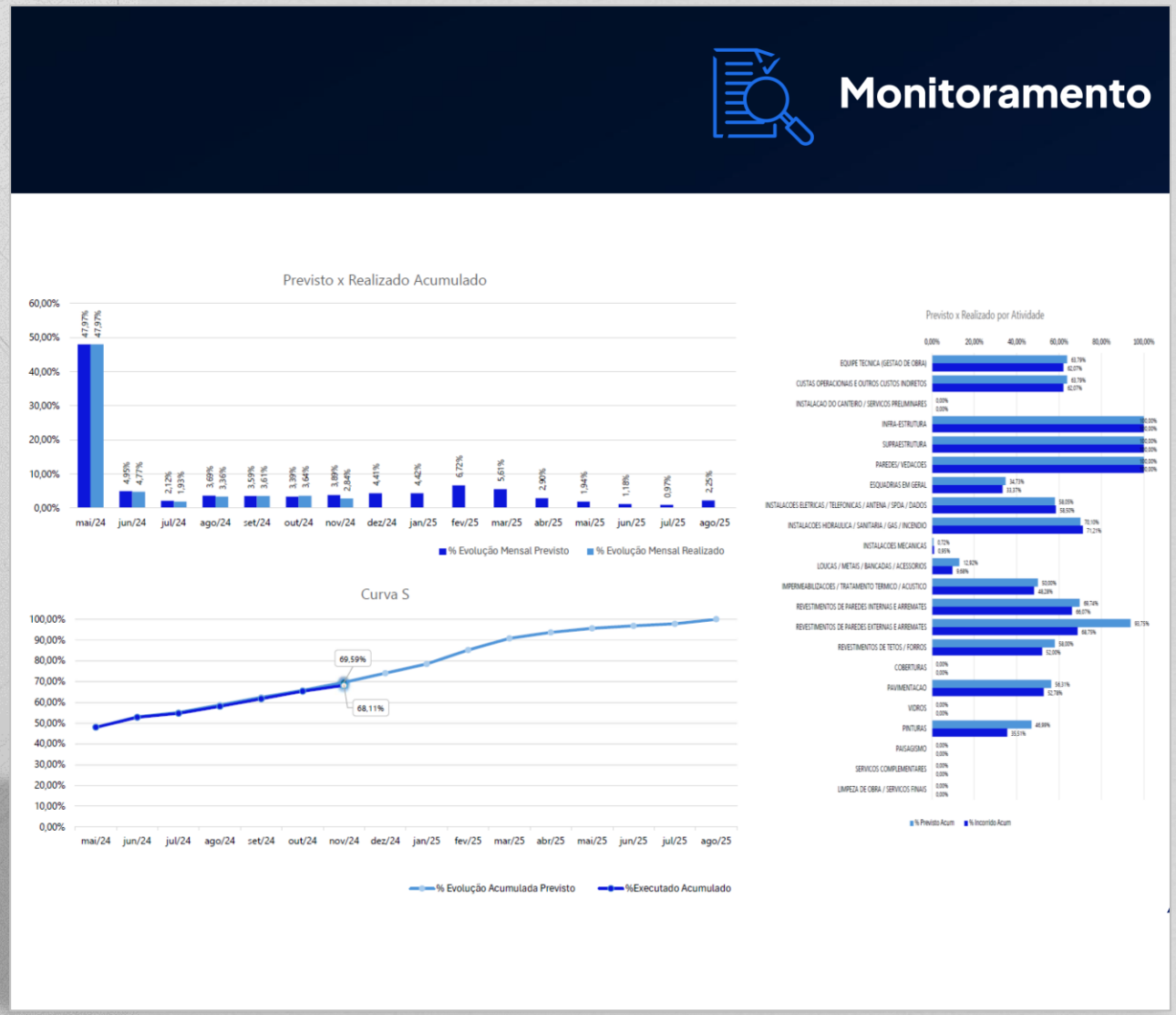
**2,63%** ao mês de lucratividade

# NOSSOS PARCEIROS

trinus + KPMG

Com a nova parceria firmada com a Trinus, a Capital Concreto agora contará com a expertise de mais de 15 anos da companhia em serviços de backoffice financeiro em suas SPEs. Com o apoio da **Plataforma Trinus**, a empresa passa a contar com uma estrutura especializada em controladoria e gestão financeira, que **alia tecnologia, inteligência de dados e governança para otimizar rotinas operacionais e fortalecer decisões estratégicas em cada ativo**.

A parceria tem como foco garantir mais eficiência, previsibilidade e organização dos fluxos financeiros, além de maior segurança e agilidade nos processos que sustentam o desenvolvimento dos empreendimentos. Além de contar com a auditoria da **KPMG.**



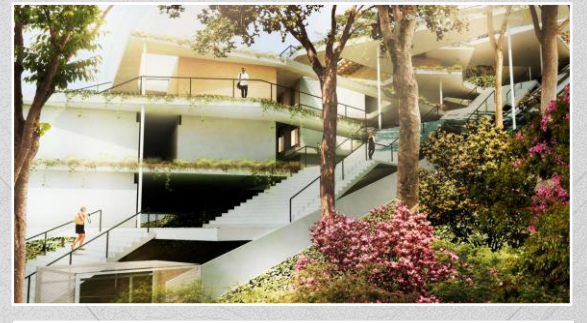
# NOSSOS PARCEIROS

Criado em 1999 por colegas da FAU-USP, o escritório FGMF nasceu com o propósito de realizar uma arquitetura contemporânea, investigativa e inovadora, com atuação em todas as escalas e programas, do detalhe do mobiliário do edifício multiuso e ao plano urbanístico.

Faz parte do DNA do escritório a pluralidade e a flexibilidade. Não há fórmulas pré-definidas ou rígidas, nem restrições ao uso de materiais e de técnicas construtivas. A cada desafio, partem do zero e fazem do desenho o seu instrumento de pesquisa para elaborar uma nova visão de edifício, de objeto e de cidade.

Em 20 anos de atuação, o escritório já soma mais de 500 projetos em seu portfólio, entre eles residenciais (casas e edifícios), comerciais, industriais, corporativos, institucionais, interiores, design de produtos e urbanos.


















# NOSSOS PARCEIROS

A parceria estabelecida entre a Leroy Merlin e a Capital Concreto nasce com a proposta de **elevar a experiência do investidor a um novo patamar.**

Unindo expertise e visão prática, essa colaboração concentra-se em oferecer soluções **acessíveis e eficientes** para qualificar e personalizar cada detalhe do investimento, garantindo mais agilidade, comodidade e um processo de escolha muito mais fluido.

É um movimento pensado para agregar valor real, facilitando cada etapa e ampliando as possibilidades de **construção do resultado desejado.**





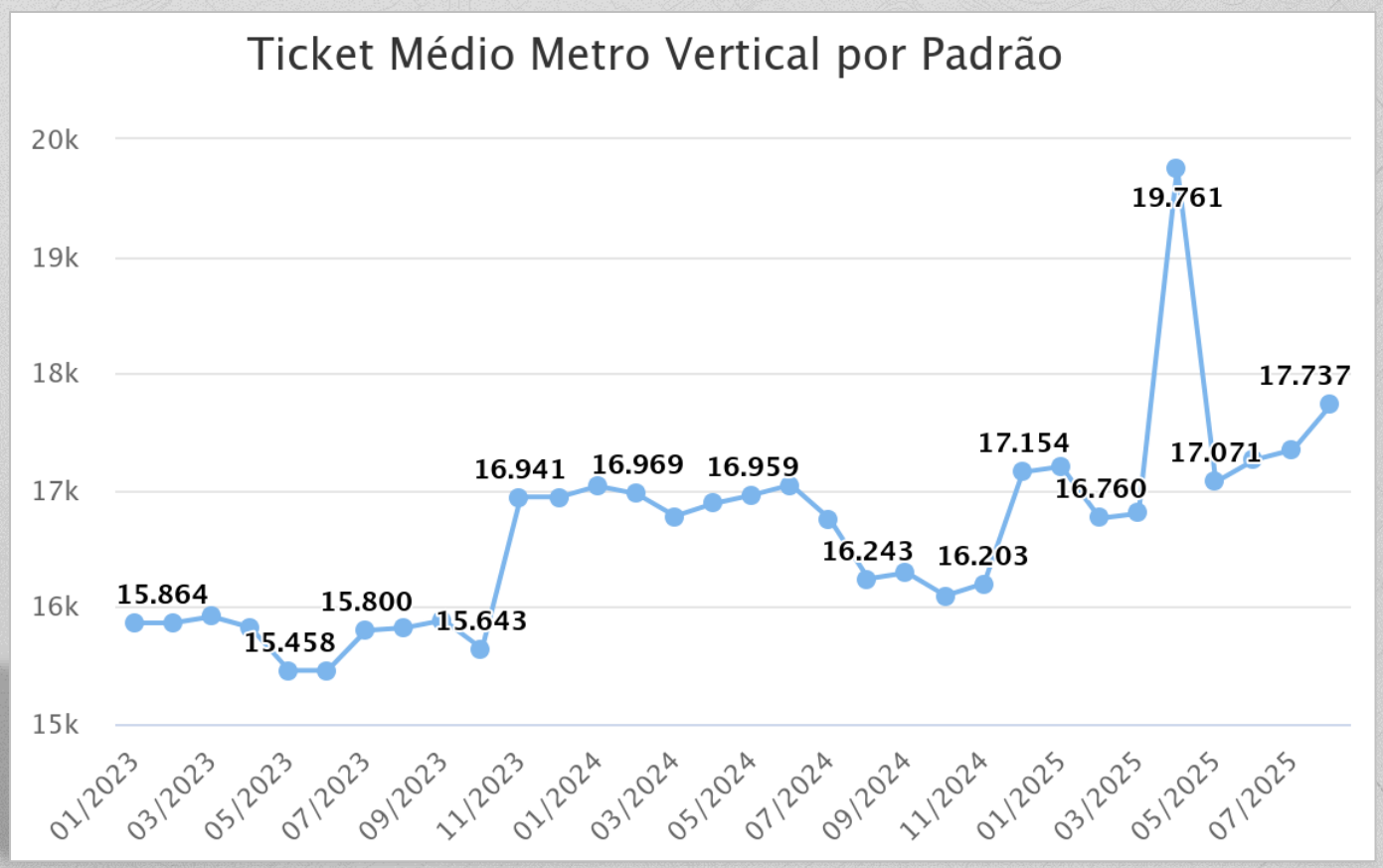


# NOSSOS PARCEIROS

BRAIN
Inteligência Estratégica

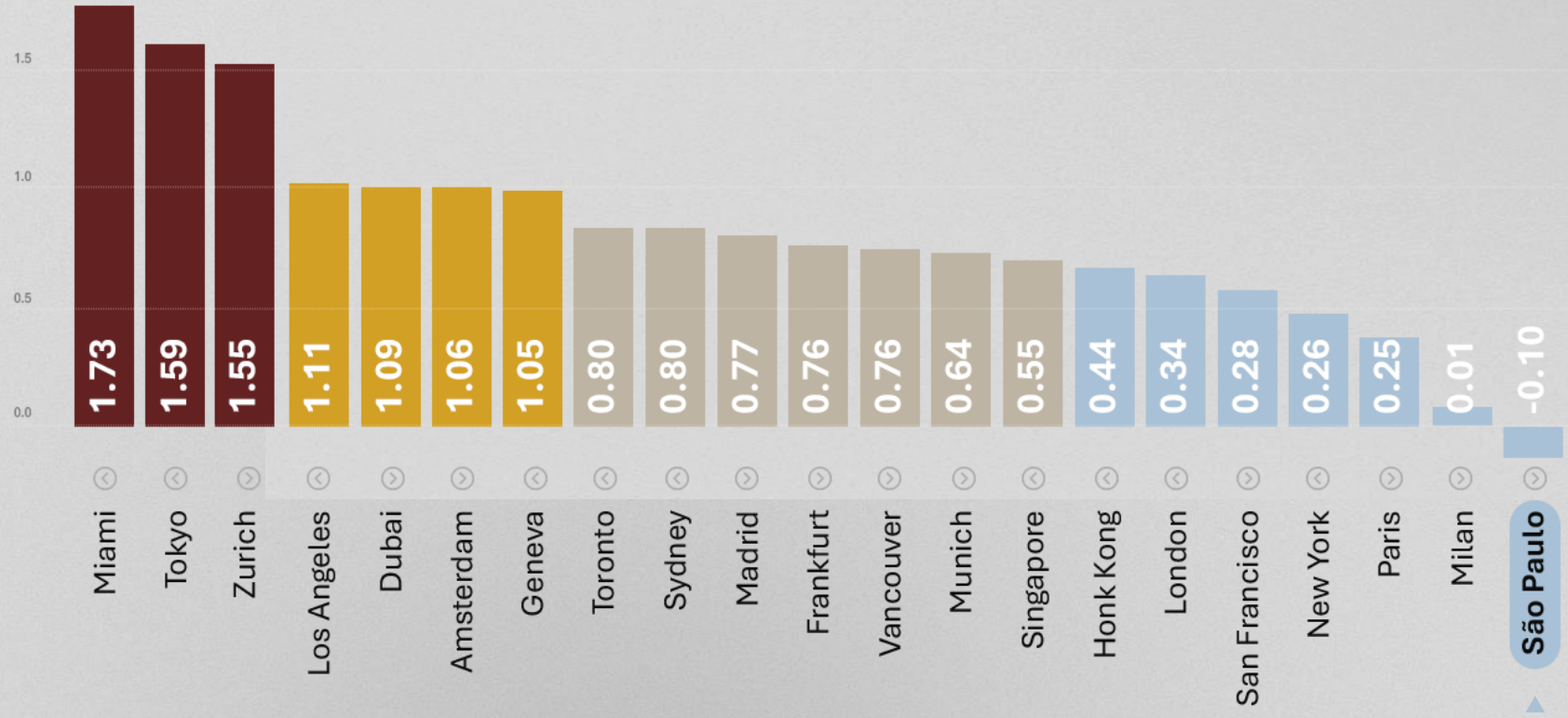
A Brain é uma empresa que realiza consultorias, pesquisas, estudos, treinamentos e diversos outros projetos, sempre com foco na geração clara e tangível de valor para o cliente. Nossas entregas vão além de dados e informações qualificadas. Entregam análises de especialistas e recomendações sobre as melhores alternativas para potencializar os resultados de suas organizações.

É referência no setor imobiliário e da construção civil, especializados em estudos e pesquisas para estes segmentos. A Brain tráz soluções que atendem todo ciclo imobiliário, desde a escolha do terreno até o pós-vendas



# BAIXO RISCO

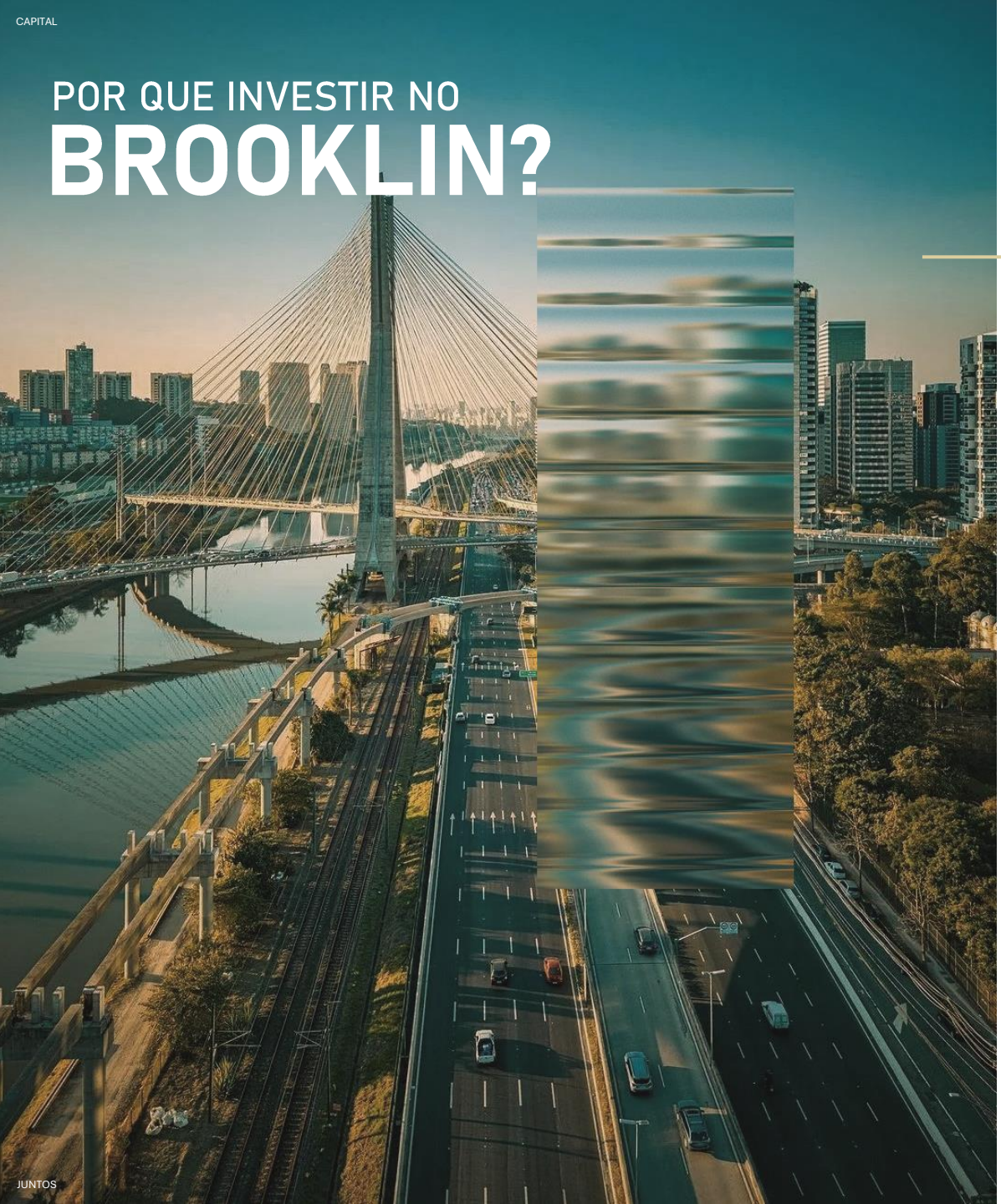
O mercado em **São Paulo** é estável com baixíssimo risco de bolha imobiliária




**Fonte:** UBS Global Real Estate Bubble Index (2025)


BROOKLIN

# POR QUE INVESTIR NO BROOKLIN?



O Brooklin é reconhecido por sua **infraestrutura completa**, com opções gastronômicas de alto padrão, ruas arborizadas e parques bem-cuidados, proporcionando espaços para atividades ao ar livre e momentos de relaxamento. Além disso, o bairro abriga centros empresariais importantes, como a **Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, tornando-se um polo de negócios e inovação.**

Investir no Brooklin significa adquirir um **ativo resiliente**, com **valorização constante e rentabilidade superior à média da capital**. O mercado imobiliário local é estável, mesmo em cenários econômicos adversos, oferecendo oportunidades para diferentes perfis de investidores. Com uma combinação única de infraestrutura, acessibilidade e variedade de opções de imóveis de alto padrão, o Brooklin se destaca como uma excelente escolha para quem busca segurança, qualidade de vida e retorno financeiro.

## BROOKLIN

**A localização é um dos principais fatores que determinam o potencial de valorização e rentabilidade de um investimento imobiliário.** Regiões que concentram infraestrutura, mobilidade, desenvolvimento corporativo e alta demanda por locação oferecem condições favoráveis à valorização patrimonial e à geração de receita. O Brooklin se destaca nesse cenário como um dos principais polos de desenvolvimento de São Paulo. A presença de grandes empresas, os investimentos institucionais e a valorização dos aluguéis reforçam a atratividade da região e seu potencial para investidores que buscam oportunidades em um mercado imobiliário dinâmico e consolidado.


















# LOCALIZAÇÃO

## NO CORAÇÃO DO BROOKLIN




- Metrô Brooklin
- Morumbi Shopping
- Av. Dr. Chucri Zaidan
- Consulado dos EUA
- Aeroporto de congonhas
- Espaço Wood
- Bosque do Brooklin

# FICHA TÉCNICA

Área do terreno: **1.337m²**
Número de torres: **1**
Total de unidades: **316**
Fachada Ativa: **668m²**
Incorporação: **Capital Concreto**
Arquitetura: **FGMF**
Construção: **A definir**
Tipologia: **26m² a 34m²**
Enquadramento: **R2V e HMP**
Localização: **Rua das sempre Vivas, 138**








# AMENITIES PACK

- Fachada ativa
- Piscina no rooftop
- 2 Auditórios
- Delivery box
- Co-Working
- Academia
- Bike Place
- Lavanderia Completa
- Tomadas USB
- Portaria Inteligente
- Fechaduras Inteligentes
- Infra completa para equipamentos de ar condicionado



IMAGEMS MERAMENTE ILUSTRATIVAS

# FECHADURAS

EMTECO

## SEGURANÇA E TECNOLOGIA EM CADA PORTA

Unidades entregues com fechaduras eletrônicas. Desbloqueie suas portas de forma prática e segura com opções como impressão digital, senha, chave, tags de proximidade, reconhecimento facial e aplicativo. Mantenha o controle absoluto e desfrute de total tranquilidade em sua residência






IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

# VALOR MÉDIO DO **METRO QUADRADO NA REGIÃO**

**21K**

IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS



**Haus Mitre Station Brooklin - Residencial - Breve Lançamento -...**
Jardim das Acácias, São Paulo - SP

**26 a 63** m²
**1 a 2** quarto(s)
**0 a 1** suíte(s)
**0 a 1** vaga(s)

A partir de
**R$ 429.000**
(R$ 16.500/m²)

Entrega
**Mar/2028**

11/03/2025



**Level Brooklin - Residencial - AAM**
Brooklin Novo, São Paulo - SP

**23 a 61** m²
**1 a 2** quarto(s)
**0 a 1** suíte(s)
**0 a 1** vaga(s)

EM CONSTRUÇÃO

A partir de
**R$ 475.385**
(R$ 19.882/m²)

Entrega
**Jun/2025**

há cerca de 18 horas



**Hub Brooklin by EZ - Residencial - EZTEC**
Santo Amaro, São Paulo - SP

**26 a 67** m²
**1 a 2** quarto(s)
**0 a 1** suíte(s)
**0 a 1** vaga(s)

EM CONSTRUÇÃO

A partir de
**R$ 514.500**
(R$ 19.796/m²)

Entrega
**Jul/2025**

há 22 dias



**Mundo Apto Brooklin - Mundo Apto**
Brooklin Paulista, São Paulo - SP

**18 a 67** m²
**1 a 2** quarto(s)
**0** suíte(s)
**0** vaga(s)

EM CONSTRUÇÃO

A partir de
**R$ 302.258**
(R$ 16.562/m²)

Entrega
**Jun/2027**

17/03/2025



**ON Brooklin - Residencial - Vitacon**
Santo Amaro, São Paulo - SP

**17 a 48** m²
**1** quarto(s)
**0** suíte(s)
**0** vaga(s)

A partir de
**R$ 416.828**
(R$ 18.853/m²)

Entrega
**Abr/2024**

há cerca de 21 horas



**Arkadio EZ by Ott - Residencial - EZTEC**
Jardim das Acácias, São Paulo - SP

**108 a 180** m²
**3 a 4** quarto(s)
**1 a 4** suíte(s)
**2 a 3** vaga(s)

EM CONSTRUÇÃO

A partir de
**R$ 2.087.570**
(R$ 19.353/m²)

Entrega
**Jul/2025**

há 21 dias

# VALOR DO **METRO QUADRADO** NA MODALIDADE **SCP**

## PREÇO SOB CONSULTA

IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS

# SEJA BEM VINDO AO NOSSO GRUPO DE INVESTIDORES SELECT.


**CONTATO**

+5511 4195-9148

+5511 95794-9091

**REDES SOCIAIS**

capitalconcreto

capitalconcreto


CLIQUE AQUI E CONHEÇA MAIS SOBRE ESSA **OPORTUNIDADE**


CAPITAL CONCRETO

Av. Andrômeda, 885 - 11º andar - Torre Corporate Alphaville - SP
**Coordenadas Heliponto** 23 29 8 S 46 51 51 W




IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA