

ARTE DA GUERRA

CORÍ²⁴² POMPEIA

Benchmark competitivo — Pompeia · Perdizes · Água Branca

FOCO: INVESTIDOR

Lançamento previsto: setembro/2026

487 unidades — Studios e 1 dormitório | Rua Coriolano, 242 — Pompeia

Comparativo com empreendimentos concorrentes · Base: GeoBrain — Empreendimentos & Tipologias (ago/2026)



CORÍ 242 POMPEIA

Ficha técnica — o produto que vamos posicionar



Incorporadora	Benx Incorporadora (SPE M.A.R. Cali)
Endereço	Rua Coriolano, 242 — Pompeia / São Paulo
Área do terreno	1.433,13 m²
Torres / pavimentos	1 torre · 25 pavimentos · 4 elevadores
Total de unidades	487 unidades — Studios e 1 dormitório
Faixa de área privativa	25 m² a 55 m²
Arquitetura	Rodrigo Sobreiro
Paisagismo / Interiores	Rossin & Tramontina · Maria Clara Marback
Lançamento previsto	Setembro/2026

487
unidades no total

290
unidades R2V

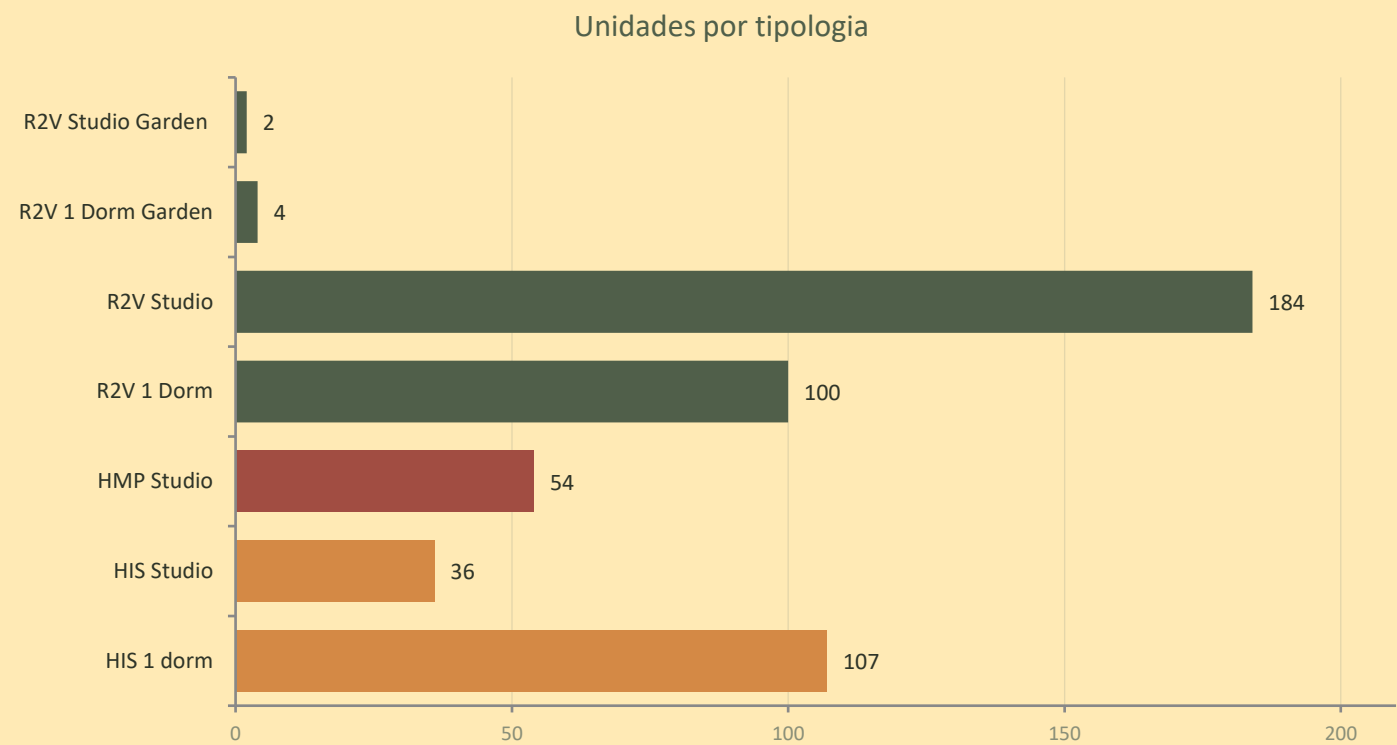
143
unidades HIS

54
Unidades HMP

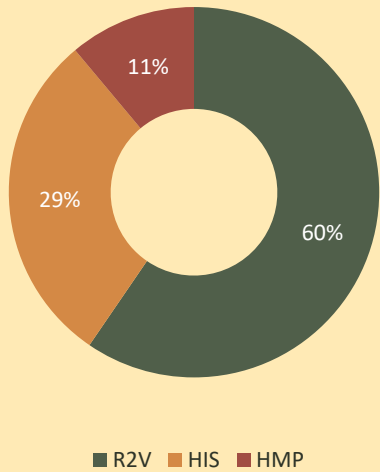
TETOS DE PREÇO REGULADOS: HIS-2 até R\$ 383.636 · HMP até R\$ 537.672 — correção pelo INCC a partir de jan/2027 (processo nº 65536-26-SP-ALV).

MIX DE PRODUTO

487 unidades — composição por tipologia e por enquadramento



Enquadramento das unidades



LEITURA PARA O INVESTIDOR

60% das unidades são R2V
— 290 unidades sem restrição de renda, que competem diretamente com os compactos de Perdizes e Pompeia.

40% é HIS/HMP
— ticket de entrada travado por teto legal e público comprador distinto: menor concorrência direta.

TIPOLOGIAS CORÍ 242

As plantas que serão comparadas com cada concorrente



STUDIO 25 m²



1 DORM. 30 m²



1 DORM. 25 m²



1 DORM. 40 m²

POR QUE O INVESTIDOR COMPRA CORÍ 242

Os cinco argumentos que sustentam o preço na mesa de venda



01

PRONTO PARA LOCAR

Unidades entregues com acabamento, piso, box, bancada e ar-condicionado instalado (R2V). O investidor não gasta para colocar o imóvel no mercado.

02

VOCAÇÃO SHORT STAY

Fechadura eletrônica com wi-fi, maleiro no coworking, lavanderia, mercado e delivery no térreo — infraestrutura desenhada para locação por temporada.

03

TICKET DE ENTRADA BAIXO

Studios de 25 m² em uma região onde o ticket médio dos concorrentes é de R\$ 456 mil. HIS com teto de R\$ 383.636,74.

04

ENDEREÇO COM ESCASSEZ

Pompeia consolidada, a poucos minutos do Allianz Parque, Sesc Pompeia e da Estação Sesc-Pompeia da Linha 6-Laranja.

05

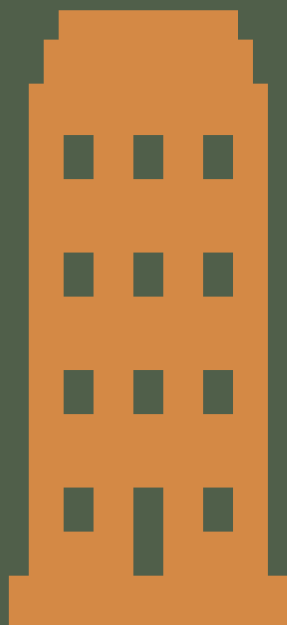
LAZER QUE SUSTENTA A DIÁRIA

Sky Bar no 23º pavimento, piscina, academia com mais de 95 m², sauna, coworking e pet care — diferencial de anúncio frente ao compacto padrão da região.

O concorrente vende metro quadrado. O Corí 242 vende uma unidade que já entra no Airbnb no mês da entrega — é esse o argumento que sustenta prêmio de preço.

ESTUDO DE RENTABILIDADE

Exemplo de investimento



Valor do Imóvel = R\$ 380.000

65% do valor do imóvel financiado = R\$ 247.000

Valor da primeira parcela = R\$ 3.156

35% do valor pago durante o período de obras

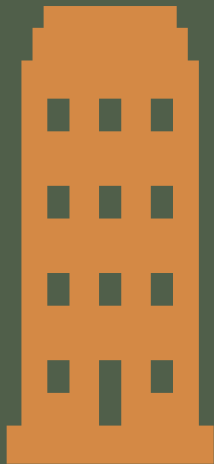
Valor investido = R\$ 133.000

SAC • 360 meses • 13% a.a. — A parcela é decrescente ao longo de todo o prazo.

ESTUDO DE RENTABILIDADE

Exemplo de investimento

Valor do Imóvel = R\$ 380.000



LOCAÇÃO

Short stay com diária de R\$ 290 e ocupação de 75% para a região: renda estimada de R\$ 6.525 mensais



RETORNO

Abatendo a parcela do financiamento, a receita mensal inicial é R\$ 3.369.
O payback é de 39 meses (35 meses considerando o crescimento do aluguel).

INVESTIMENTO

R\$ 133.000
Durante obras

FINANCIAMENTO

65% = R\$ 247.000
Primeira parcela = R\$ 3.156

R\$ 6.525 / mês

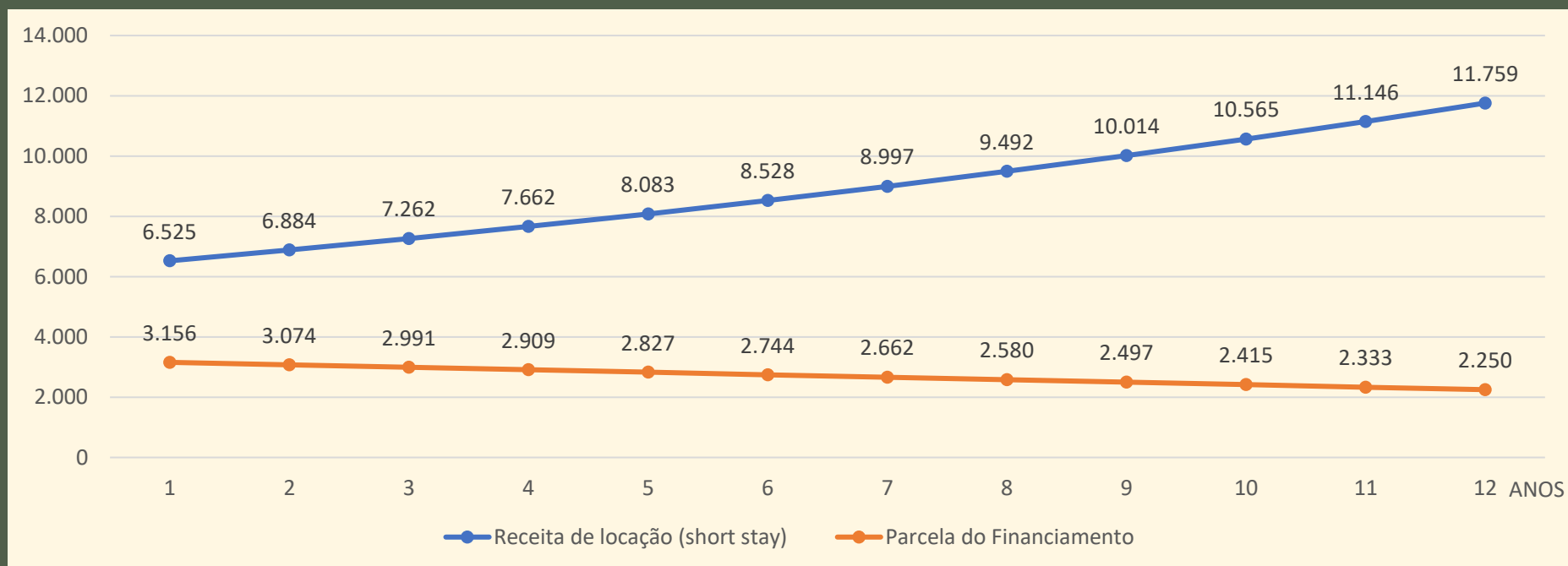
equivale a 20,6% a.a. bruto sobre o valor do imóvel

**Receita bruta de locação, antes de taxa de gestão, condomínio, IPTU e IR.*

ESTUDO DE RENTABILIDADE

Exemplo de investimento

PARCELA DE FINANCIAMENTO REGRESSIVA ENQUANTO A RECEITA DE LOCAÇÃO AUMENTA ANO A ANO (taxa de 5,5% a.a.)



ANO 1 · SPREAD MENSAL
R\$ 3.369

ANO 6 · SPREAD MENSAL
R\$ 5.784

ANO 12 · SPREAD MENSAL
R\$ 9.509

ESTUDO DE RENTABILIDADE

Exemplo de investimento

Valor de locação para 4 hóspedes



Apartamento - São Paulo ★ 5,0 (8)
Charmoso Studio I Nubank Parque
1 quarto · 1 cama queen · 1 banheiro
Total: R\$ 498 **R\$ 482**
6x R\$ 80

Apartamento - São Paulo ★ 4,94 (64)
Super Confort Flats I-Allianz Parque - Com...
1 quarto · 3 camas · 1 banheiro
Total: R\$ 1.249 **R\$ 487**
6x R\$ 81

Apartamento - São Paulo ★ 4,77 (44)
Apartamento Allianz Park Beauty VA433
2 quartos · 3 camas · 2 banheiros
Total: R\$ 1.057 **R\$ 841**
6x R\$ 140

Apartamento - Perdizes ★ 4,53 (17)
Apto completo c/1 vaga em frente ao Allianz...
2 quartos · 3 camas · 2 banheiros
Total: R\$ 875
6x R\$ 146

Mapa de localização das propriedades em Pompeia, com preços de locação por unidade:

- R. Coriolano, 242: R\$ 482
- R. Padre Chico: R\$ 841, R\$ 357, R\$ 718, R\$ 349
- R. Desembargador do Vale: R\$ 875, R\$ 491, R\$ 364

LOCAÇÃO 1 HÓSPEDE

Short stay com diária de R\$ 290 e ocupação de 75% para a região: renda estimada de R\$ 6.525 mensais



LOCAÇÃO 4 HÓSPEDES

Short stay com diária média de R\$ 530

ESTUDO DE RENTABILIDADE + MOSTRUÁRIO

Exemplo de investimento



UNIDADE ENTREGUE PRONTA PARA LOCAR — SEM OBRA, SEM ESPERA

PISO E REVESTIMENTO

- Piso no banheiro, sala e cozinha
- Rodapé
- Bancada em granito
- Espelho

LOUÇAS E METAIS

- Cuba
- Torneiras
- Acabamento de registro
- Vaso sanitário

BANHO E CONFORTO

- Box
- Chuveiro elétrico
- Ar-condicionado
- Fechadura eletrônica

ILUMINAÇÃO

- Luminárias na cozinha, sala, quarto, banheiro e varanda
- Todos os ambientes entregues iluminados

ESTUDO DE RENTABILIDADE + MOSTRUÁRIO

Exemplo de investimento



UNIDADE ENTREGUE PRONTA PARA LOCAR — SEM OBRA, SEM ESPERA

CUSTO DO ACABAMENTO

R\$ 2.000 x m²

R\$ 50.000

GANHO EM LOCAÇÃO E CONDOMÍNIO (TEMPO)

6 meses de antecipação x R\$ 6.500

R\$ 39.000

PREÇO DA UNIDADE PRONTA

STUDIO R2V 25m²

R\$ 380.000

GANHO FINANCEIRO

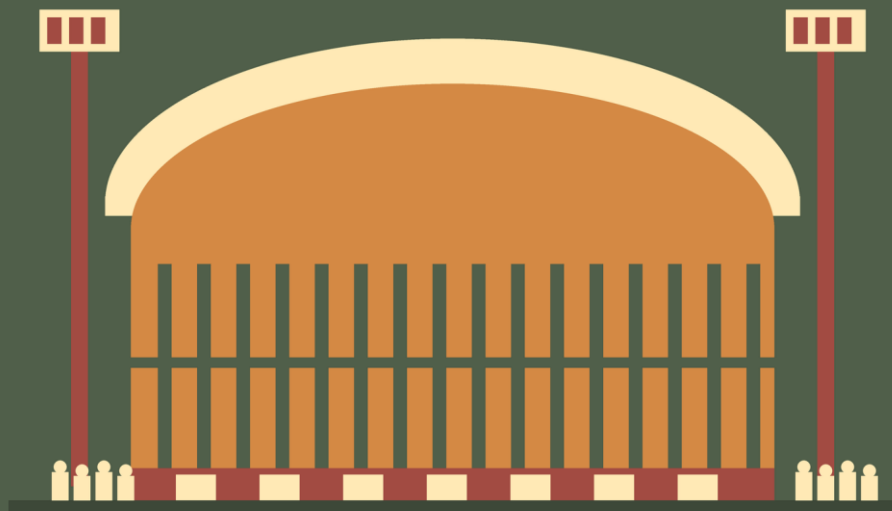
R\$ 380.000 – R\$ 50.000 – R\$ 39.000 / 25m²

Preço efetivo pago pelo investidor

R\$ 11.640/m²

NUBANK PARQUE A 1 KM DA PORTA

A arena que mais recebe público na América do Sul fica a cerca de 12 minutos a pé



33

shows em 12 meses

A maior agenda de shows entre os estádios da América do Sul.

1,3 milhão

de pessoas em shows

Público de shows entre dez/2024 e nov/2025, com 988 mil ingressos vendidos.

950 mil

torcedores em 33 jogos

A arena também é a casa do Palmeiras: mais um fluxo constante ao longo do ano.

≈ 2,3 mi

de pessoas por ano

Shows e jogos somados — sem contar os mil visitantes/dia da operação diária da arena.

O QUE ISSO FAZ COM A DIÁRIA — a diária média de um studio bem localizado em São Paulo é de R\$ 220 a R\$ 280. Em Pompeia e Perdizes, cada data da arena esvazia a oferta do entorno e empurra a diária para cima. Studio entregue pronto disputa R\$ 250 a R\$ 400/noite; sem acabamento, R\$ 150 a R\$ 180 — e o aluguel de studios bem localizados subiu de 9% a 12% em 12 meses, acima do IPCA e do IGP-M.

METRÔ A 500 METROS: ESTAÇÃO SESC-POMPEIA

Linha 6-Laranja — A linha das universidades — em operação desde julho de 2026

≈ 500 m

da Rua Coriolano, 242 até a estação — cerca de 7 minutos a pé

A LINHA DAS UNIVERSIDADES

PUC-SP, FAAP, Mackenzie, FMU, UNIP, Uninove e São Camilo. Sete universidades no traçado: demanda de inquilino o ano inteiro, não só em data de show.

633 MIL PASSAGEIROS POR DIA

Projeção para a linha completa: 15,3 km, 15 estações e trens sem condutor a até 90 km/h.

CONEXÕES EM UMA ESTAÇÃO

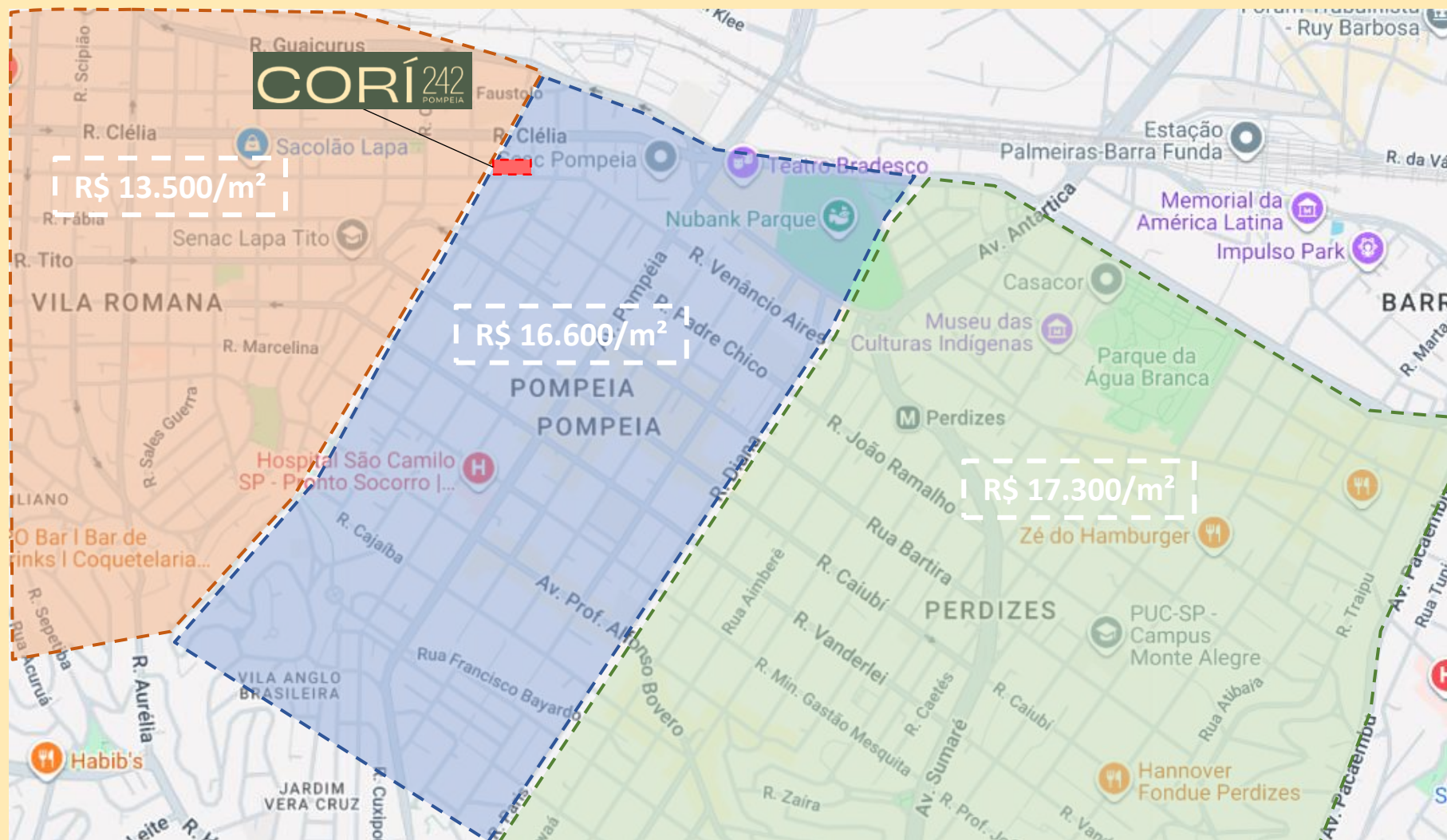
7-Rubi e 8-Diamante na Água Branca, 4-Amarela na Higienópolis-Mackenzie e 1-Azul na São Joaquim. Brasilândia ao centro em 23 minutos.



ENDEREÇO DA ESTAÇÃO — Avenida Pompeia, com acessos pela Rua Venâncio Aires. O trecho João Paulo I ↔ Perdizes entrou em operação em 02/07/2026; Brasilândia até o fim de 2026 e São Joaquim em 2027. A régua de mercado é dura: o concorrente mais próximo de uma estação está a 150 m — o Corí 242 entra nessa mesma faixa.

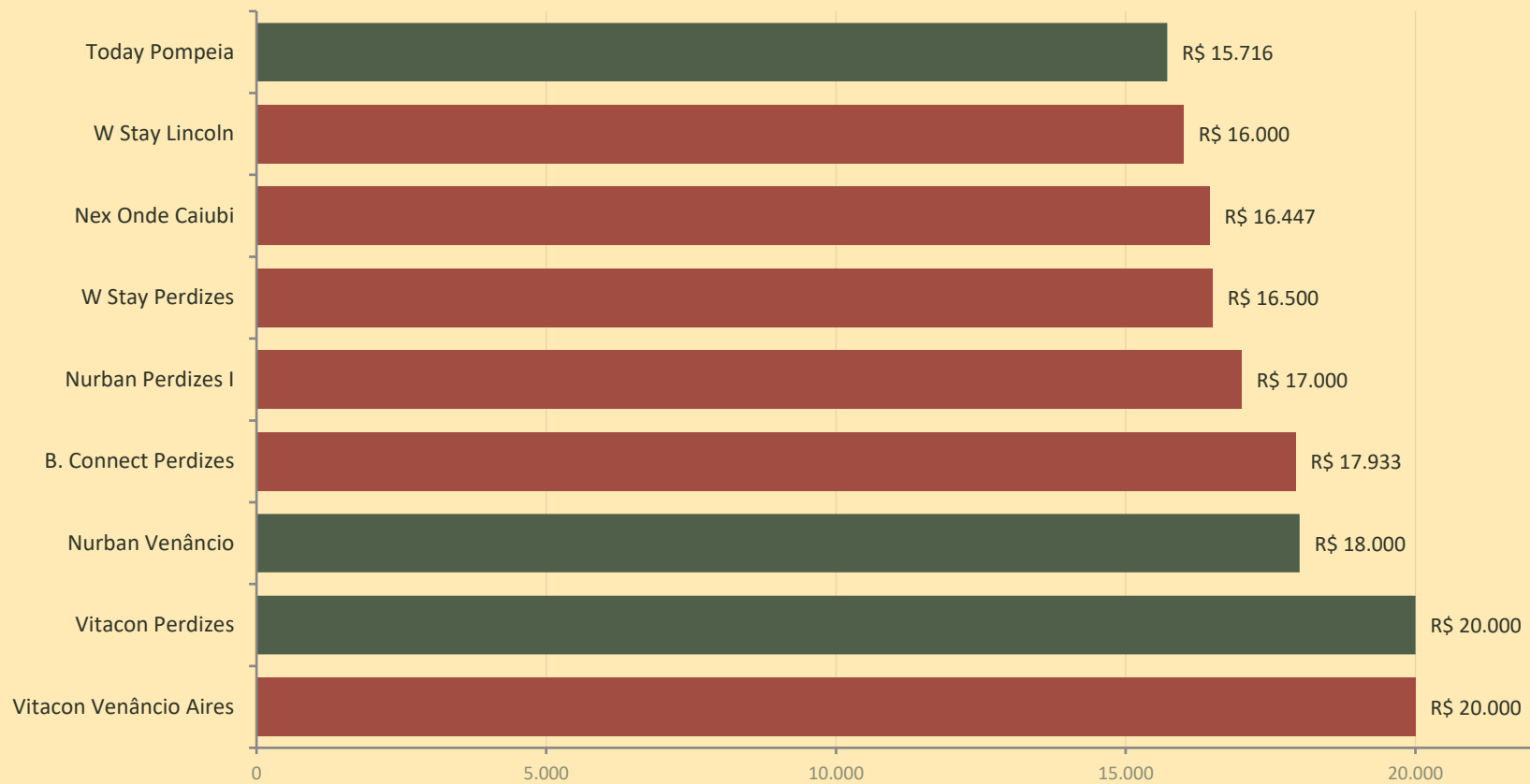
PANORAMA GERAL DO MERCADO

Ticket médio da região



PANORAMA GERAL DO MERCADO DE UNIDADES R2V

Ticket médio de fechamento por m²



MERCADO

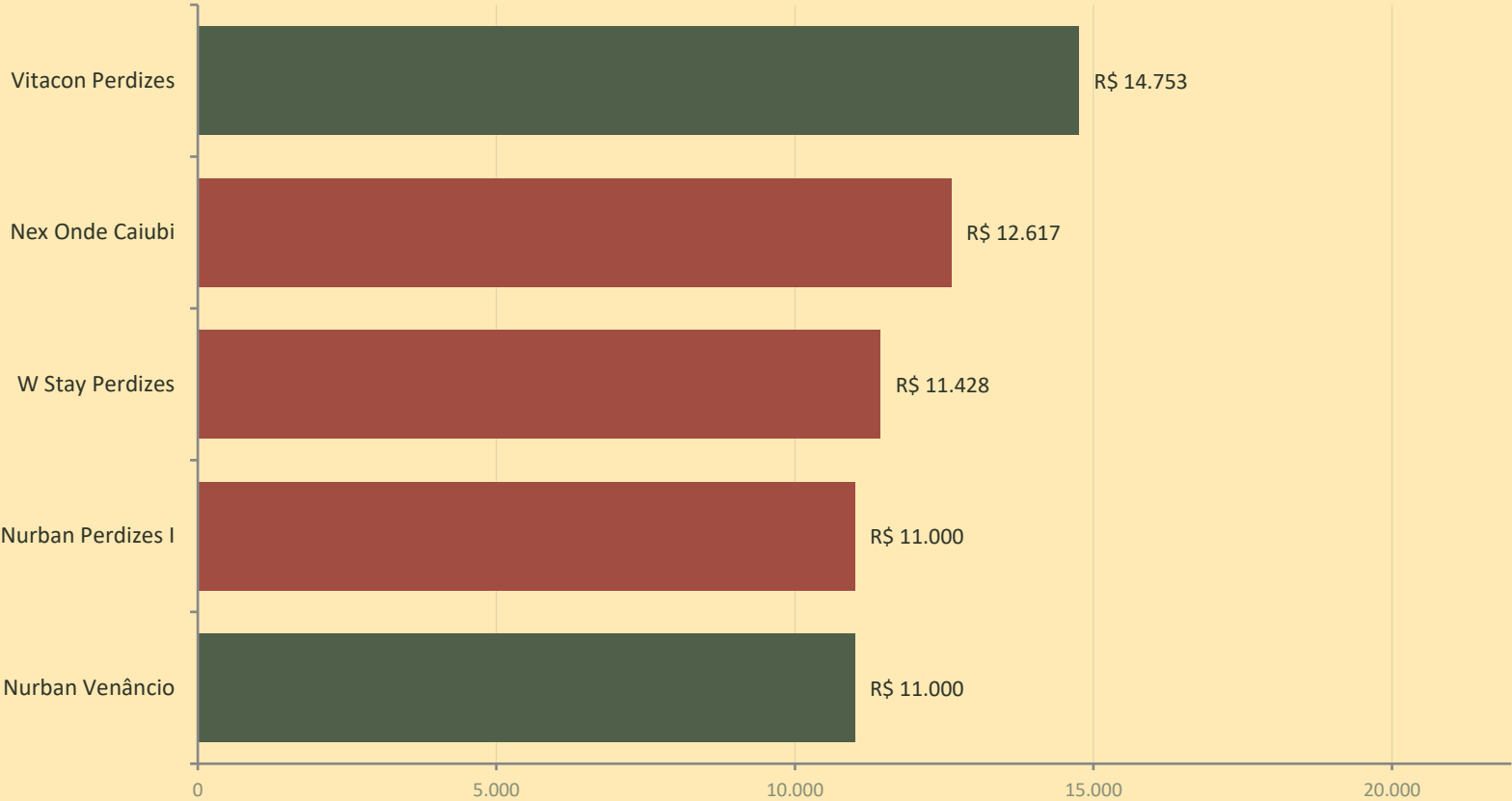
R\$ 17.510/m²

Média R\$/m²

- POMPEIA
- PERDIZES

PANORAMA GERAL DO MERCADO DE UNIDADES HIS

Ticket médio de fechamento por m²



MERCADO

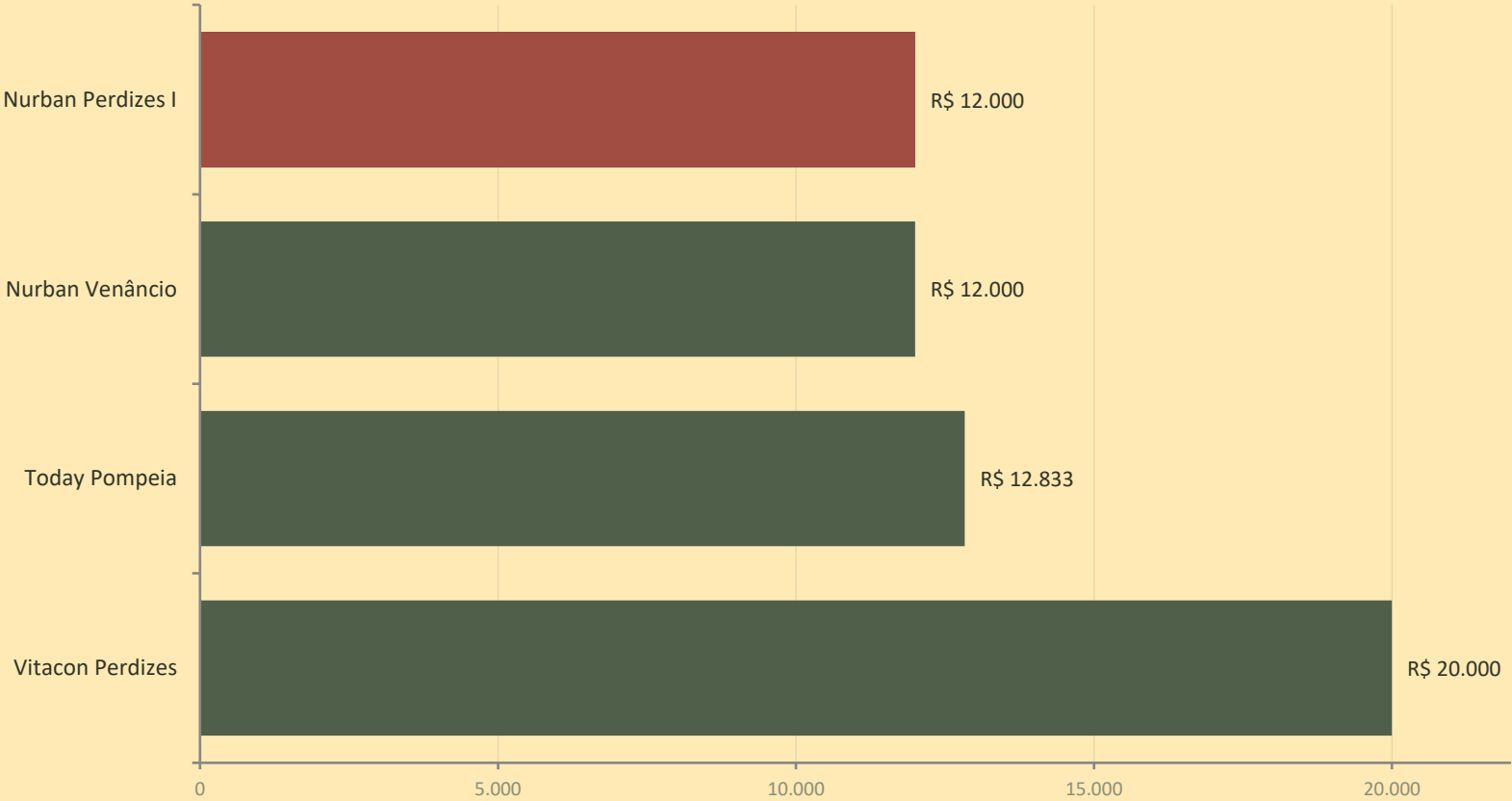
R\$ 12.278/m²

Média R\$/m²

- POMPEIA
- PERDIZES

PANORAMA GERAL DO MERCADO DE UNIDADES HMP

Ticket médio de fechamento por m²



MERCADO

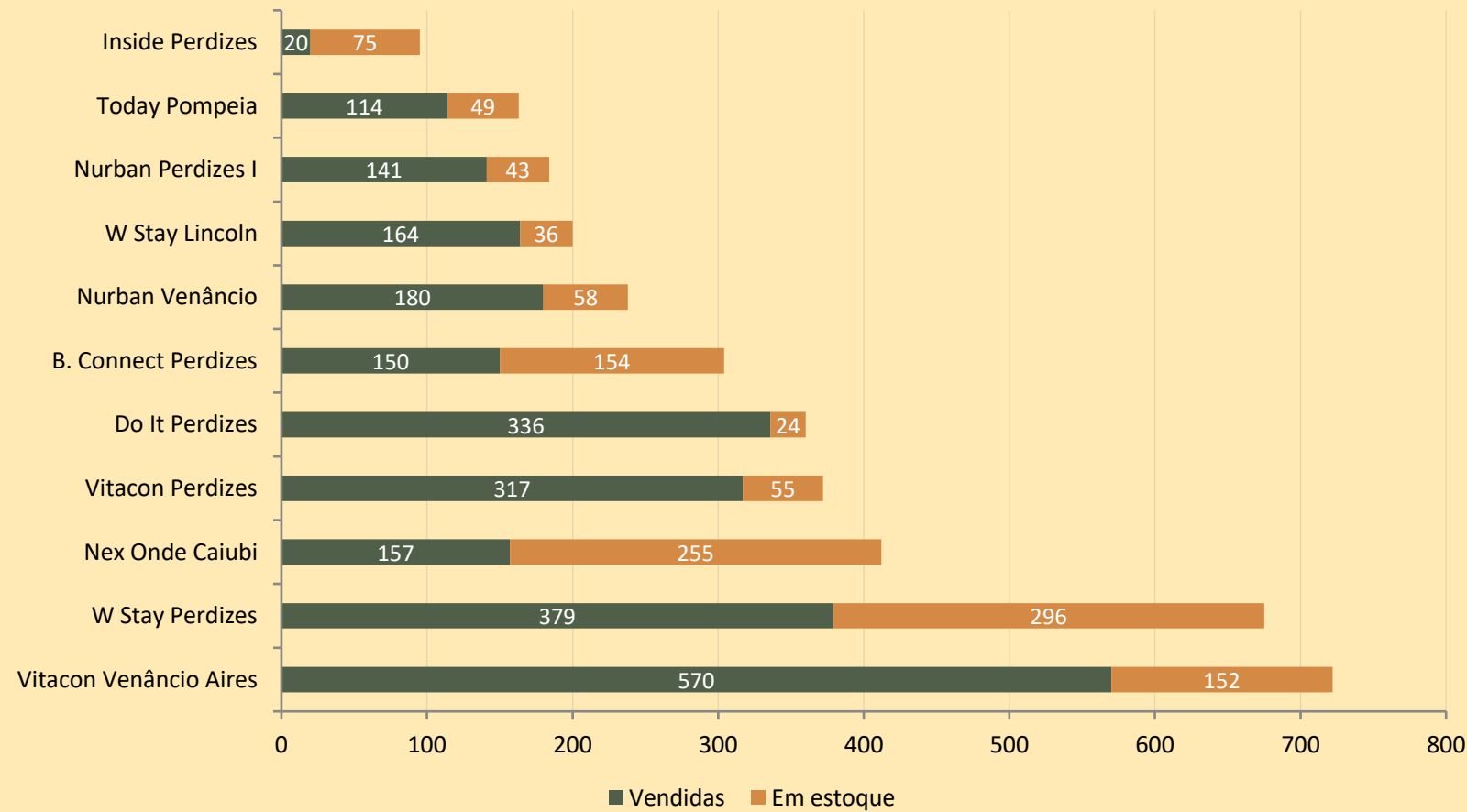
R\$ 14.208/m²

Média R\$/m²

- POMPEIA
- PERDIZES

OFERTA E ABSORÇÃO

Onde está o estoque que vai disputar o mesmo comprador do Corí 242



3.725

unidades lançadas

1.197

em estoque hoje

O QUE OS NÚMEROS DIZEM

32% da oferta ainda está disponível.

São 1.197 unidades compactas competindo agora

2.277 unidades foram lançadas só em 2026.

Seis dos dez concorrentes lançaram neste ano e concentram 973 unidades em estoque — 89% de tudo que sobra na região.

BENCHMARK DA TIPOLOGIA-ALVO

Unidades entre 25 m² e 31 m² (valores de fechamento)

EMPREENDIMENTO	TIPOLOGIA	ÁREA	PREÇO FECHAMENTO	R\$/M²
Vitacon Perdizes	1 dorm. R2V	25,06 m²	R\$ 582.665	R\$ 23.250
B. Connect Perdizes	1 dorm. R2V	26,64 m²	R\$ 409.000	R\$ 15.352
Nurban Venâncio	1 dorm. R2V	25,97 m²	R\$ 538.846	R\$ 20.748
Nurban Perdizes	1 dorm. R2V	29,02 m²	R\$ 517.715	R\$ 17.839
Nex One Caiubi	1 dorm. R2V	24 m²	R\$ 401.952	R\$ 16.748
W Stay Perdizes	Studio R2V	23,16 m²	R\$ 335.820 (promocional)	R\$ 14.500
Nurban Venâncio	Studio R2V	24,03 m²	R\$ 498.593	R\$ 20.748
B. Connect Perdizes	Studio R2V	21,98 m²	R\$ 349.000	R\$ 15.878
Nex One Caiubi	Studio R2V	23 m²	R\$ 394.680	R\$ 17.160
Vitacon Perdizes	1 dorm. HIS	24,31 m²	R\$ 383.636	R\$ 15.781
W Stay Perdizes	1 dorm. HIS	26,23 m²	R\$ 297.000 (promocional)	R\$ 11.428
Nex One Caiubi	1 dorm. HIS	24 m²	R\$ 302.808	R\$ 12.617

R\$ 490.035 | 18.787/m²

1 dorm R2V - Média valor da unidade | média R\$/m²

R\$ 394.523 | 17.071/m²

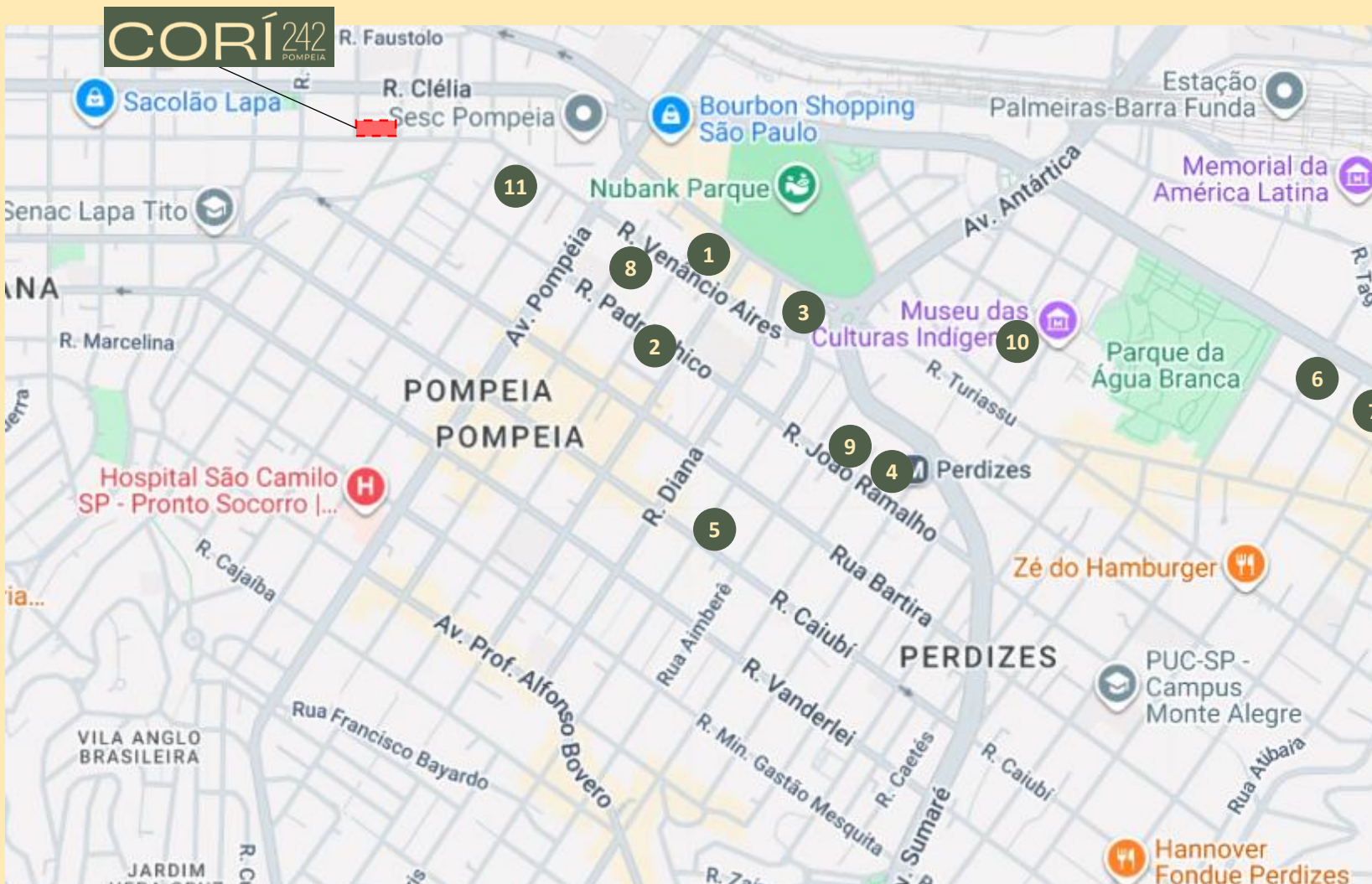
Studio R2V - Média valor da unidade / média R\$/m²

R\$ 327.814 | 13.275/m²

1 dorm. HIS - Média valor da unidade / média R\$/m²

MAPA DA CONCORRÊNCIA

Raio de concorrência— Pompeia, Perdizes e Água Branca



CONCORRENTES POR ENDEREÇO

- 1 Nurban Venâncio** Rua Venâncio Aires, 320 — Pompeia
- 2 Vitacon Perdizes** Rua Padre Chico, 183 — Pompeia
- 3 Vitacon Venâncio Aires** Rua Venâncio Aires, 38 — Perdizes
- 4 W Stay Perdizes** Rua João Ramalho, 1206 — Perdizes
- 5 Nex Onde Caiubi** Rua Caiubi, 1442 — Perdizes
- 6 W Stay Lincoln** Rua Lincoln Albuquerque, 73 — Perdizes
- 7 Do It Perdizes** Rua Cardoso de Almeida, 80 — Perdizes
- 8 Today Pompeia** Rua Cotoxó, 105 — Perdizes
- 9 Nurban Perdizes I** Rua joao Ramalho, 1300 — Perdizes
- 10 Inside Perdizes** Rua Doutor Costa Júnior, 557 — Água Branca
- 11 B. Connect Perdizes** Rua Barão do Bananal, 240 — Perdizes

LEITURA ESTRATÉGICA

Como o Corí 242 entra nessa disputa

ONDE SOMOS FORTES

- Único produto que Entrega as unidades prontas, com Sky Bar e lazer acima do padrão do compacto da região.
- Vitacon Perdizes provou o bairro: 372 unidades esgotadas em 11 meses.

ONDE ESTAMOS EXPOSTOS

- 1.089 unidades compactas em estoque na região — pressão de preço no curto prazo.
- W Stay Perdizes e Vitacon Venâncio Aires ancoram o piso em R\$ 11 a 12 mil/m² com 1.327 unidades.
- 487 unidades é um volume grande para absorver: exige velocidade de vendas acima de 20 un./mês.
- Concorrentes com vaga de garagem (Do It e W Stay Lincoln) têm apelo adicional para locação.

RADAR — PRÓXIMOS LANÇAMENTOS

- ESPAÇO PARA INCLUIR NOVOS CONCORRENTES IDENTIFICADOS EM CAMPO.



COMPARATIVO 1 DE 11

Corí 242 Pompeia x Nurban Venâncio — Vita Urbana



CORÍ 242 POMPEIA



NURBAN VENÂNCIO · VITA URBANA

LOCALIZAÇÃO

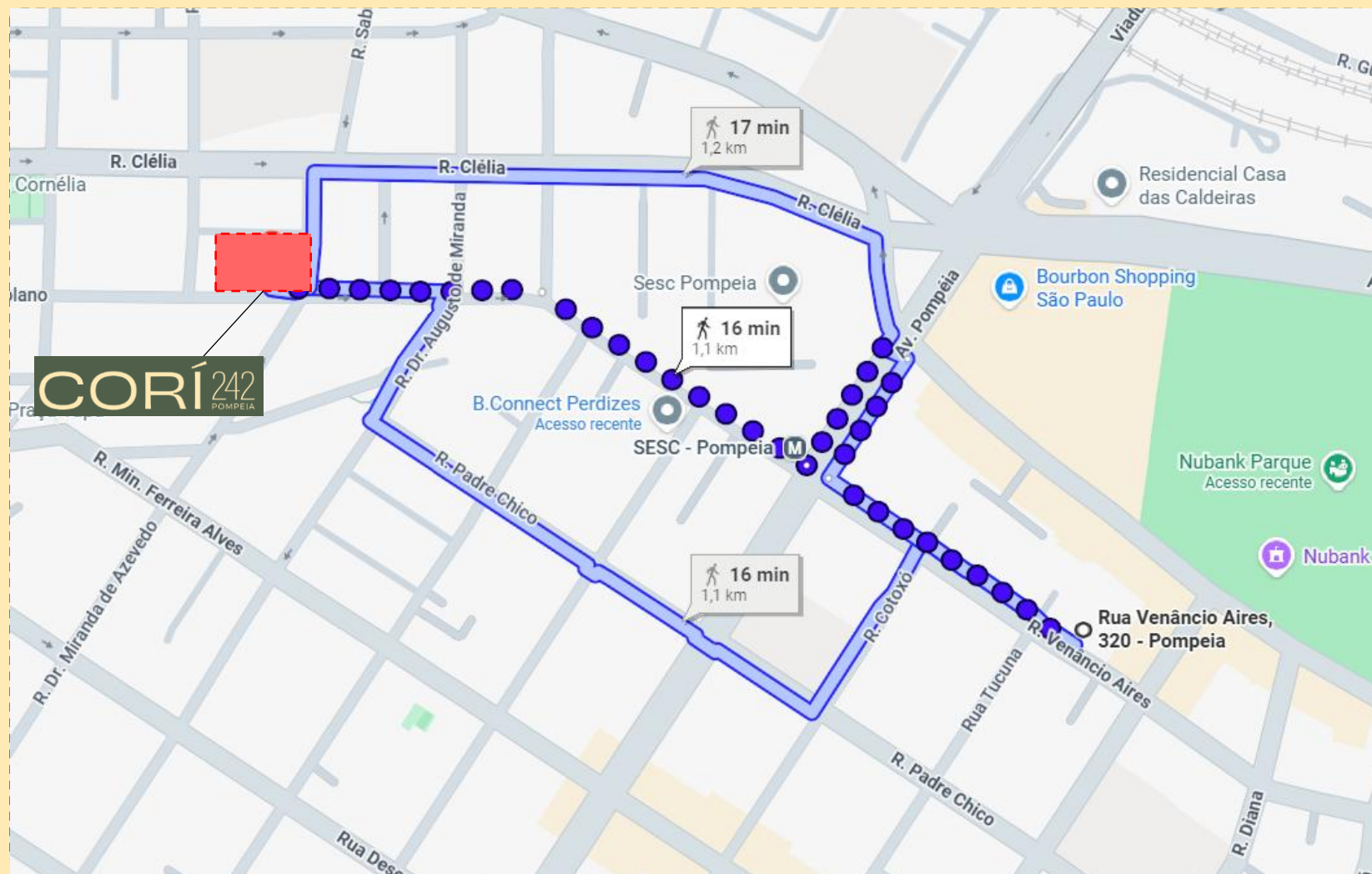
Corí 242 Pompeia x Nurban Venâncio — Vita Urbana

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

NURBAN VENÂNCIO

Rua Venâncio Aires, 320
Pompeia — São Paulo / SP
243 unidades · 1 dorm., 2 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x Nurban Venâncio — Vita Urbana

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	NURBAN VENÂNCIO
Incorporadora	Benx	Vita Urbana
Bairro	Pompeia	Pompeia
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Venâncio Aires, 320
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	Studios, 1 dorm., 2 dorm.
Total de unidades	487	238
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	58
% vendido	—	75%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	18 m² – 36 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 486.000
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 18.000
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	23 pav. · 2 elev.
Lançamento	09/2026 (previsto)	09/2026
Entrega prevista	10/2029	06/2029

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

Ao final de Maio foram abertas vendas SCP nas condições:

- Studios: Média R\$ 13.056/m²
- 1 Dorm: Média R\$ 13.420/m²
- 2 Dorm: Média R\$ 12.994/m²

[BOOK](#)
[TABELA PROMOCIONAL](#)

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

- Entrega com Fechadura eletrônica; revestimento em cerâmica; bancadas da cozinha e banheiro em granito.
- A 180 metros do Nubank Parque (Allianz Parque)

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x Nurban Venâncio — Vita Urbana

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



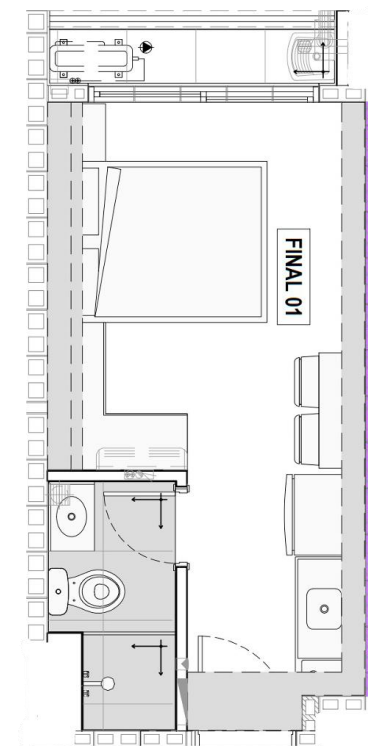
Studio 25 m²



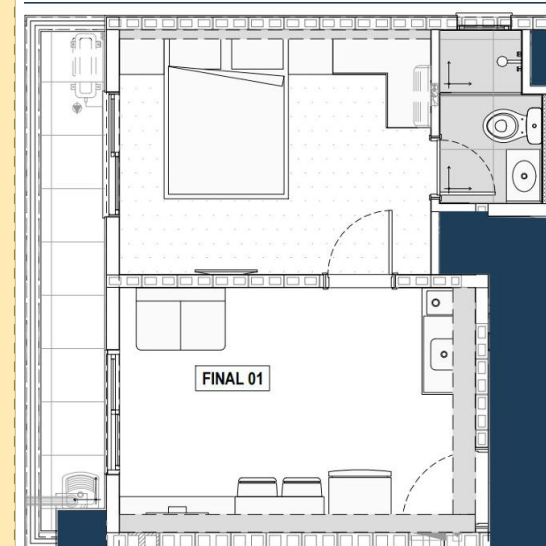
1 dorm. 30 m²

NURBAN VENÂNCIO

Faixa de área privativa: 18,19 m² – 36,37 m² · 1 dorm., 2 dorm.



1 dorm. 18 m² · R\$ 13.420/m²



1 dorm. 32 m² · R\$ 13.420/m²

COMPARATIVO 2 DE 11

Corí 242 Pompeia x Vitacon Perdizes — Vitacon



CORÍ 242 POMPEIA



VITACON PERDIZES · VITACON

LOCALIZAÇÃO

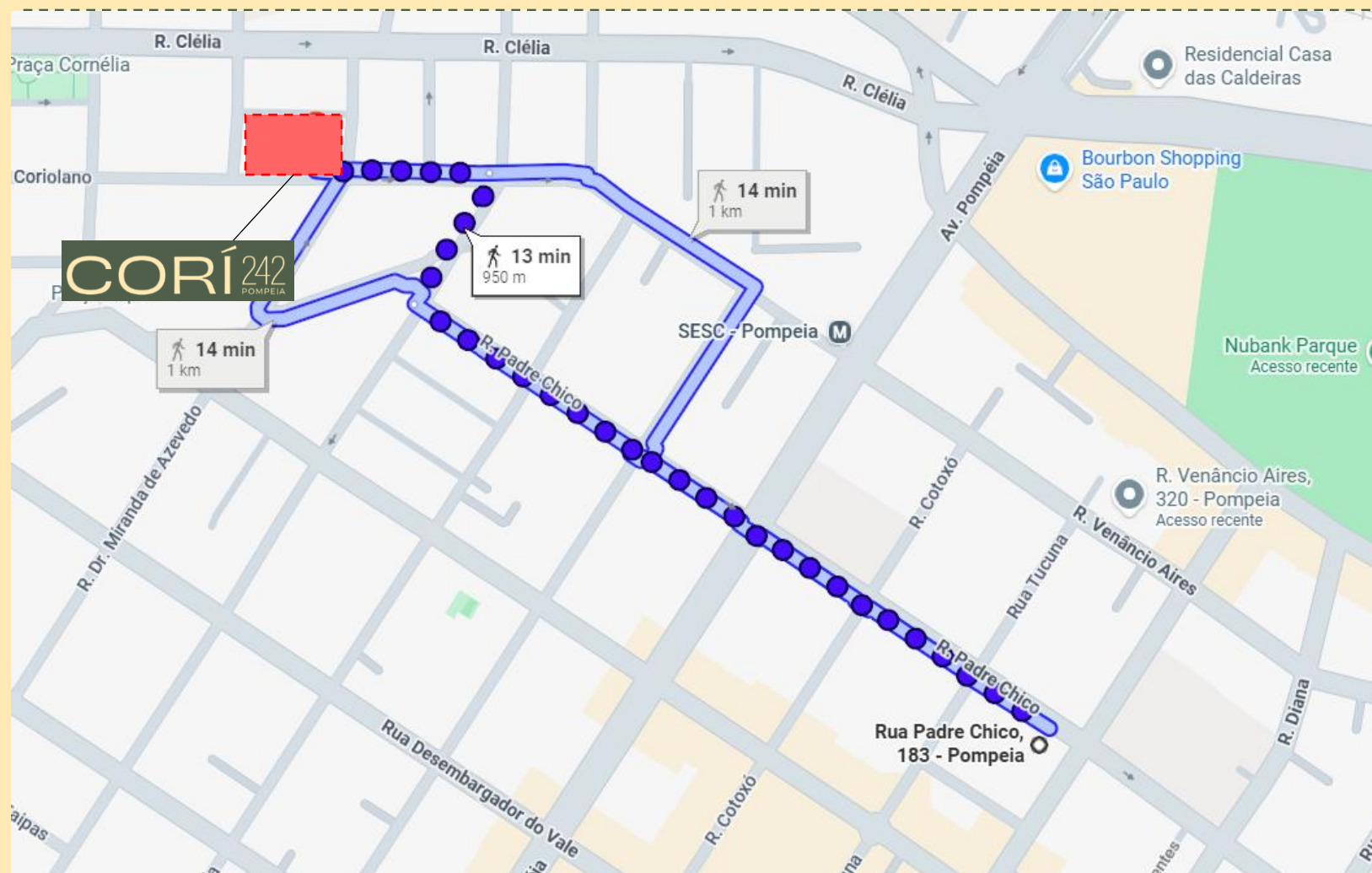
Corí 242 Pompeia x Vitacon Perdizes — Vitacon

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

VITACON PERDIZES

Rua Padre Chico, 183
Pompeia — São Paulo / SP
372 unidades · 1 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x Vitacon Perdizes — Vitacon

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	VITACON PERDIZES
Incorporadora	Benx	Vitacon
Bairro	Pompeia	Pompeia
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Padre Chico, 183
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	1 dorm.
Total de unidades	487	372
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	55
% vendido	—	85%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	18 m² – 56 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 742.360
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 20.000
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	21 pav. · 2 elev.
Lançamento	09/2026 (previsto)	05/2025
Entrega prevista	10/2029	05/2027

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

EMPREENHIMENTO	UNIDADE	TIPO	AÇÃO	PRIVATIVA	TABELA 05/08	PREÇO/M²	PREÇO/M² (ganho ou desconto)	TABELA (ganho ou desconto)	DESCONTO
VITACON PERDIZES	U0201	RZV	AGOSTO	50,37	801.239,86	15.907,08	13.521,02	681.053,88	15%
VITACON PERDIZES	U0209	RZV	AGOSTO	59,54	886.646,71	14.891,61	12.657,87	753.649,70	15%
VITACON PERDIZES	U1220	RZV	AGOSTO	25,06	582.665,02	23.250,80	19.763,18	495.265,27	15%
VITACON PERDIZES	U1302	RZV	AGOSTO	57,10	824.435,72	14.438,45	12.272,69	700.770,36	15%
VITACON PERDIZES	U1309	RZV	AGOSTO	56,29	736.437,69	13.082,92	11.120,48	625.972,04	15%
VITACON PERDIZES	U1314	RZV	AGOSTO	55,84	867.448,73	15.534,54	13.204,36	737.331,42	15%

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

- ÁREAS COMUNS:
- VN Work: (Concierge, Delivery, Bag Keeper, Working, Market, Conveniência)
 - VN Wellness: (Academia, Yoga/Alongamento, SPA, Bem-estar)
 - VN Club (Lazer, Piscina, Festas, Sky Bar, Pool Deck, Sports Bar, Barbecue Space, Comunidade, Conectividade)
- SPA, com banheira de crioterapia, inovação no mercado. Acelera a recuperação muscular, melhora a circulação sanguínea, reduz inflamação e proporciona relaxamento mental. Sports bar, diversão e esportes no mesmo lugar.

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x Vitacon Perdizes — Vitacon

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

VITACON PERDIZES

Faixa de área privativa: 18,46 m² – 56,2 m² · 1 dorm.



1 dorm. 24,31 m² · R\$ 20.000/m²



1 dorm. 30,67 m² · R\$ 20.000/m²

COMPARATIVO 3 DE 11

Corí 242 Pompeia x Vitacon Venâncio Aires — Vitacon



CORÍ 242 POMPEIA



VITACON VENÂNCIO AIRES · VITACON

LOCALIZAÇÃO

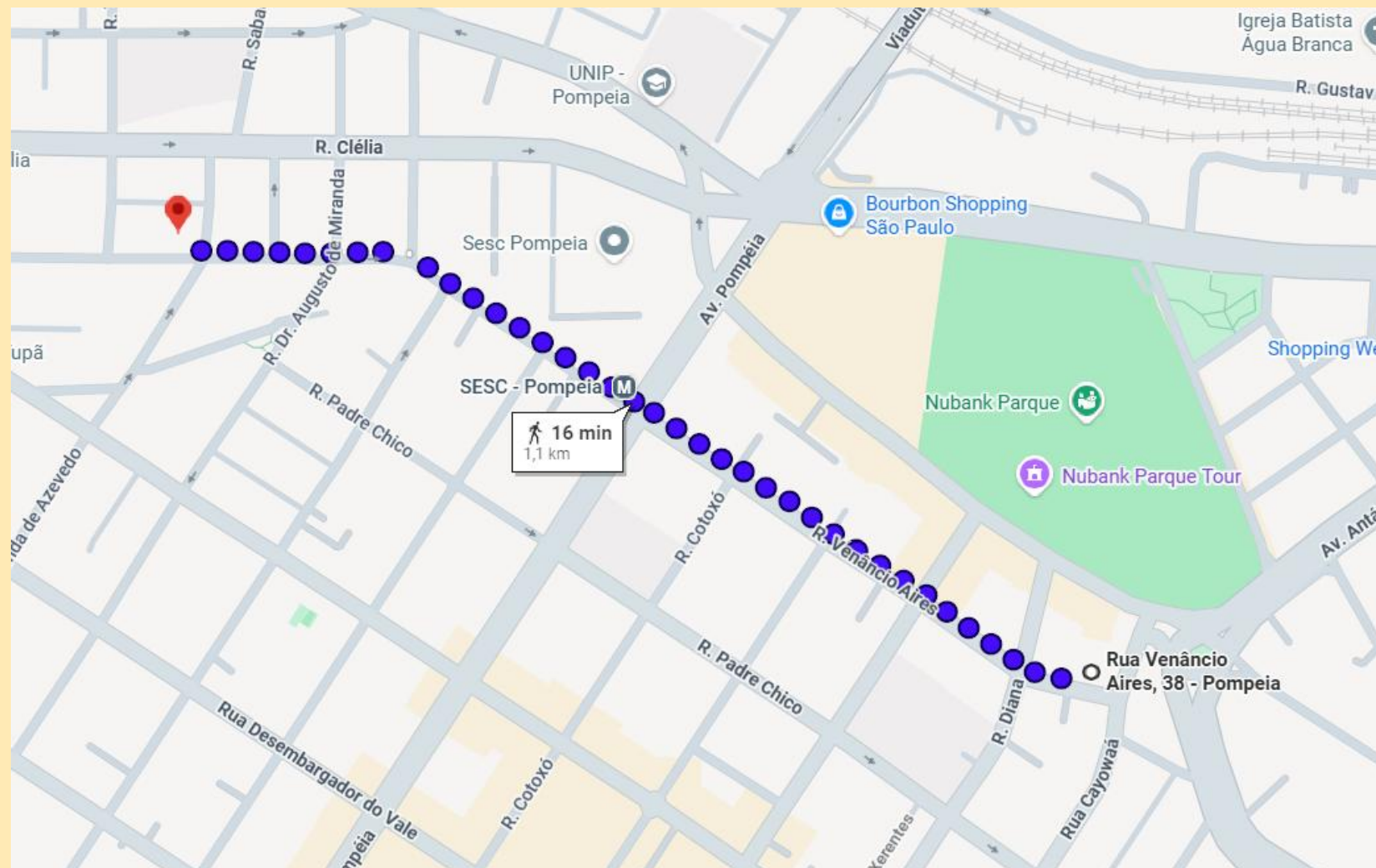
Corí 242 Pompeia x Vitacon Venâncio Aires — Vitacon

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

VITACON VENÂNCIO AIRES

Rua Venâncio Aires, 38
Perdizes — São Paulo / SP
647 unidades · 1 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x Vitacon Venâncio Aires — Vitacon

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	VITACON VENÂNCIO AIRES
Incorporadora	Benx	Vitacon
Bairro	Pompeia	Perdizes
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Venâncio Aires, 38
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	1 e 2 dorm.
Total de unidades	487	722
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	152
% vendido	—	79%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	18 m² – 30 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 382.999
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 12.767
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	25 pav. · 3 elev.
IVV (base GeoBrain)	—	25,4%
Lançamento	09/2026 (previsto)	04/2026
Entrega prevista	10/2029	04/2029

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

[BOOK](#)

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

Projeto em parceria com o a Housi. O comprador adquire a unidade e, opcionalmente, assina um contrato de gestão. A partir daí:

- A Housi cuida de decoração e mobília — o pacote Decor inclui projeto, obra, mobília e instalação — sempre por conta do proprietário, não incluso no preço da unidade.
- Ela anuncia em plataforma própria e em canais como Zap, ImóvelWeb, Airbnb e Booking, com locação de curta (menos de 30 dias) ou longa estadia.

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x Vitacon Venâncio Aires — Vitacon

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

VITACON VENÂNCIO AIRES

Faixa de área privativa: 18 m² – 30 m² · 1 dorm.



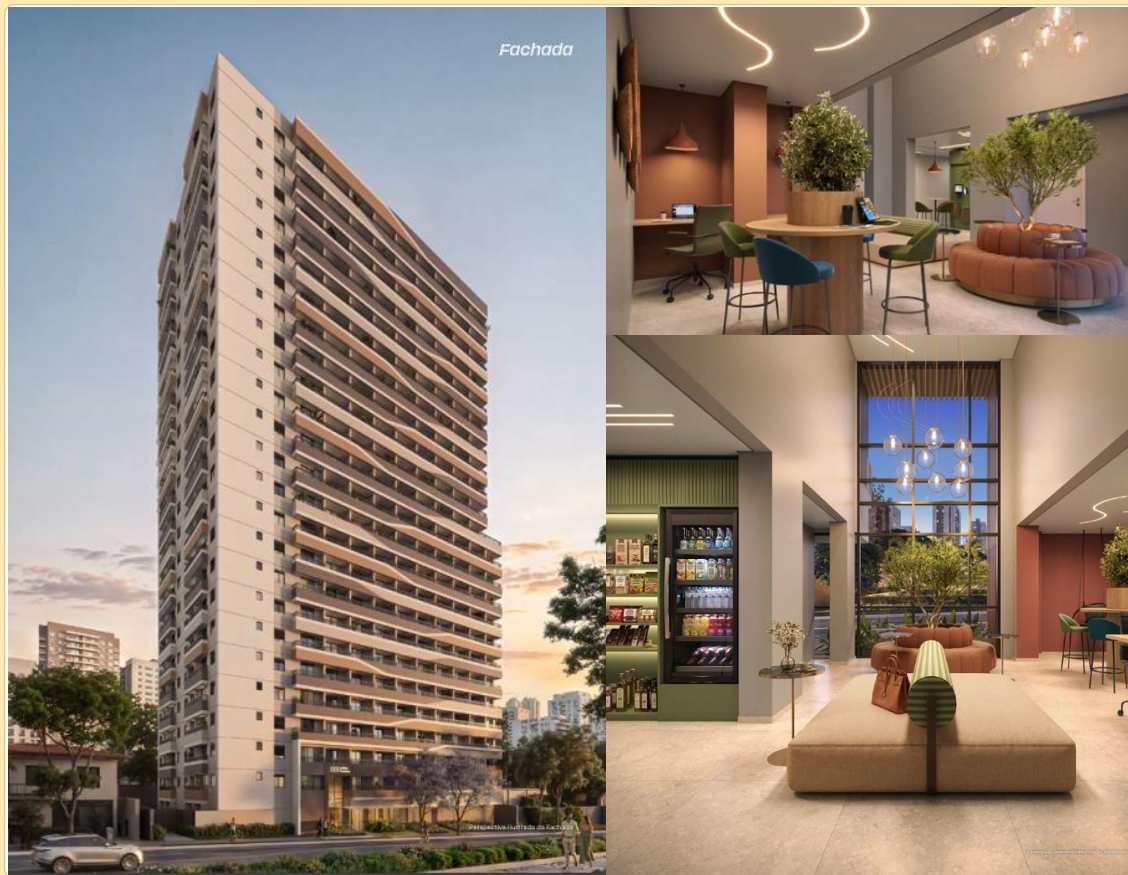
Studio 1 dorm. 24 m²



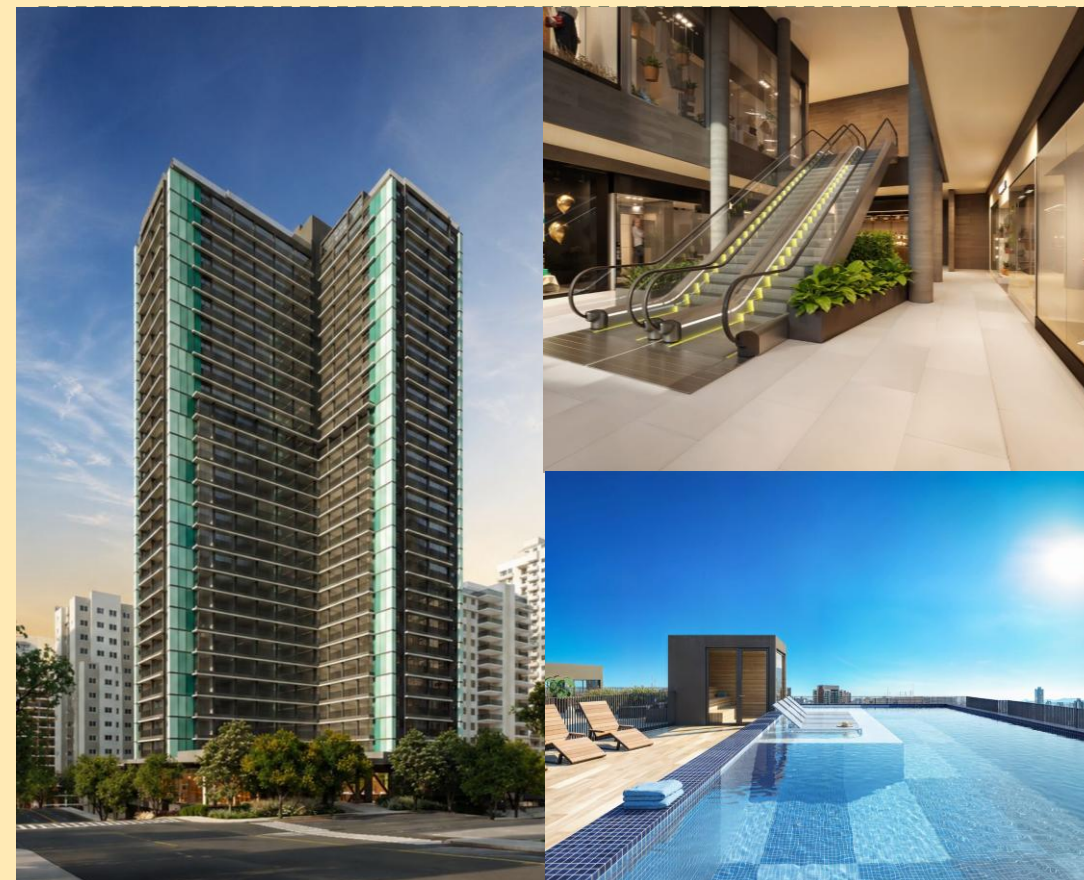
1 dorm. 32m²

COMPARATIVO 4 DE 11

Corí 242 Pompeia x W Stay Perdizes — WDS



CORÍ 242 POMPEIA



W STAY PERDIZES • WDS

LOCALIZAÇÃO

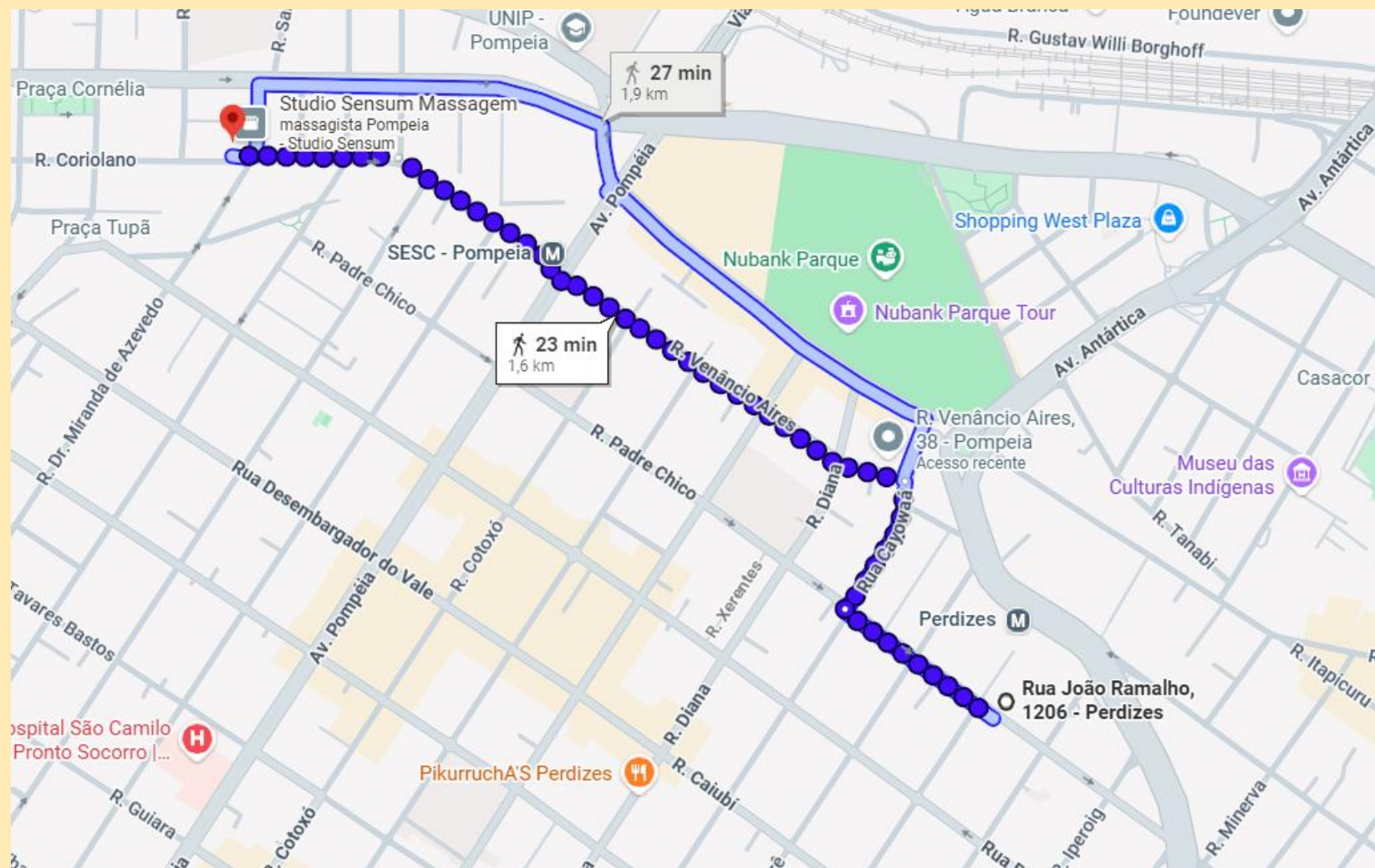
Corí 242 Pompeia x W Stay Perdizes — WDS

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

W STAY PERDIZES

Rua João Ramalho, 1206
Perdizes — São Paulo / SP
680 unidades · 1 dorm., 2 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x W Stay Perdizes — WDS

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	W STAY PERDIZES
Incorporadora	Benx	WDS
Bairro	Pompeia	Perdizes
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua João Ramalho, 1206
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	Studio e 2 dorm.
Total de unidades	487	680 + 7 lojas
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	296
% vendido	—	56%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	26 m² – 38 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Com e sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 311.347
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 11.115
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	16 pav. · 2 elev.
IVV (base GeoBrain)	—	19,56%
Lançamento	09/2026 (previsto)	06/2026
Entrega prevista	10/2029	12/2030

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

STUDIO • 23,16 m² • R2V	
Área	R\$ 140.302,14
3 meses	R\$ 29.872,43
TOTAL	R\$ 219.774,29
STUDIO • 23,16 m² • R2V	
Área	R\$ 140.302,14
3 meses	R\$ 29.872,43
40 parcelas	R\$ 5.879,85
TOTAL	R\$ 219.774,29
STUDIO • 26,22 m² • HIS2	
Área	R\$ 12.500,00
3 meses	R\$ 2.500,00
40 parcelas	R\$ 4.949,99
TOTAL	R\$ 277.772,00
APARTAMENTO • 43 m² • R2V	
Área	R\$ 202.744,28
3 meses	R\$ 40.548,95
TOTAL	R\$ 243.293,23
APARTAMENTO • 43 m² • R2V	
Área	R\$ 202.744,28
3 meses	R\$ 40.548,95
40 parcelas	R\$ 11.124,40
TOTAL	R\$ 254.417,63

UNIDADES R2V COM VAGA DE GARAGEM

VALORES E CONDIÇÕES POR UNIDADE

HALE COM ALUGUEIRO

CONDICÕES COMERCIAIS ESPECIAIS

VENDEDORES VIA TOP

- 1. ALTA QUALIDADE
- 2. GARANTIA DE ENTREGA
- 3. PREÇOS CONCORRENTES
- 4. ENTREGA EM TEMPO
- 5. GARANTIA DE QUALIDADE

R2V STUDIO UNIDADE DE 23,16 m² R\$ 219.774,29

2 DORMES R2V UNIDADE DE 43 m² R\$ 254.417,63

HIS2 UNIDADE DE 26,22 m² R\$ 277.772,00

STUDIOS INTELENTES PARA QUEM PENSA A FRENTE

2 MIN DO METRO PERDIZES

4 MIN NUBANK PARQUE

2 MIN HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

W-Stay

PERDIZES

INVISTA NO SEU FUTURO, VIVA PERDIZES.

BOOK

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

- O lazer organiza-se em dois níveis com funções distintas: o térreo resolve o dia a dia (lavanderia coletiva, sala de delivery, minimercado, maleiro no lobby e valet); o rooftop entrega a experiência que diferencia o produto na hora de alugar.
- 80% das unidades são R2V

CORÍ 242 POMPEIA // ANÁLISE COMPETITIVA // BENCHMARK POMPEIA · PERDIZES

27

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x W Stay Perdizes — WDS

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

W STAY PERDIZES

Faixa de área privativa: 26 m² – 38 m² · 1 dorm., 2 dorm.



Studio. 23 m²



Studio 26 m²

COMPARATIVO 5 DE 11

Corí 242 Pompeia x Nex Onde Caiubi — One Innovation



CORÍ 242 POMPEIA



NEX ONDE CAIUBI · ONE INNOVATION

LOCALIZAÇÃO

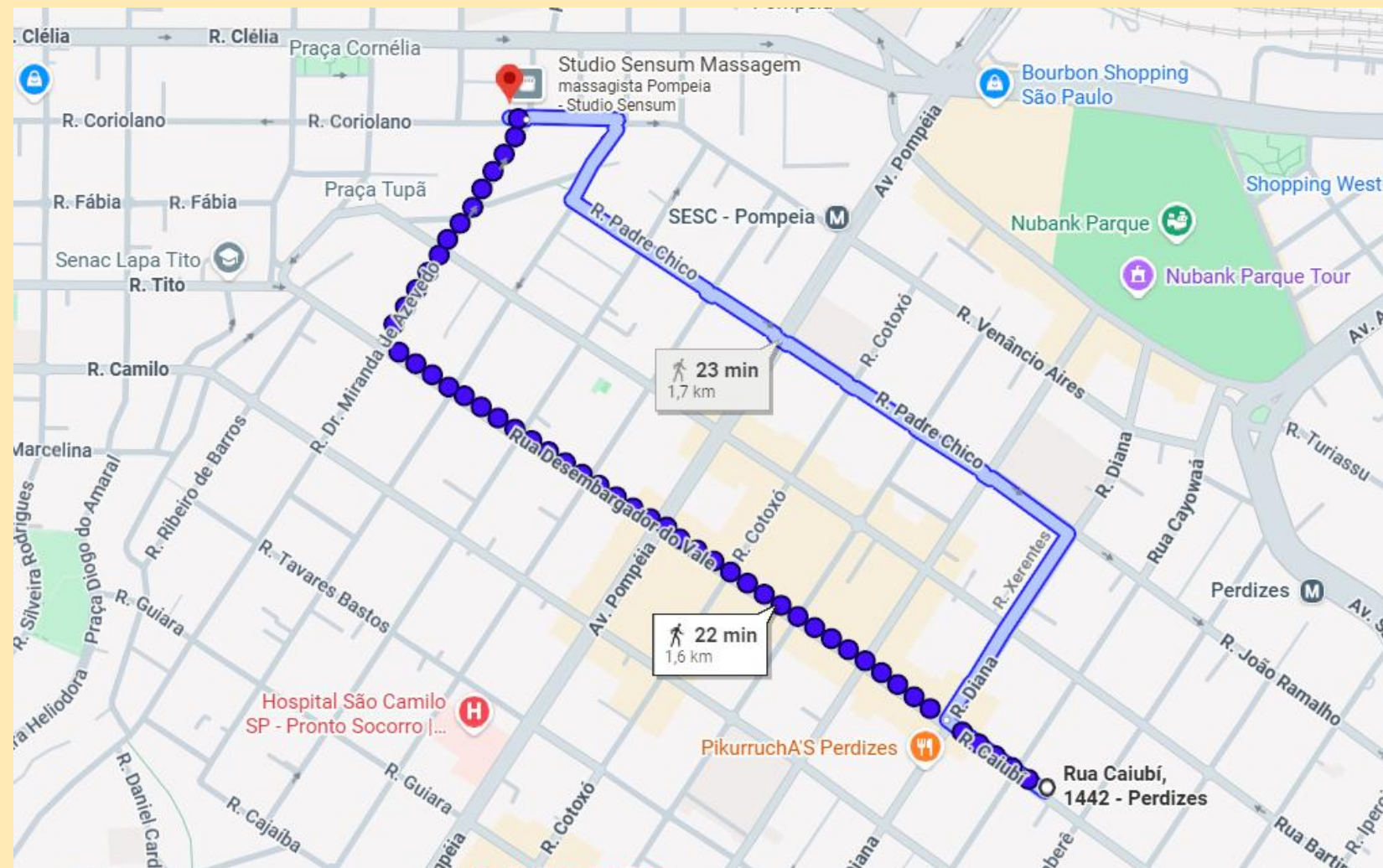
Corí 242 Pompeia x Nex Onde Caiubi — One Innovation

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

NEX ONDE CAIUBI

Rua Caiubi, 1442
Perdizes — São Paulo / SP
412 unidades · 1 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x Nex Onde Caiubi — One Innovation

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	NEX ONDE CAIUBI
Incorporadora	Benx	One Innovation
Bairro	Pompeia	Perdizes
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Caiubi, 1442
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	Studios e 1 dorm.
Total de unidades	487	412
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	215
% vendido	—	48%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	21 m² – 45 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 363.423
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 16.381
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	25 pav. · 6 elev.
IVV (base GeoBrain)	—	44,66%
Lançamento	09/2026 (previsto)	05/2026
Entrega prevista	10/2029	05/2029

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

[BOOK](#)

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

- incluindo bancadas de cozinha e banho em granito, terraço e banheiro com revestimento cerâmico, previsão para forno, cooktop, lava e seca, ponto de ar-condicionado e chuveiro a gás. Nas unidades com terraço, há também previsão para fechamento retrátil de varanda, além de bacia com acionamento duplo e medição individualizada de água.(acabamento padrão, sem mobília)

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x Nex Onde Caiubi — One Innovation

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

NEX ONDE CAIUBI

Faixa de área privativa: 21 m² – 45 m² · 1 dorm.



1 dorm. R2V 21 m² · R\$ 16.831/m² (valor fechamento)



1 dorm. R2V 24 m² · R\$ 16.779/m² (valor fechamento)

COMPARATIVO 6 DE 11

Corí 242 Pompeia x W Stay Lincoln — WDS



CORÍ 242 POMPEIA



W STAY LINCOLN · WDS

LOCALIZAÇÃO

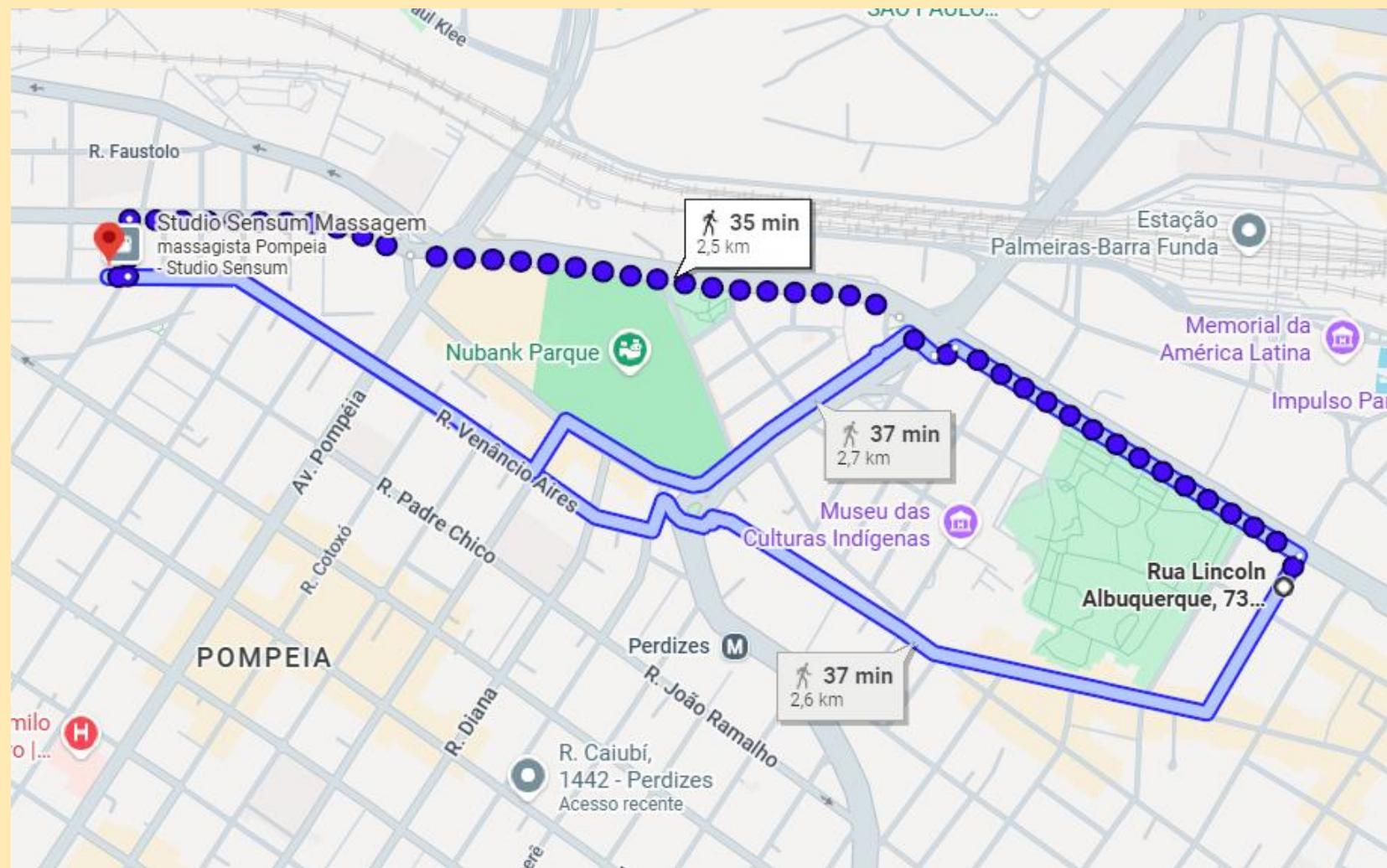
Corí 242 Pompeia x W Stay Lincoln — WDS

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

W STAY LINCOLN

Rua Lincoln Albuquerque, 73
Perdizes — São Paulo / SP
200 unidades · 1 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x W Stay Lincoln — WDS

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	W STAY LINCOLN
Incorporadora	Benx	WDS
Bairro	Pompeia	Perdizes
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Lincoln Albuquerque, 73
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	1 dorm.
Total de unidades	487	200 (100% R2V)
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	30
% vendido	—	85%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	25,1 m² – 52,05 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Com vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 494.640
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 16.488
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	25 pav. · 2 elev.
IVV (base GeoBrain)	—	16,4%
Lançamento	09/2026 (previsto)	02/2026
Entrega prevista	10/2029	02/2029

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

[APRESENTAÇÃO](#)

[TABELA AGO/2026](#)

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

- todas as 200 unidades têm vaga
- Padrão histórico da WDS é entrega com acabamento padrão

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x W Stay Lincoln — WDS

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

W STAY LINCOLN

Faixa de área privativa: 25,1 m² – 52,05 m² · 1 dorm.



1 dorm. 26 m²



Studio 25,10 m²

COMPARATIVO 7 DE 11

Corí 242 Pompeia x Do It Perdizes — Riva



CORÍ 242 POMPEIA



DO IT PERDIZES · RIVA

LOCALIZAÇÃO

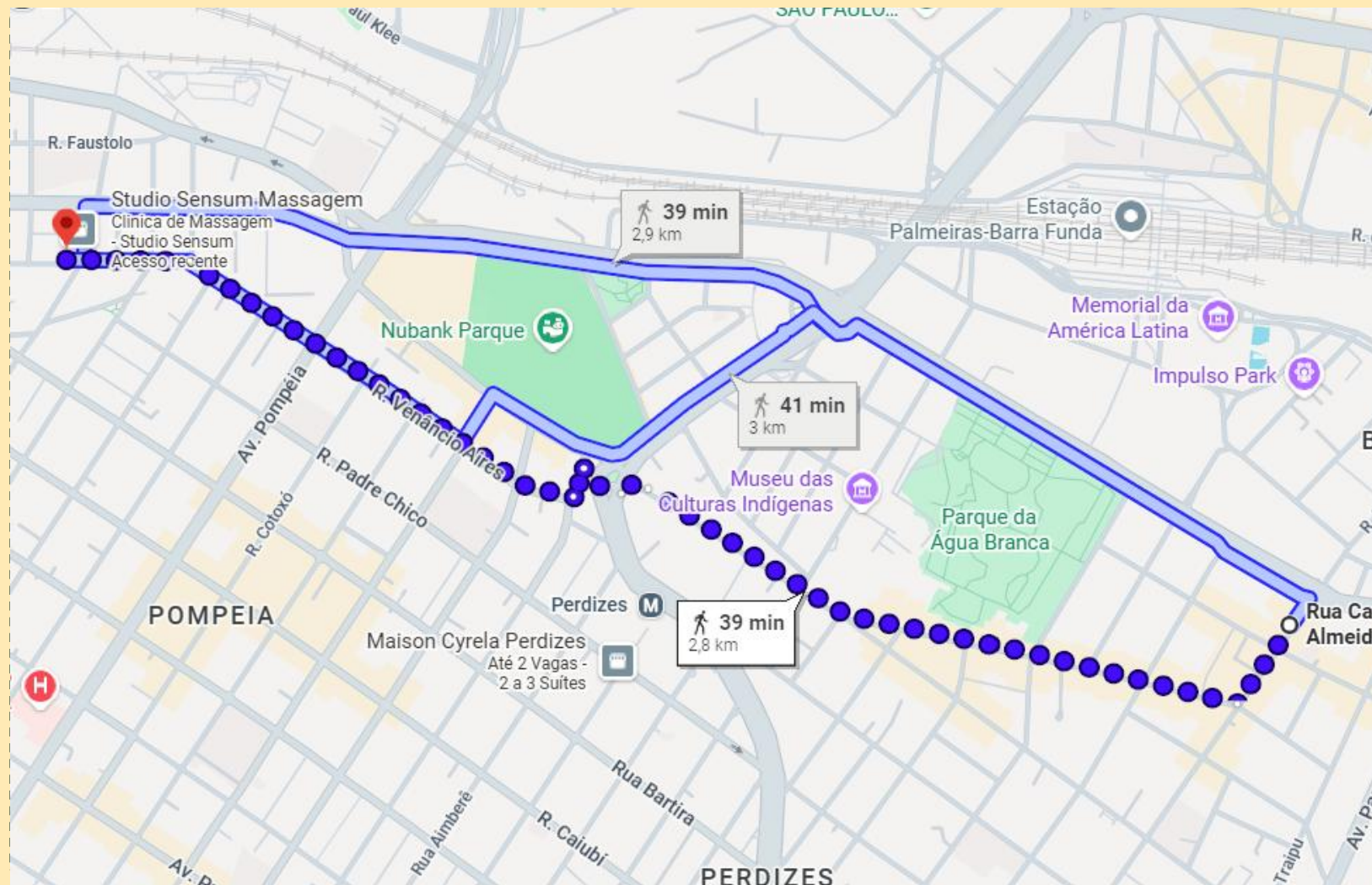
Corí 242 Pompeia x Do It Perdizes — Riva

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

DO IT PERDIZES

Rua Cardoso de Almeida, 80
Perdizes — São Paulo / SP
360 unidades · 1 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x Do It Perdizes — Riva

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	DO IT PERDIZES
Incorporadora	Benx	Riva
Bairro	Pompeia	Perdizes
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Cardoso de Almeida, 80
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	Compacto — 1 dorm.
Total de unidades	487	360
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	x
% vendido	—	%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	28 m² – 28 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Com e sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 500.000
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 17.857
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	18 pav. · 2 elev.
IVV (base GeoBrain)	—	2,52%
Lançamento	09/2026 (previsto)	06/2023
Entrega prevista	10/2029	06/2027

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

[APRESENTAÇÃO](#)

[TABELA NR](#)

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

- 80% das unidades são HIS;
- unidades contam com: fechadura eletrônica, previsão para ar-condicionado, tomadas USB, infraestrutura para máquina de lavar e secar roupas, torneiras com arejadores, persiana de enrolar no dormitório. Chuveiros elétricos. Preparação para forno, fogão e/ou cooktop elétrico.

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x Do It Perdizes — Riva

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

DO IT PERDIZES

Faixa de área privativa: 28 m² · 1 dorm.

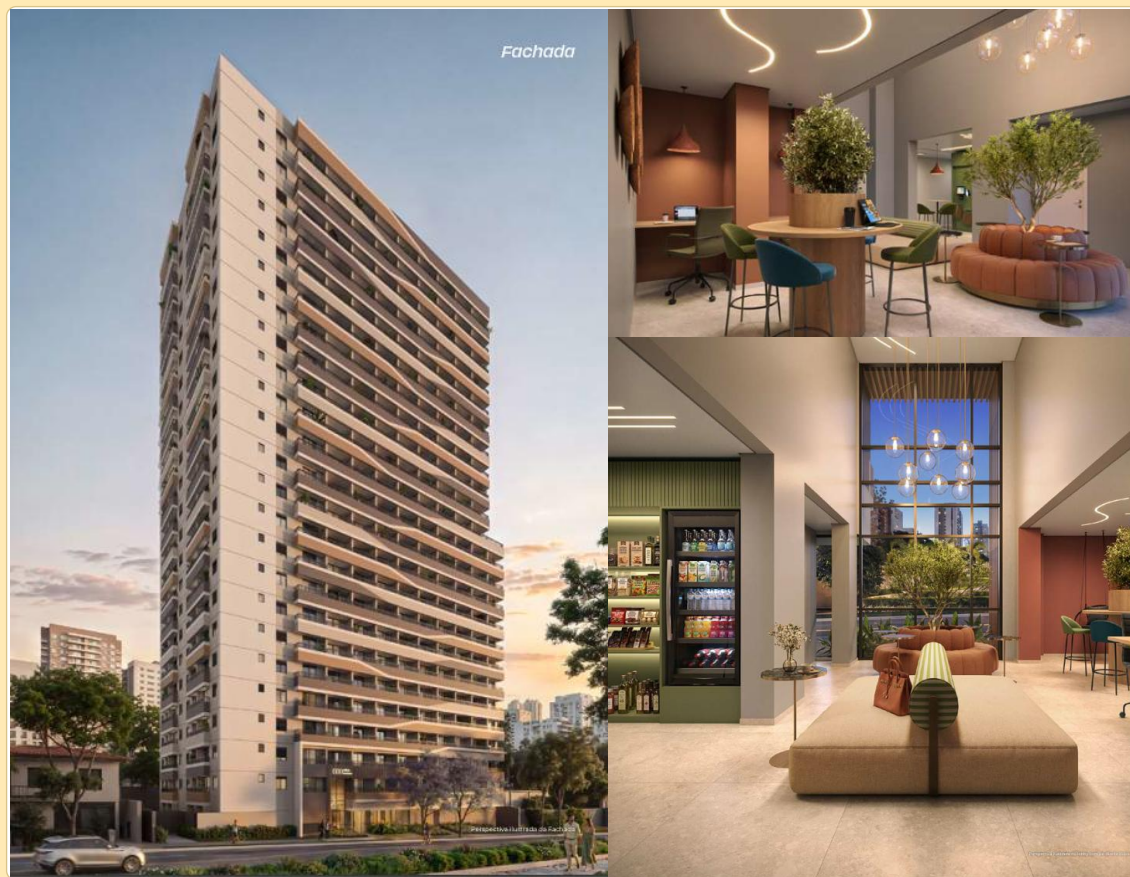


1 dorm. 28 m²

-

COMPARATIVO 8 DE 11

Corí 242 Pompeia x Today Pompeia — Canopus



CORÍ 242 POMPEIA



TODAY POMPEIA • CANOPUS

LOCALIZAÇÃO

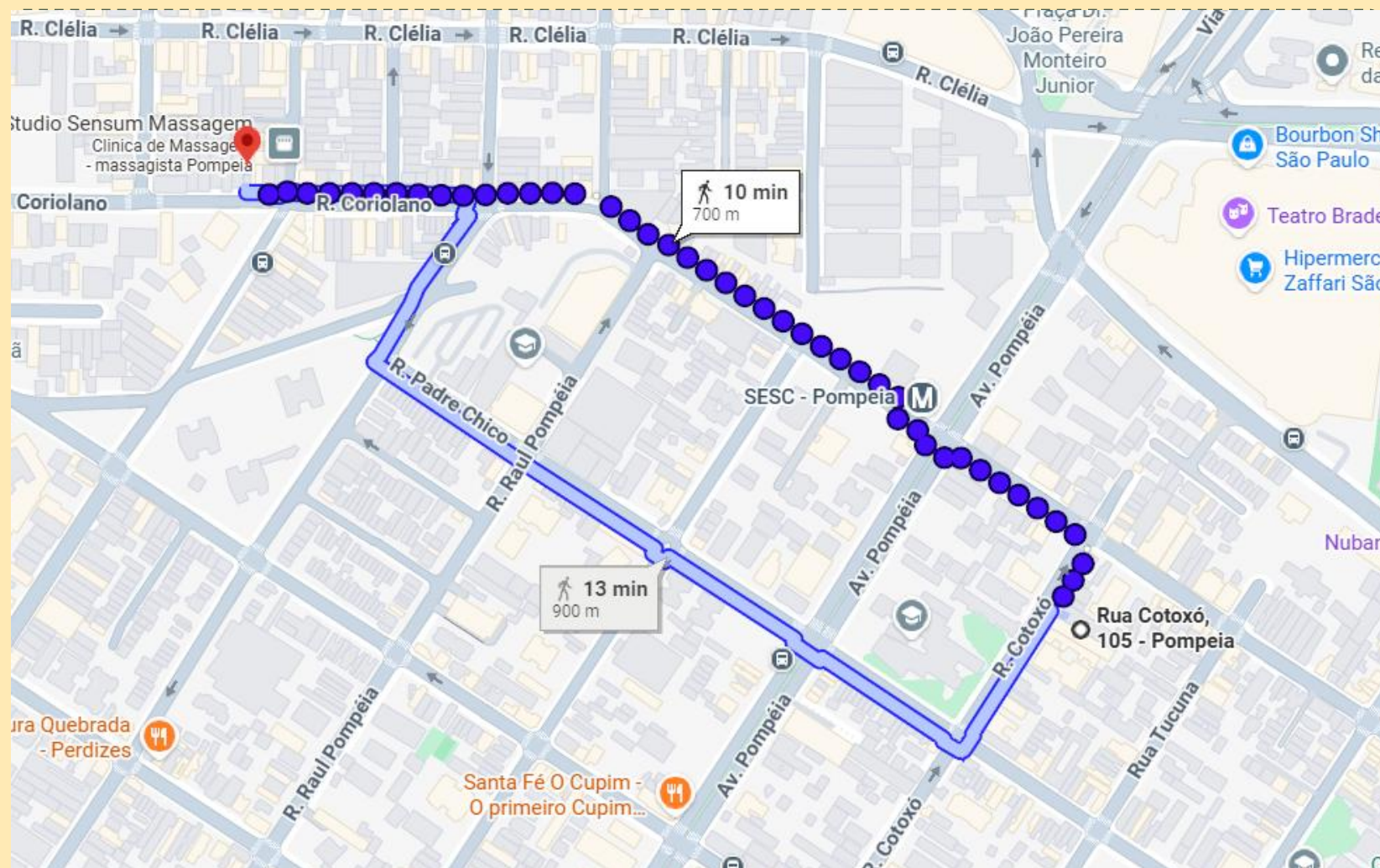
Corí 242 Pompeia x Today Pompeia — Canopus

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

TODAY POMPEIA

Rua Cotoxó, 105
Perdizes — São Paulo / SP
193 unidades · 1 dorm., 2 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x Today Pompeia — Canopus

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	TODAY POMPEIA
Incorporadora	Benx	Canopus
Bairro	Pompeia	Perdizes
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Cotoxó, 105
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	NR, 1 e 2 dorm.
Total de unidades	487	184
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	60
% vendido	—	65%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	29 m² – 39 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 492.879
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 14.496
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	15 pav. · 3 elev.
IVV (base GeoBrain)	—	1,96%
Lançamento	09/2026 (previsto)	04/2023
Entrega prevista	10/2029	08/2026

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

[APRESENTAÇÃO](#)
[TABELA AGOSTO](#)
[CARTILHA CORRETOR](#)

Média de valores de fechamento até 28/08:

Empreendimento	Ticket Medio
☐ TODAY POMPEIA	492.879,00
☐ HMP	490.742,50
38	481.266,67
39	496.428,00
☐ NR	389.900,00
29	389.900,00
☐ R2V	612.950,00
39	612.950,00
Total	492.879,00

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

Todos os apartamentos são entregues com:
Fechadura biométrica; Contrapiso nos dormitórios e sala; Porcelanato no terraço e banheiros; Tomada USB na sala e nos dormitórios; Terraço em todos os apartamentos (com mureta em alvenaria + gradil de ferro); Forro de gesso no banheiro e terraço apenas; Caixilhos acústicos; Persianas de enrolar somente nos dormitórios (residencial); Pontos de gás e elétricos conforme tipologia; Pé direito: 2,56m (sala, cozinha, dorms); 2,30m (banheiros, terraços)

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x Today Pompeia — Canopus

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

TODAY POMPEIA

Faixa de área privativa: 29 m² – 39 m² · 1 dorm., 2 dorm.



1 dorm. 29 m² · R\$ 13.444/m²



1 dorm. R2V 39 m² · R\$ 15.716/m²

COMPARATIVO 9 DE 11

Corí 242 Pompeia x Nurban Perdizes I — Vita Urbana



CORÍ 242 POMPEIA



NURBAN PERDIZES I · VITA URBANA

LOCALIZAÇÃO

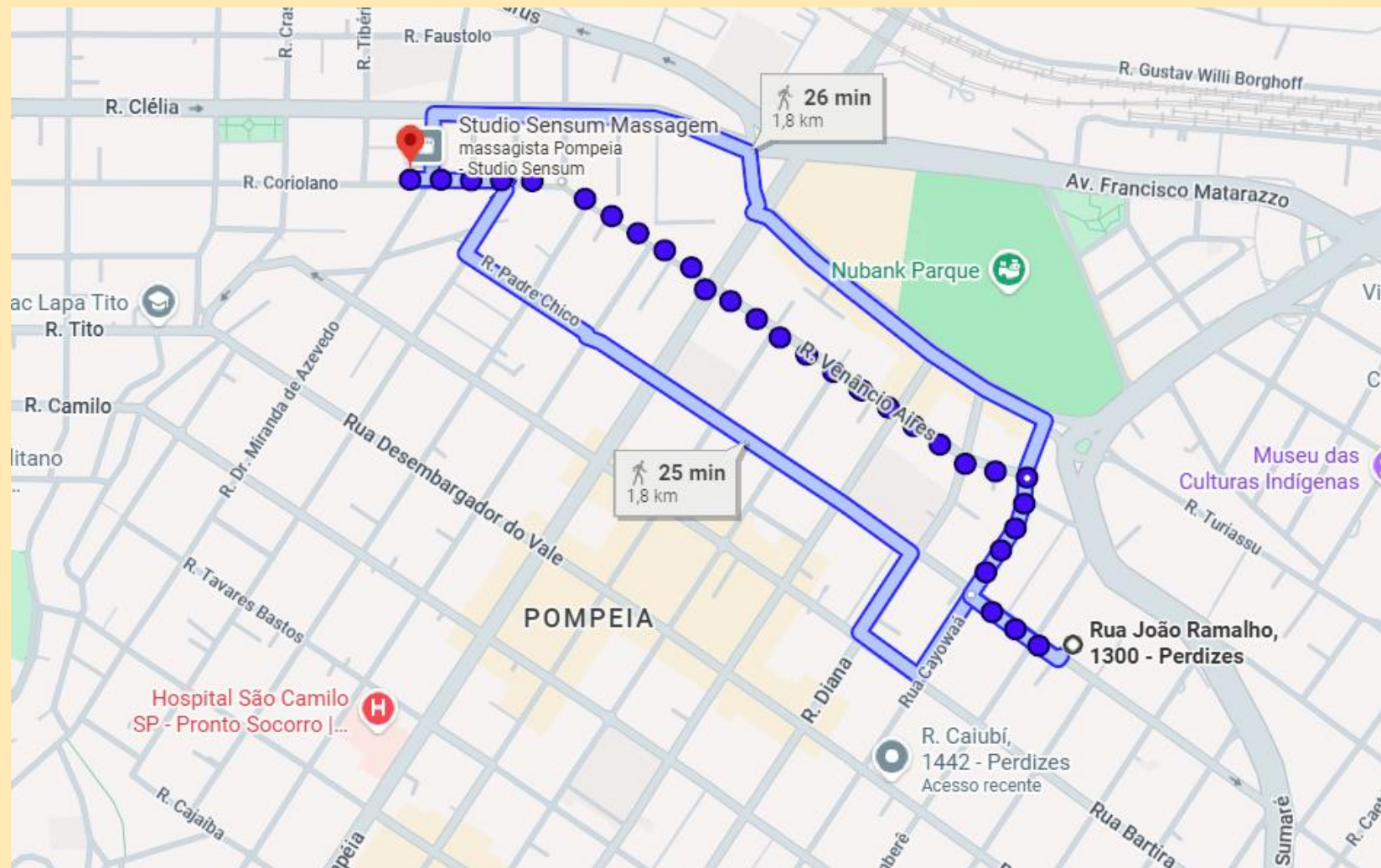
Corí 242 Pompeia x Nurban Perdizes I — Vita Urbana

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

NURBAN PERDIZES I

Rua joao Ramalho, 1300
Perdizes — São Paulo / SP
184 unidades · 1 dorm., 2 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x Nurban Perdizes I — Vita Urbana

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	NURBAN PERDIZES I
Incorporadora	Benx	Vita Urbana
Bairro	Pompeia	Perdizes
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua joao Ramalho, 1300
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	Econômico — 1 dorm., 2 dorm.
Total de unidades	487	184
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	41
% vendido	—	77%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	24,8 m² – 44,6 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 349.961
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 13.508
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	16 pav. · 2 elev.
IVV (base GeoBrain)	—	8,51%
Lançamento	09/2026 (previsto)	11/2025
Entrega prevista	10/2029	01/2029

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

[BOOK](#)

Promoção para clientes

A partir de R\$ 265.000 (Associativo) Válido até: 31/08/2026

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

Acabamentos:

Unidades contam com ambientes integrados, infraestrutura para ar-condicionado, fechadura eletrônica, bancadas em granito, revestimentos cerâmicos e preparação para aquecimento a gás.

Área comum:

conta com lavanderia, salão de festas gourmet, wine lounge, coworking, mini market e bicicletário, além de um incrível rooftop com piscina, lounge, churrasqueira e academia.

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x Nurban Perdizes I — Vita Urbana

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

NURBAN PERDIZES I

Faixa de área privativa: 17,5 m² – 75,93 m² · 1 dorm., 2 dorm.



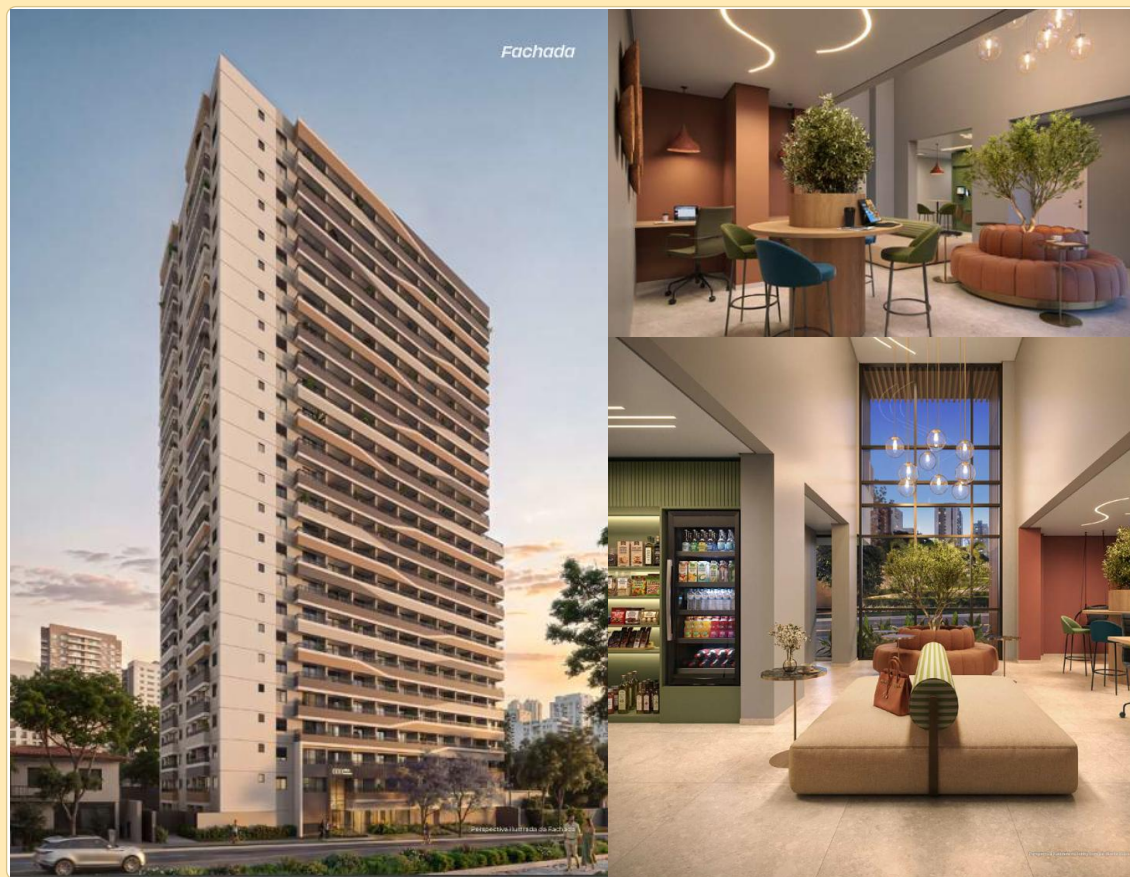
Studio 24 m²



1 dorm. 32 m²

COMPARATIVO 10 DE 11

Corí 242 Pompeia x Inside Perdizes — Teixeira Duarte



CORÍ 242 POMPEIA



INSIDE PERDIZES • TEIXEIRA DUARTE

LOCALIZAÇÃO

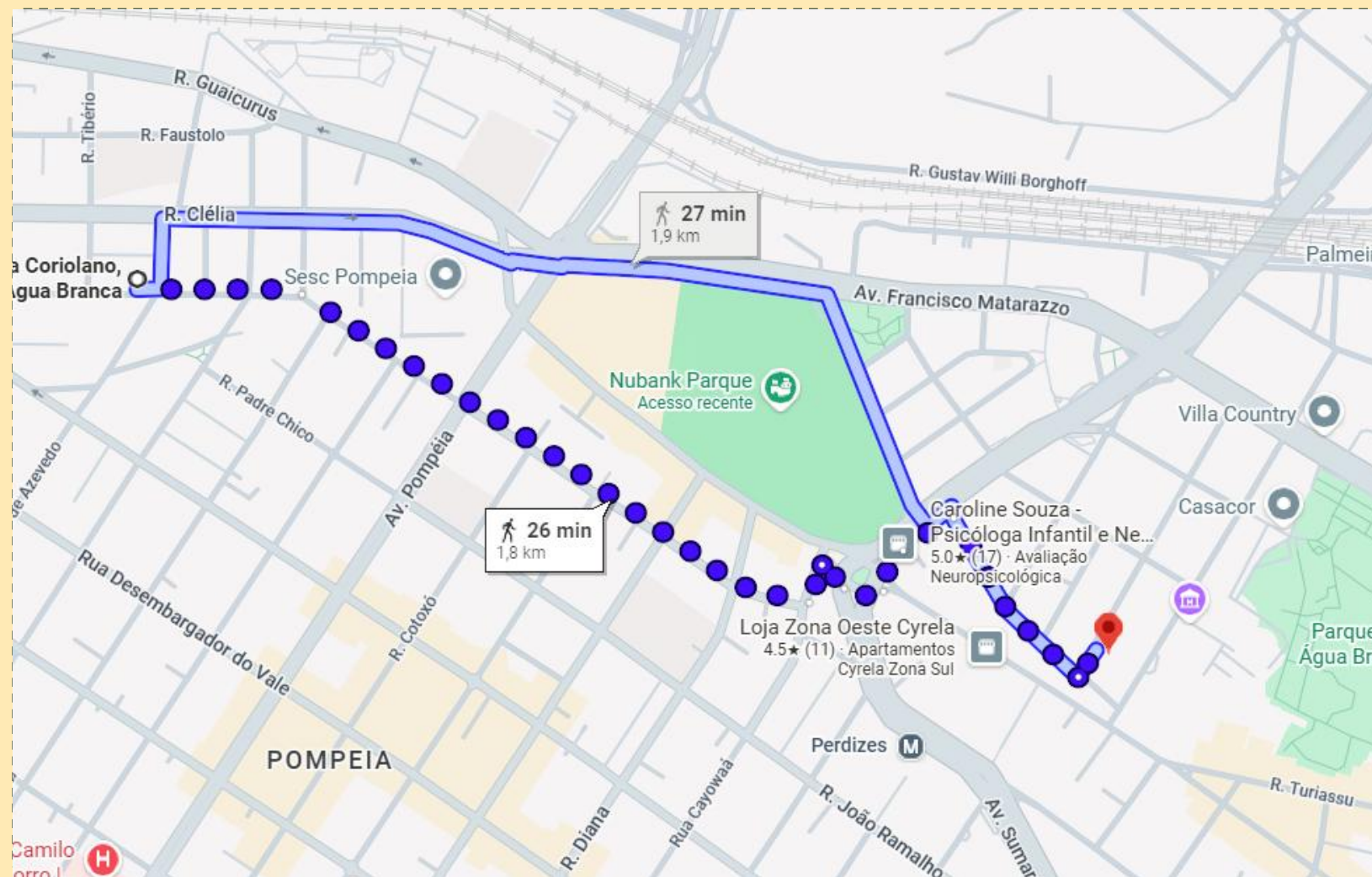
Corí 242 Pompeia x Inside Perdizes — Teixeira Duarte

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

INSIDE PERDIZES

Rua Doutor Costa Júnior, 557
Água Branca — São Paulo / SP
95 unidades · 1 dorm.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x Inside Perdizes — Teixeira Duarte

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	INSIDE PERDIZES
Incorporadora	Benx	Teixeira Duarte
Bairro	Pompeia	Água Branca
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Doutor Costa Júnior, 557
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	NR e 1 dorm. (100% R2V)
Total de unidades	487	95
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	75
% vendido	—	21%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	23 m² – 46 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	Sem vaga
Ticket médio	a definir	R\$ 367.087
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 13.861
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	10 pav. · 2 elev.
IVV (base GeoBrain)	—	13,68%
Lançamento	09/2026 (previsto)	05/2026
Entrega prevista	10/2029	05/2029

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

[APRESENTAÇÃO
TABELA AGOSTO/26](#)

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

- Isolamento acústico nas unidades;

Áreas comuns — rooftop sofisticado

Piscina descoberta, deck molhado, solarium, fitness center (academia), salão de festas, espaço gourmet, churrasqueira, coworking, lavanderia coletiva, bicicletário, pet place.

Também: lounge e bar — similar ao programa sofisticado de Nurban e WSTAY Boulevard. Não é apenas funcional, é lifestyle.

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x Inside Perdizes — Teixeira Duarte

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

INSIDE PERDIZES

Faixa de área privativa: 23 m² – 46 m² · 1 dorm.



Studio 24 m²



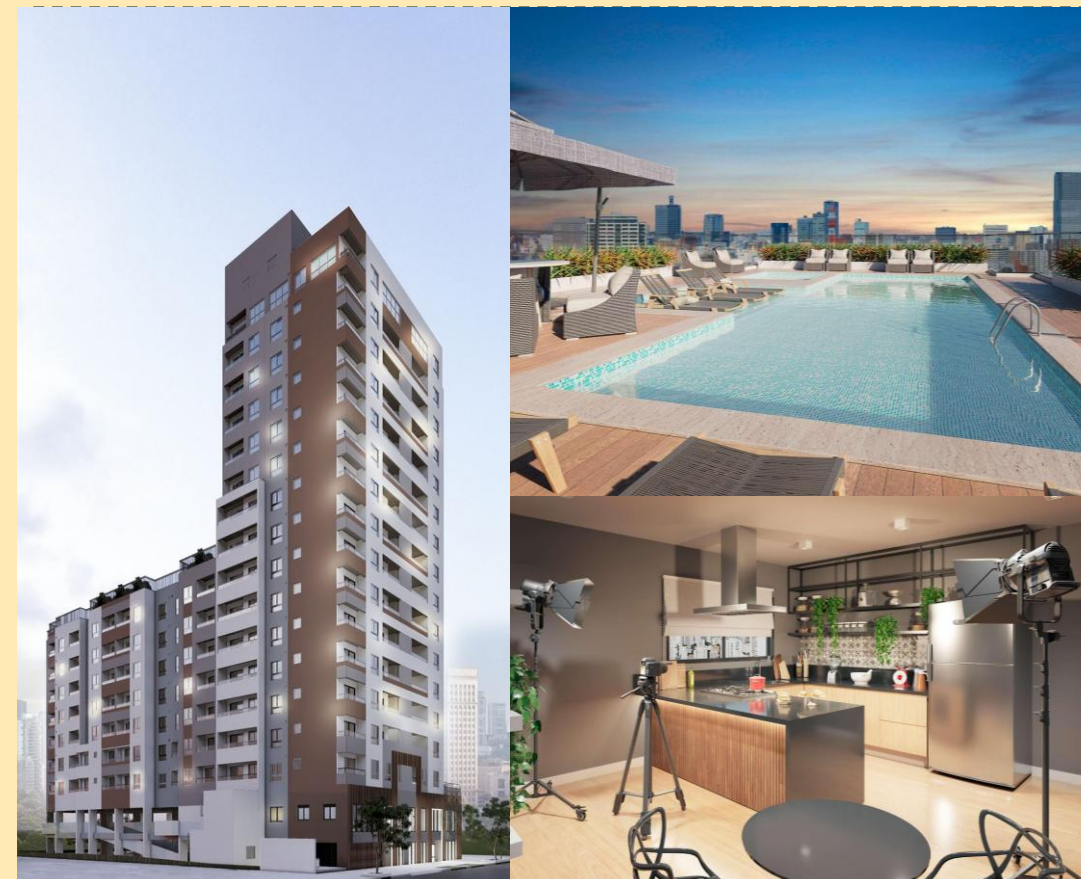
1 dorm. 35 m²

COMPARATIVO 11 DE 11

Corí 242 Pompeia x B.Connect Perdizes – AZURE INC



CORÍ 242 POMPEIA



B.CONNECT PERDIZES – AZURE INC

LOCALIZAÇÃO

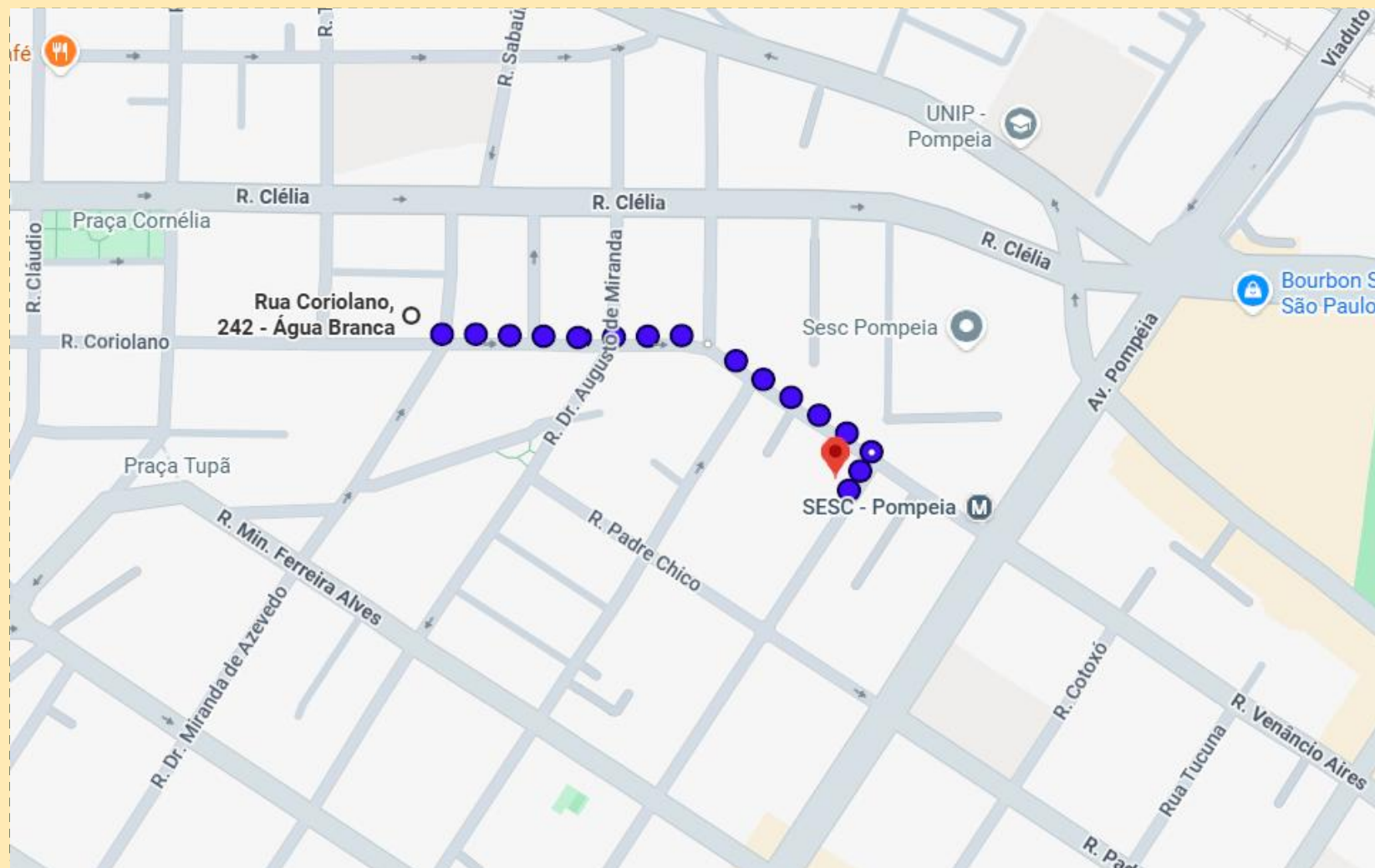
Corí 242 Pompeia x B.Connect Perdizes – AZURE INC

CORÍ 242 POMPEIA

Rua Coriolano, 242
Pompeia — São Paulo / SP
487 unidades · Studios e 1 dorm.

B.CONNECT PERDIZES

Rua Barão do Bananal, 240
Pompéia — São Paulo / SP
136 unidades · Studio, 1 e 2 dorms.



FICHA TÉCNICA COMPARATIVA

Corí 242 Pompeia x B.Connect Perdizes – AZURE INC

CARACTERÍSTICA	CORÍ 242 POMPEIA	
Incorporadora	Benx	Azure Inc
Bairro	Pompeia	Perdizes
Endereço	Rua Coriolano, 242	Rua Barão do Bananal, 240
Padrão / produto	Studios e 1 dorm.	Studios, 1 e 2 dorms.
Total de unidades	487	136
Estoque atual	487 (pré-lançamento)	41
% vendido	—	69%
Faixa de área privativa	25 m² – 55 m²	15 m² - 49 m²
Vagas de garagem	Sem vaga	36 vagas de carro + 7 vagas de moto
Ticket médio	a definir	R\$ 419.000
Ticket médio / m²	a definir	R\$ 17.933
Pavimentos / elevadores	25 pav. · 4 elev.	16 pav. 2 elev
IVV (base GeoBrain)	—	—
Lançamento	09/2026 (previsto)	08/2026
Entrega prevista	10/2029	12/2029

PREÇOS E CONDIÇÕES PROMOCIONAIS

[ESPELHO ATUALIZADO](#)

[APRESENTAÇÃO](#)

OBSERVAÇÕES / DIFERENCIAIS

- Estudio de Podcast; Estúdio de Criação; Estúdio fotográfico e-commerce; coworking; espaço meeting; Fitness outdoor

PLANTAS

Corí 242 Pompeia x B.Connect Perdizes – AZURE INC

CORÍ 242 POMPEIA

Faixa de área privativa: 25 m² – 55 m² · Studios e 1 dormitório



Studio 25 m²



1 dorm. 30 m²

B.CONNECT PERDIZES

Faixa de área privativa: X m² – X m² · X dorm.



1 dorm. 25 m²



1 dorm. 24 m²

CORÍ²⁴² POMPEIA

RUA CORIOLANO, 242 — POMPEIA

Documento interno de análise competitiva — Benx Incorporadora.
Base de dados: GeoBrain (Empreendimentos & Tipologias, ago/2026)

