

C A S E

ART
STU
DIO

OPEN SPACES

Art Studio Open Spaces

Categoria: Empreendimento do Ano
Empresa inscrita: Grupo André Guimarães
Localidade: Salvador/Bahia

Prêmio Master Imobiliário 2026



▶ APRESENTAÇÃO

O **Grupo André Guimarães** tem a honra de apresentar o **ART STUDIO OPEN SPACES**, um empreendimento que transcende o conceito tradicional de moradia e investimento, redefinindo o futuro do mercado imobiliário em Salvador e no Brasil. Submetemos este case ao **Prêmio Master Imobiliário 2026** na categoria **Empreendimento do Ano**, convictos de que o Art Studio Open Spaces representa um marco de inovação, sustentabilidade, arte e tecnologia, alinhado às mais avançadas tendências globais e às necessidades de um novo perfil de consumidor.

Localizado estrategicamente no Jardim Armação, em Salvador/Bahia, o Art Studio Open Spaces é mais do que um edifício; é uma **"Galeria de Arte para Morar"**, o primeiro empreendimento **"Phygital"** (físico + digital) da Bahia, que integra de forma inédita a arte física de renomados artistas baianos com a tecnologia de NFTs e blockchain. Este projeto audacioso não apenas oferece um estilo de vida incomparável, mas também estabelece novos padrões de qualidade, eficiência e engajamento cultural, impactando positivamente a comunidade e o mercado.

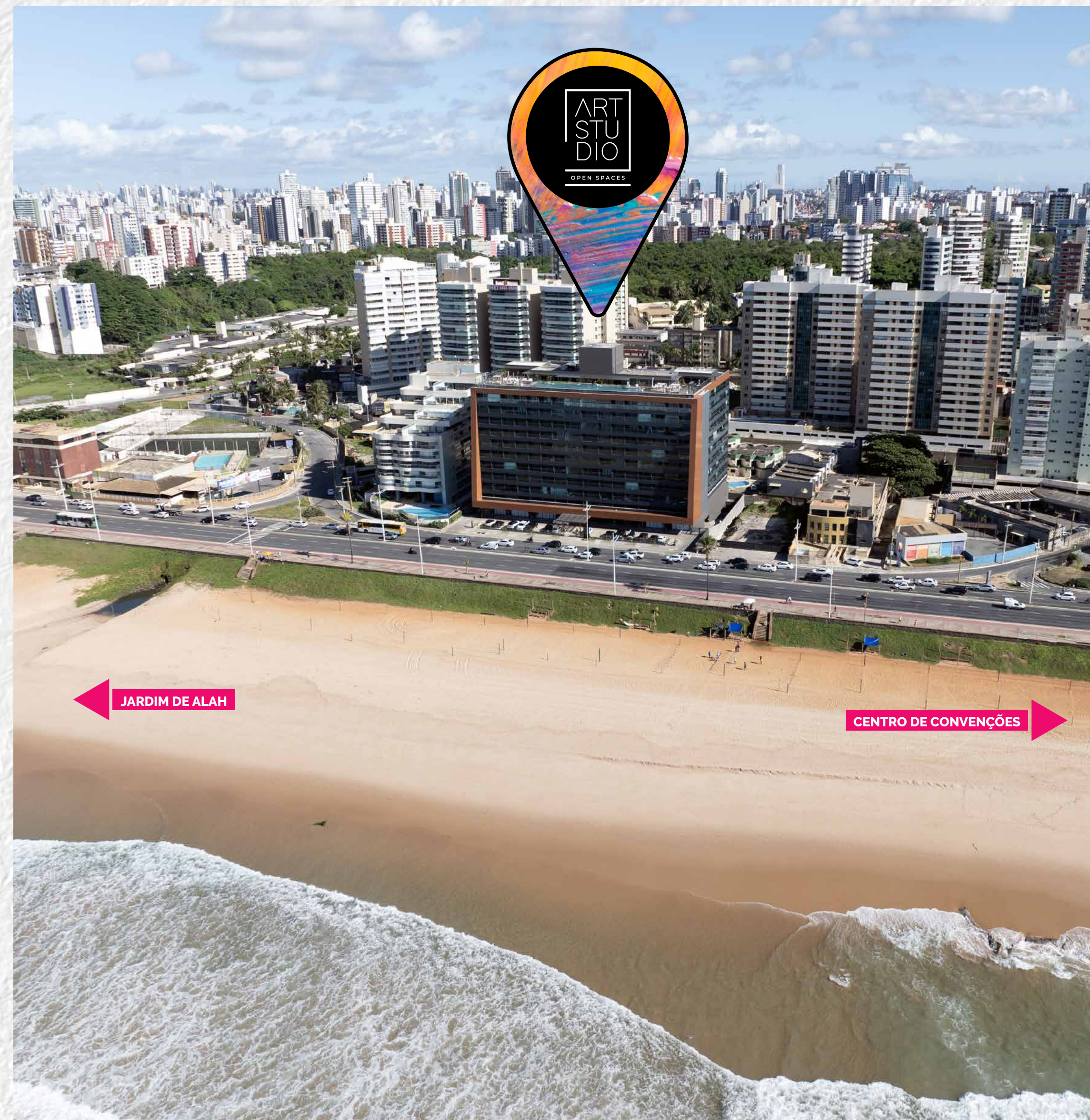
Este documento detalha a concepção, o desenvolvimento, a estratégia de mercado e os resultados alcançados pelo Art Studio Open Spaces, demonstrando seu mérito técnico, originalidade, relevância e impacto. Convidamos a comissão julgadora a explorar as camadas de inovação que fazem deste empreendimento um verdadeiro divisor de águas.



▶ ART STUDIO OPEN SPACES: Onde a Arte Encontra o Futuro

O **ART STUDIO OPEN SPACES** emerge como um ícone de vanguarda no cenário imobiliário brasileiro, posicionando-se como um forte candidato ao **Prêmio Master Imobiliário 2026** na categoria **Empreendimento do Ano**. Este projeto, concebido e executado pelo **Grupo André Guimarães**, não é apenas um edifício residencial, mas uma manifestação tangível de uma visão futurista para o morar, o investir e o interagir com a arte e a tecnologia.

Situado em uma das localizações mais privilegiadas de Salvador, Bahia, o **Jardim Armação**, com sua orla vibrante e vista deslumbrante, o Art Studio Open Spaces se destaca por sua proposta singular: ser uma **“Galeria de Arte para Morar”**. A essência do empreendimento reside na fusão harmoniosa entre o mundo físico e o digital, materializada no conceito **“Phygital”**, que integra a experiência de viver em um espaço artisticamente curado com a inovação da tecnologia blockchain e dos NFTs.



► ART STUDIO OPEN SPACES: Onde a Arte Encontra o Futuro

Cada um dos 10 andares do Art Studio Open Spaces é uma tela viva, assinada por um artista baiano renomado, transformando os corredores e áreas comuns em galerias permanentes. Essa imersão na cultura local é complementada pela dimensão digital, onde cada comprador recebe um **NFT exclusivo** vinculado à sua unidade, estabelecendo uma ponte inédita entre a propriedade imobiliária e o universo da arte digital. Esta abordagem não só valoriza o patrimônio cultural da Bahia, mas também posiciona o empreendimento na fronteira da inovação tecnológica global.



Alba
Vasconcelos



Bel
Borba



Almandrade



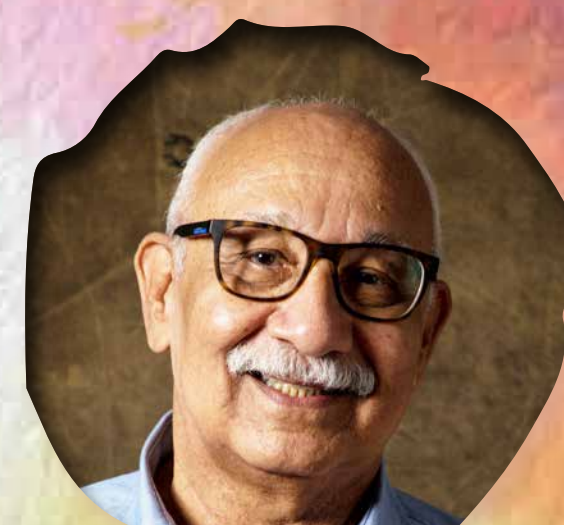
Flávia K



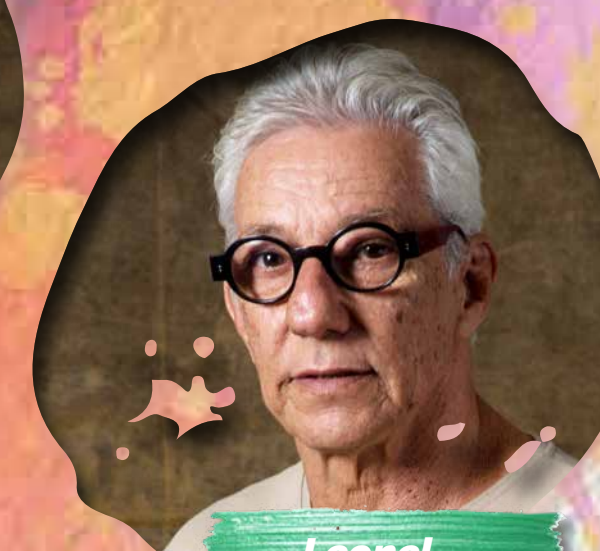
Elenildo
Café



Gustavo
Moreno



Justino
Marinho



Leonel
Mattos



Sérgio
Rabinovitz



Zivé
Giudice

▶ART STUDIO OPEN SPACES:

Onde a Arte Encontra o Futuro

O Art Studio Open Spaces é um testemunho do compromisso do Grupo André Guimarães com a excelência, a sustentabilidade e a antecipação das demandas de um mercado em constante evolução. Sua concepção reflete uma profunda compreensão das aspirações de um público que busca não apenas um lar, mas um estilo de vida que combine conforto, conveniência, arte, tecnologia e responsabilidade ambiental. Este case detalha a jornada de um projeto que não apenas construiu um edifício, mas moldou uma nova forma de viver.



Imagem real da vista do Rooftop

▶ GRUPO ANDRÉ GUIMARÃES:

Legado de solidez e visão de futuro



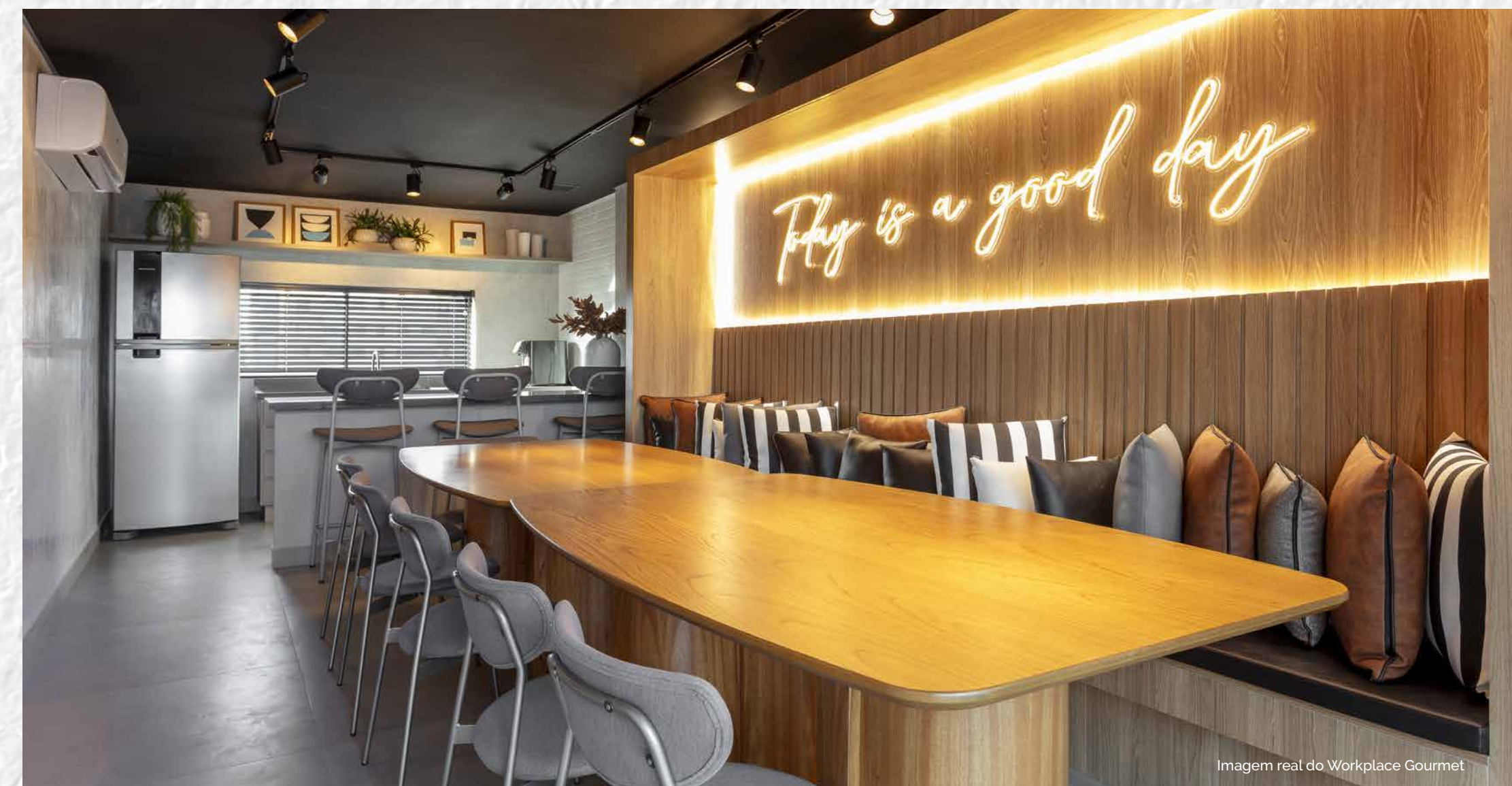
O **Grupo André Guimarães**, fundado em 1982, consolidou-se ao longo de mais de quatro décadas como um dos pilares do desenvolvimento imobiliário e de infraestrutura no Brasil. Com uma trajetória marcada pela excelência e inovação, a empresa transcendeu as fronteiras da Bahia, expandindo sua atuação para **16 estados** e mais de **50 cidades** em todo o território nacional.

1982
Fundação

16 Estados
Atuação Nacional

+80 Obras
Grande Porte

+3.000
Unidades Entregues



2.1. HISTÓRIA E TRAJETÓRIA DE SUCESSO

Desde sua fundação, o Grupo André Guimarães tem sido sinônimo de solidez e confiabilidade. Com um portfólio que abrange mais de 80 obras de grande porte e a entrega de mais de 3.000 unidades residenciais e comerciais, a empresa construiu um legado pautado na qualidade construtiva, no acabamento sofisticado e na escolha estratégica de localizações diferenciadas. Cada empreendimento é concebido com a visão de criar valor duradouro para seus clientes e para as comunidades onde se insere.

A história do Grupo é pontuada por uma busca incessante por aprimoramento, incorporando as melhores práticas de engenharia, arquitetura e gestão. Essa cultura de inovação permitiu à empresa adaptar-se e prosperar em diferentes ciclos econômicos, mantendo-se sempre à frente das tendências do mercado.

▶ **GRUPO ANDRÉ GUIMARÃES:** Legado de solidez e visão de futuro

2.2. VALORES E COMPROMISSOS

Os valores que norteiam o Grupo André Guimarães são a base de seu sucesso e de sua reputação:

Solidez e Confiabilidade:

Compromisso com a entrega de projetos robustos e seguros, que superam as expectativas.

Qualidade e Acabamento Sofisticado:

Obsessão pelos detalhes, utilizando materiais de primeira linha e técnicas construtivas avançadas.

Localização Diferenciada:

Seleção estratégica de terrenos que oferecem não apenas valorização, mas também qualidade de vida e conveniência.

Inovação:

Busca contínua por novas tecnologias, conceitos e soluções que agreguem valor e diferenciação aos empreendimentos.

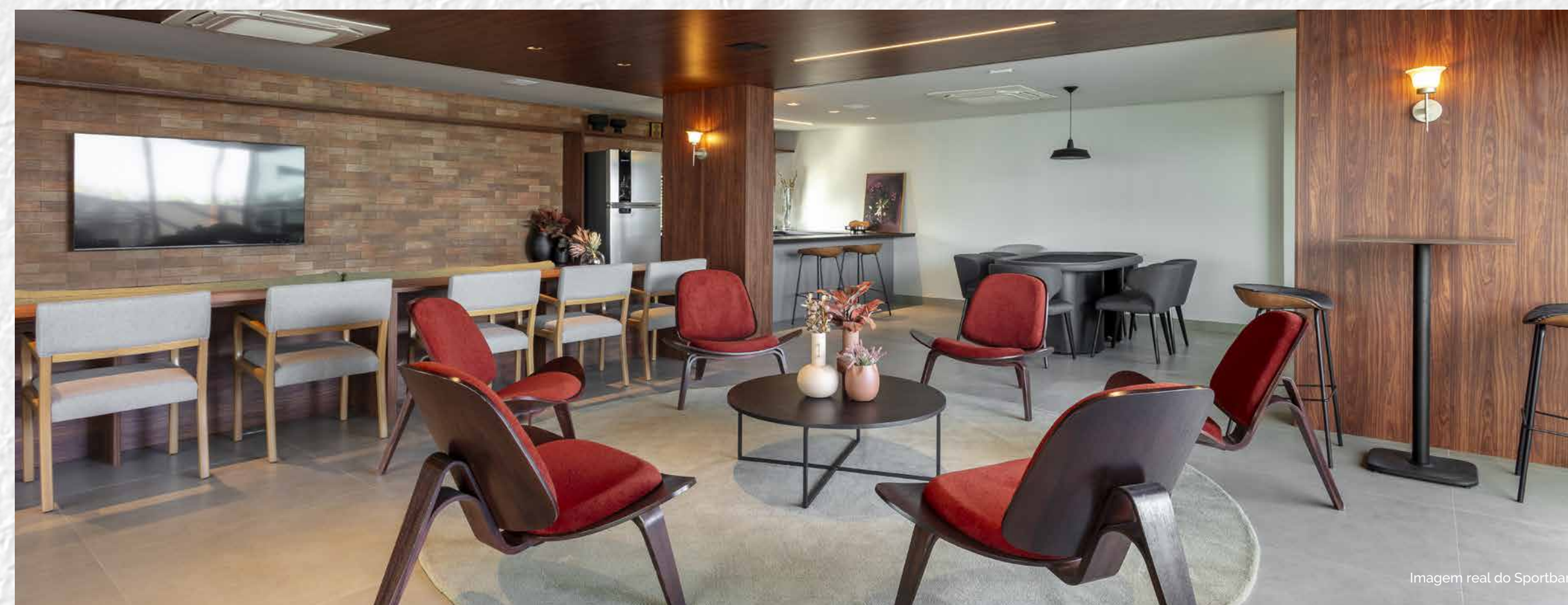
Sustentabilidade:

Integração de práticas e tecnologias que minimizam o impacto ambiental e promovem o bem-estar social.

Ética e Transparência:

Condução dos negócios com integridade e respeito a todos os stakeholders.

Esses valores não são apenas diretrizes, mas a essência de cada projeto desenvolvido, culminando em empreendimentos como o Art Studio Open Spaces, que reflete a capacidade do Grupo de inovar sem abrir mão de sua tradição de excelência.



▶ **GRUPO ANDRÉ GUIMARÃES:** Legado de solidez e visão de futuro

2.3 Visão e missão alinhadas ao Art Studio Open Spaces

A missão do Grupo André Guimarães é construir o futuro, transformando espaços em experiências de vida e investimento. O Art Studio Open Spaces é a materialização perfeita dessa missão, representando um salto quântico na forma como a empresa aborda o desenvolvimento imobiliário. Ele não apenas atende, mas antecipa as demandas de um mercado globalizado e tecnologicamente avançado, ao mesmo tempo em que celebra a rica cultura local.

Com o Art Studio Open Spaces, o Grupo André Guimarães reafirma seu papel como líder e visionário, capaz de entregar projetos que não só se destacam pela beleza e funcionalidade, mas que também geram um impacto positivo e duradouro na sociedade e no meio ambiente. Este empreendimento é a prova de que é possível conciliar a vanguarda tecnológica com a valorização da arte e a responsabilidade socioambiental, elevando o padrão de vida e o potencial de investimento.





▶ **ART STUDIO OPEN SPACES:** A revolução Phygital do morar

O ART STUDIO OPEN SPACES é a expressão máxima da inovação no setor imobiliário, um projeto que desafia as convenções e redefine o conceito de moradia. Sua proposta é tão audaciosa quanto sua execução, integrando arte, tecnologia e sustentabilidade em um ecossistema único.

▶ **ART STUDIO OPEN SPACES:** A revolução Phygital do morar

3.1. CONCEITO E VISÃO: UMA GALERIA DE ARTE PARA MORAR

A visão central do Art Studio Open Spaces é criar uma "Galeria de Arte para Morar", onde a experiência estética e cultural se entrelaça com o cotidiano dos moradores. Este conceito é pioneiro, transformando o empreendimento em um espaço de contemplação e inspiração contínua. A inovação mais marcante é a adoção do conceito "Phygital", que integra o mundo físico (o edifício, a arte exposta) com o digital (NFTs, blockchain, Web3).

Cada um dos 10 andares do Art Studio Open Spaces é uma curadoria artística, assinada por um renomado artista baiano. Essa iniciativa não só enriquece o ambiente, mas também presta homenagem à vibrante cena cultural de Salvador, transformando os espaços comuns em galerias de arte acessíveis e dinâmicas. Os artistas envolvidos são: Alba Vasconcelos, Almandrade, Bel Borba, Elenindo Café, Flávia K, Gustavo Moreno, Justino Marinho, Leonel Mattos, Sérgio Rabinovitz e Zivé Giudice. A presença de suas obras confere uma identidade única a cada pavimento, criando uma jornada artística vertical.

A dimensão digital é introduzida através da tecnologia NFT (Non-Fungible Token). Cada comprador de uma unidade no Art Studio Open Spaces recebe um NFT exclusivo, vinculado digitalmente à sua propriedade. Este NFT não é apenas um certificado de autenticidade digital, mas um ativo que pode conferir benefícios futuros, acesso a experiências exclusivas e uma nova forma de interação com a comunidade do empreendimento. É a primeira vez que um empreendimento imobiliário na Bahia integra NFTs de forma tão intrínseca, abrindo um novo capítulo na valorização de ativos e na experiência do cliente.

Artistas

Alba Vasconcelos

Almandrade

Bel Borba

Elenindo Café

Flávia K

Gustavo Moreno

Justino Marinho

Leonel Mattos

Sérgio Rabinovitz

Zivé Giudice

▶ **ART STUDIO OPEN SPACES:** A revolução Phygital do morar

3.2 Ficha Técnica — Excelência em Cada Detalhe

O Art Studio Open Spaces foi meticulosamente planejado para oferecer o máximo em conforto, funcionalidade e estética:

Localização: Jardim Armação, Salvador/Bahia. Uma área estratégica na orla marítima, com fácil acesso a serviços, lazer e com uma vista deslumbrante do oceano.

Área Total do Terreno: 3.767,75 m², otimizados para oferecer amplos espaços de convivência e lazer.

Número de Unidades: 420 apartamentos, projetados para atender a diversas necessidades e estilos de vida.

Tipologias Classic (18 m²): ideal para o público jovem, investidores e quem busca praticidade e design inteligente.

Comfort (30 m²): espaços mais amplos, com flexibilidade para diferentes configurações.

Premium (45 m²): unidades mais generosas, pensadas para quem busca maior conforto e versatilidade.

Andares: 10 pavimentos, cada um com sua identidade artística única.



Imagem real do Barbecue Place

▶ **ART STUDIO OPEN SPACES:** A revolução Phygital do morar

3.3. INOVAÇÃO E TECNOLOGIA DE PONTA: O FUTURO AO SEU ALCANCE

A tecnologia é um pilar fundamental do Art Studio Open Spaces, presente em cada aspecto do empreendimento para garantir segurança, conforto e eficiência:

Fachada Ventilada: solução arquitetônica que proporciona maior conforto térmico, redução do consumo de energia com ar-condicionado e menor necessidade de manutenção.

Fechaduras Eletrônicas: acesso seguro e prático às unidades, com possibilidade de controle via smartphone.

Tomadas USB Tipo A+C em Todos os Apartamentos: conveniência e modernidade para o carregamento de dispositivos eletrônicos.

Telão em LED (Piso a Teto) no Lobby: uma experiência imersiva desde a chegada, exibindo obras de arte digitais e informações relevantes, reforçando o conceito de galeria.

Biometria e Reconhecimento Facial: tecnologia de ponta para controle de acesso às áreas comuns, garantindo segurança e agilidade.

Elevadores Inteligentes: otimização do fluxo de pessoas, redução do tempo de espera e economia de energia.

Espaços Versáteis: ambientes multifuncionais que se adaptam às necessidades dos moradores, como o coworking que se transforma em espaço gourmet à noite.

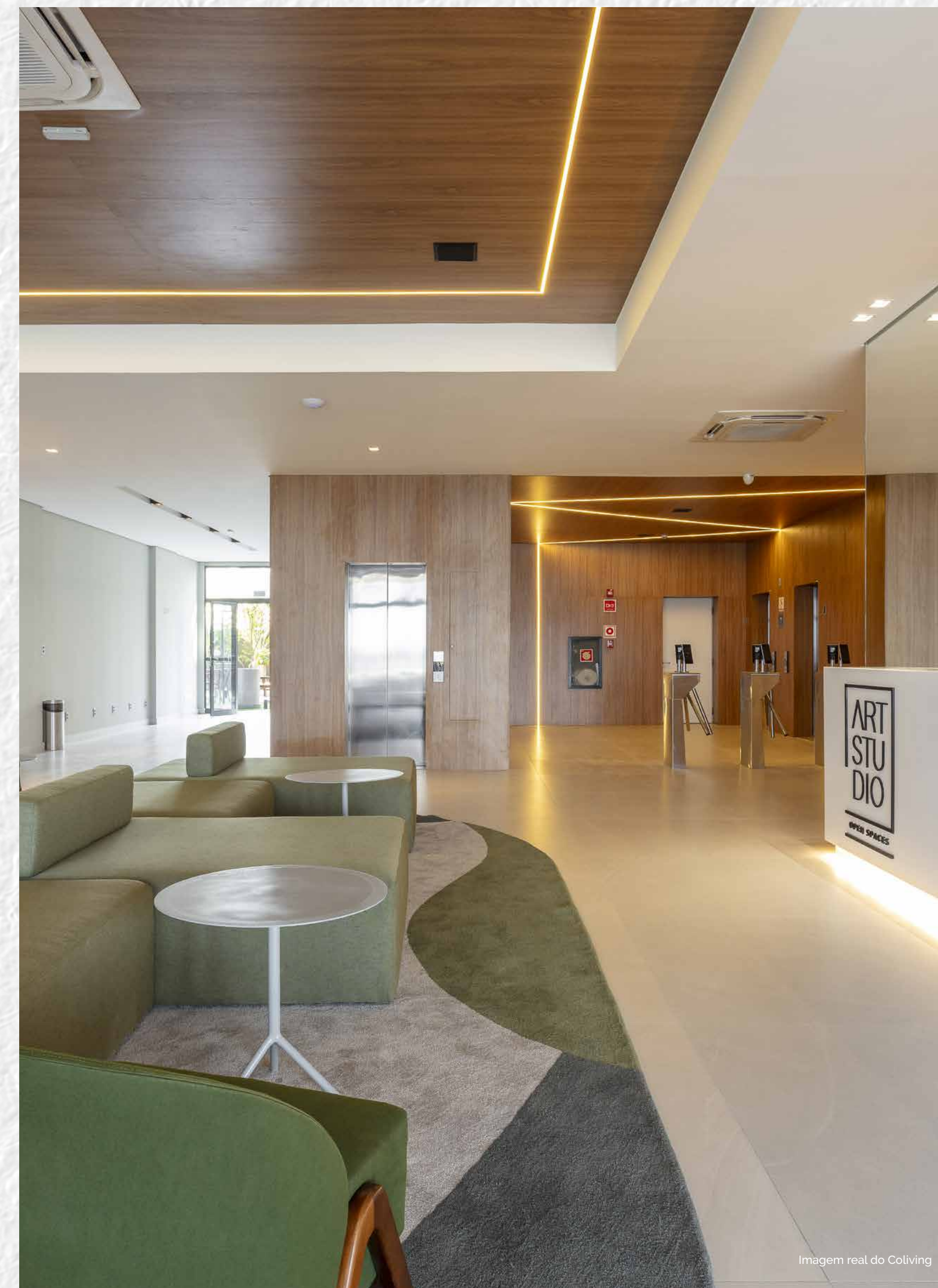


Imagem real do Coliving

▶ **ART STUDIO OPEN SPACES:** A revolução Phygital do morar

3.4. SUSTENTABILIDADE E RESPONSABILIDADE AMBIENTAL: UM COMPROMISSO COM O PLANETA

O Art Studio Open Spaces foi concebido com um forte compromisso com a sustentabilidade, buscando minimizar seu impacto ambiental e promover um estilo de vida mais consciente:

Certificação IPTU Verde: reconhecimento oficial das práticas sustentáveis do empreendimento, que resultam em benefícios fiscais e ambientais.

Placas Solares (Energia Renovável): geração de energia limpa para as áreas comuns, reduzindo custos operacionais e a pegada de carbono.

Reúso de Água: sistema de captação e tratamento de água da chuva para uso em irrigação de jardins e limpeza de áreas comuns, otimizando o consumo hídrico.

Tomadas para Carros Elétricos: infraestrutura preparada para a mobilidade do futuro, incentivando o uso de veículos elétricos e híbridos.

Eficiência Energética e Hídrica: projeto que prioriza o uso racional de recursos, desde a escolha de materiais até os sistemas de iluminação e climatização.



▶ **ART STUDIO OPEN SPACES:** A revolução Phygital do morar

3.5. AMENIDADES EXCLUSIVAS E ESPAÇOS VERSÁTEIS: O BEM-ESTAR COMO PRIORIDADE

As amenidades do Art Studio Open Spaces foram pensadas para oferecer uma experiência completa de bem-estar, lazer e produtividade, atendendo às diversas facetas da vida contemporânea:

Fitness Center: academia moderna e equipada para a prática de exercícios físicos.

Spa: espaço dedicado ao relaxamento e autocuidado.

Rooftop com Piscina Aquecida: um oásis nas alturas, com vista panorâmica da orla de Salvador, ideal para lazer e contemplação.

Barbecue Place: área gourmet equipada para confraternizações.

Sportbar: espaço de entretenimento para socialização e eventos esportivos.

Workplaces Gourmet: ambientes flexíveis que funcionam como coworking durante o dia e se transformam em espaços gourmet para eventos à noite, maximizando o uso e a versatilidade.

Art Square: uma praça interna que serve como ponto de encontro, área de lazer e extensão da galeria de arte do empreendimento.

Lojas no Térreo: conveniência e serviços acessíveis aos moradores e à comunidade local, integrando o empreendimento ao seu entorno.



Imagem real do Spa

►ART STUDIO OPEN SPACES: A revolução Phygital do morar

3.6. O PIONEIRISMO PHYGITAL E OS NFTs: A ARTE DIGITAL COMO ATIVO

O Art Studio Open Spaces é o primeiro empreendimento imobiliário na Bahia a integrar de forma nativa o conceito Phygital e a tecnologia NFT. Essa inovação representa um salto significativo na forma como a propriedade é concebida e valorizada:

NFT Vinculado à Unidade: cada comprador recebe um NFT exclusivo, um token não fungível registrado em blockchain, que serve como um certificado digital de sua unidade. Este NFT pode conter informações adicionais sobre a arte do andar, a história do empreendimento e até mesmo conferir acesso a benefícios exclusivos ou eventos futuros.

Blockchain e Tecnologia Web3: a utilização de blockchain garante a segurança, transparência e imutabilidade do registro dos NFTs, posicionando o Art Studio Open Spaces na vanguarda da Web3, a próxima geração da internet.

Integração entre Arte Física e Digital: a arte física presente nos andares é complementada pela dimensão digital dos NFTs, criando uma experiência imersiva e interativa. Os NFTs podem representar obras de arte digitais exclusivas, colecionáveis ou até mesmo a digitalização das obras físicas expostas, criando um ecossistema de valorização mútua.

Este pioneirismo não só atrai um público antenado com as novas tecnologias, mas também adiciona uma camada de valor e diferenciação ao investimento, com potencial de valorização tanto do ativo físico quanto do digital.



► ESTRATÉGIA DE MERCADO: Antecipando o Futuro do Morar e Investir



A concepção do ART STUDIO OPEN SPACES não foi um mero exercício de arquitetura e engenharia, mas o resultado de uma profunda análise de mercado e da antecipação de tendências. A estratégia foi desenhada para responder às transformações sociais e econômicas, posicionando o empreendimento como uma solução inovadora para um novo perfil de consumidor e investidor.



Imagem real da Unidade Privativa

▶ **ESTRATÉGIA DE MERCADO:** Antecipando o Futuro do Morar e Investir

4.1. PROBLEMA E OPORTUNIDADE: AS TRANSFORMAÇÕES PÓS-PANDEMIA

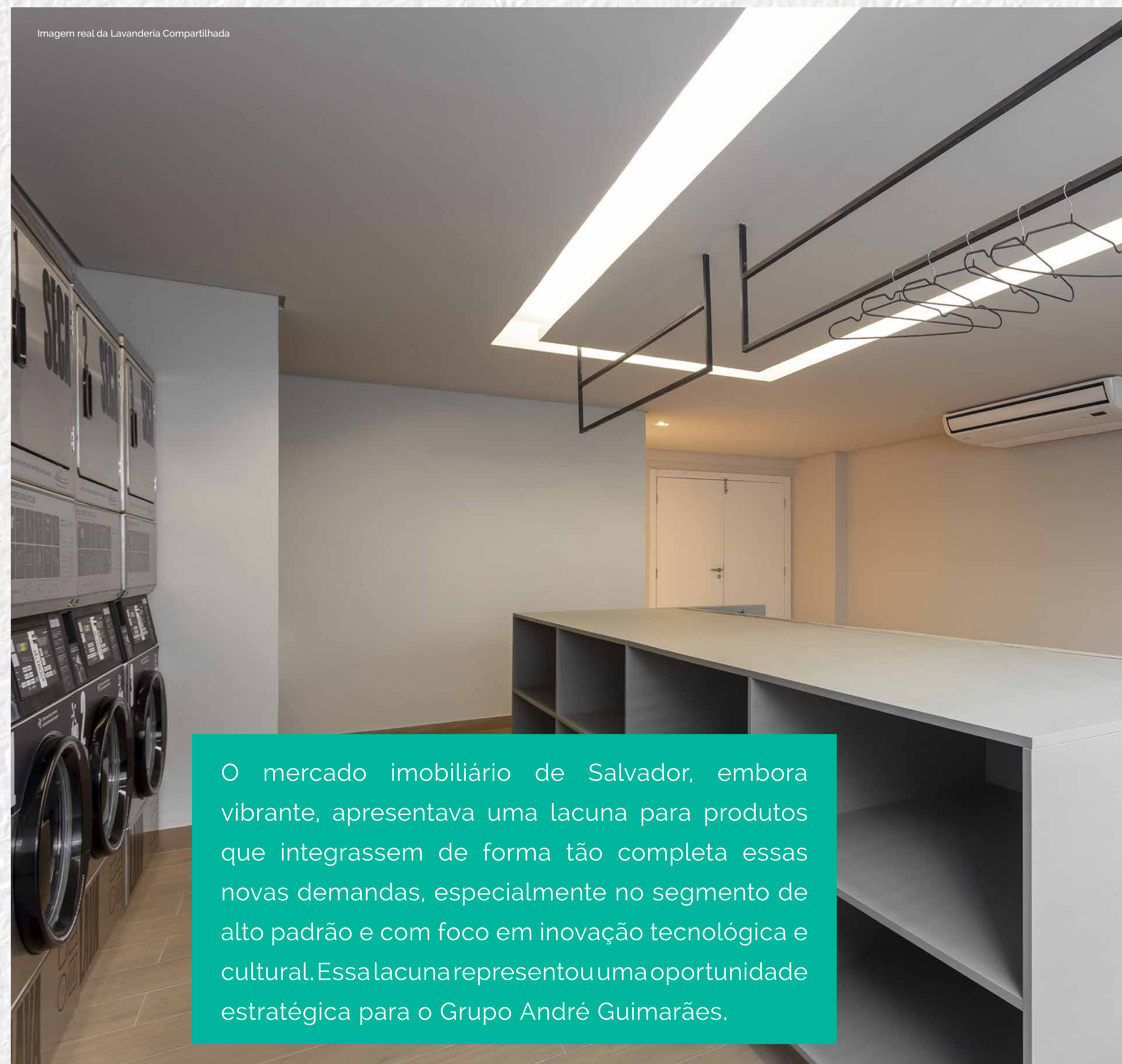
O cenário global pós-pandemia acelerou mudanças significativas no comportamento e nas prioridades das pessoas. Observamos uma crescente demanda por:

Flexibilidade e Multifuncionalidade: a ascensão do home office e do trabalho híbrido tornou os espaços residenciais mais do que apenas moradias, eles precisam ser adaptáveis para trabalho, lazer e bem-estar.

Conexão e Comunidade: apesar da digitalização, a busca por espaços que promovam a interação social e o senso de comunidade se intensificou.

Valorização da Arte e Bem-Estar: há uma maior consciência sobre a importância do ambiente para a saúde mental e física, com a arte e o design desempenhando um papel crucial na criação de espaços inspiradores.

Tecnologia e Sustentabilidade: consumidores e investidores estão cada vez mais exigentes em relação a empreendimentos que incorporem tecnologias inteligentes e práticas sustentáveis.



O mercado imobiliário de Salvador, embora vibrante, apresentava uma lacuna para produtos que integrassem de forma tão completa essas novas demandas, especialmente no segmento de alto padrão e com foco em inovação tecnológica e cultural. Essa lacuna representou uma oportunidade estratégica para o Grupo André Guimarães.

▶ **ESTRATÉGIA DE MERCADO:** Antecipando o Futuro do Morar e Investir

4.2. DIAGNÓSTICO PÚBLICO-ALVO: O NOVO CONSUMIDOR CONECTADO

Nosso diagnóstico de mercado identificou um público-alvo específico e em crescimento:

Jovens Profissionais e Nômades Digitais: indivíduos que valorizam a mobilidade, a tecnologia, a flexibilidade e um estilo de vida cosmopolita. Buscam praticidade, design e espaços que reflitam sua identidade.

Investidores Inovadores: aqueles que buscam não apenas retorno financeiro, mas também diferenciação e valorização a longo prazo, apostando em empreendimentos com conceitos disruptivos e ativos digitais (NFTs).

Apreciadores de Arte e Cultura: pessoas que veem a arte como parte integrante de seu estilo de vida e buscam ambientes que estimulem a criatividade e a contemplação.

Moradores Locais em Busca de Modernidade: famílias e indivíduos de Salvador que desejam um upgrade em seu estilo de vida, com acesso a tecnologias de ponta, sustentabilidade e amenidades exclusivas em uma localização privilegiada.



A localização em Jardim Armação foi escolhida estrategicamente por sua orla revitalizada, acesso facilitado a importantes vias da cidade, proximidade a centros comerciais e de lazer, e a beleza natural que proporciona uma qualidade de vida superior. Este posicionamento atrai tanto o público local quanto o de outras regiões que buscam um investimento seguro e com alto potencial de valorização.

▶ **ESTRATÉGIA DE MERCADO:** Antecipando o Futuro do Morar e Investir

4.3. A SOLUÇÃO ART STUDIO OPEN SPACES: UM HUB DE CRIATIVIDADE E INOVAÇÃO

O Art Studio Open Spaces foi concebido como a resposta definitiva às necessidades e aspirações identificadas no mercado. Ele se posiciona não apenas como um empreendimento imobiliário, mas como um "hub" de criatividade, inovação e bem-estar:

Flexibilidade de Layouts: as tipologias Classic, Comfort e Premium foram desenhadas para se adaptar a diferentes estilos de vida e necessidades, desde o morador individual até casais, com espaços que podem ser facilmente personalizados.

Espaços Compartilhados Inteligentes: as amenidades como Workplaces Gourmet (coworking/espço gourmet), Fitness Center, Spa e Rooftop com piscina aquecida promovem a interação social e oferecem soluções completas para trabalho, lazer e autocuidado, otimizando o espaço privativo das unidades.

Tecnologia Integrada: desde as fechaduras eletrônicas e tomadas USB até a biometria e elevadores inteligentes, a tecnologia é um facilitador do dia a dia, garantindo segurança, conveniência e eficiência.

Arte como Diferencial Competitivo: a curadoria artística em cada andar e a integração com NFTs transformam o empreendimento em um ativo cultural, agregando valor estético e financeiro.



Imagem real da Unidade Privativa

Sustentabilidade como Valor Essencial: placas solares, reúso de água e infraestrutura para carros elétricos não são apenas diferenciais, mas um compromisso com o futuro e com um público cada vez mais consciente.

Ao oferecer essa combinação única de atributos, o Art Studio Open Spaces não apenas preenche uma lacuna no mercado, mas cria um novo segmento, atraindo um público que busca um estilo de vida diferenciado e um investimento com valor agregado cultural e tecnológico. É a materialização de um futuro onde morar é uma experiência contínua de descoberta e inspiração.



▶ **ESTRATÉGIA DE MARKETING E VENDAS:** Uma abordagem multicanal e inovadora

A estratégia de marketing e vendas do ART STUDIO OPEN SPACES foi tão inovadora quanto o próprio empreendimento, desenhada para comunicar a complexidade e o pioneirismo do conceito "Phygital" e da "Galeria de Arte para Morar" a um público diversificado e exigente. A campanha foi segmentada em fases distintas, utilizando um mix de ferramentas mercadológicas de ponta para maximizar o alcance e a conversão.



▶ **ESTRATÉGIA DE MARKETING E VENDAS:** Uma abordagem multicanal e inovadora

5.1. PLANEJAMENTO E FASES DA CAMPANHA: CONSTRUINDO A NARRATIVA

A campanha de marketing foi cuidadosamente planejada em quatro fases interligadas, cada uma com objetivos específicos:

Fase Institucional (Reposicionamento da Marca)

Objetivo: reforçar a imagem do Grupo André Guimarães como uma empresa inovadora, sólida e comprometida com o futuro, preparando o terreno para o lançamento de um produto disruptivo.

Ações: campanhas de branding em mídias de alto impacto, PR estratégico com foco em inovação e sustentabilidade, eventos corporativos com stakeholders.

Fase Teaser (Construção de Expectativa)

Objetivo: gerar curiosidade e antecipação sobre o novo empreendimento, sem revelar todos os detalhes, criando um senso de mistério e exclusividade.

Ações: mídia digital com mensagens enigmáticas, outdoors e painéis em pontos estratégicos com QR Codes, eventos fechados para convidados selecionados, landing pages de captação de leads com conteúdo exclusivo.

Fase Lançamento Produto (Apresentação do Conceito Inovador)

Objetivo: revelar o Art Studio Open Spaces em sua totalidade, destacando o conceito "Galeria de Arte para Morar", a integração com artistas baianos, as tecnologias e as amenidades.

Ações: evento de lançamento grandioso com a presença dos artistas, tour virtual imersivo, showroom decorado, campanha publicitária 360° (TV, rádio, digital, revistas especializadas), conteúdo aprofundado sobre cada diferencial do empreendimento.

Fase Lançamento NFTs (Integração Blockchain e Web3)

Objetivo: educar o mercado sobre o valor e o funcionamento dos NFTs vinculados às unidades, posicionando o Art Studio Open Spaces como pioneiro na Web3 imobiliária.

Ações: webinars e workshops sobre NFTs e blockchain, parcerias com influenciadores do universo cripto, conteúdo explicativo simplificado, plataforma dedicada para gestão dos NFTs, comunicação direcionada a investidores e early adopters.



▶ **ESTRATÉGIA DE MARKETING E VENDAS:** Uma abordagem multicanal e inovadora

5.2. FERRAMENTAS MERCADOLÓGICAS E TECNOLÓGICAS: OTIMIZANDO A JORNADA DO CLIENTE

A campanha utilizou um arsenal de ferramentas tecnológicas para otimizar cada etapa da jornada do cliente, desde a prospecção até a pós-venda:

Datastore (Big Data, Concept Testing): utilizado para análise de dados demográficos, psicográficos e de comportamento de consumo, permitindo o refinamento do conceito do empreendimento e a segmentação precisa do público-alvo.

Microsoft BI (Business Intelligence): ferramenta essencial para monitoramento em tempo real das métricas de vendas, performance da campanha e insights estratégicos, permitindo ajustes ágeis na estratégia.

Interactive Touch TV Stand: presente no stand de vendas, ofereceu uma experiência imersiva e interativa, permitindo aos clientes explorar plantas, vistas e amenidades de forma dinâmica.

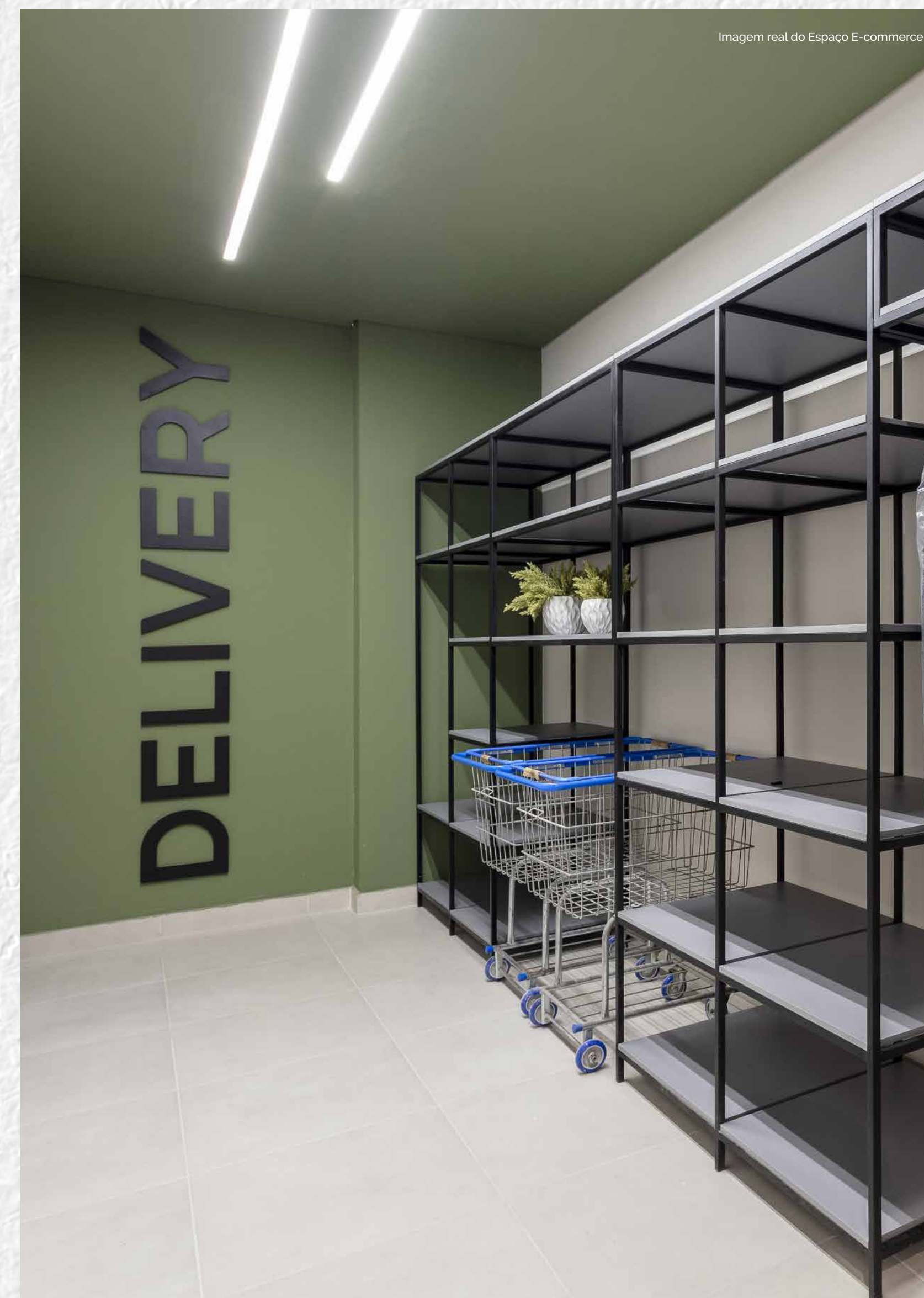
Construtor de Vendas (CV): plataforma robusta para gestão de leads, acompanhamento de propostas e otimização do funil de vendas, garantindo eficiência e controle.

RD Station (Marketing Automation): utilizado para automação de e-mail marketing, nutrição de leads e personalização da comunicação, mantendo o engajamento dos potenciais compradores.

HOUSI App (Smart Home): aplicativo que oferece funcionalidades de casa inteligente para os moradores, integrando controle de acesso, automação e serviços do condomínio.

Appspace (Digital Signage): gerenciamento de conteúdo para as telas digitais do empreendimento, incluindo o telão de LED do lobby, garantindo informações atualizadas e obras de arte dinâmicas.

BIM (Building Information Modeling), SIAG e TOTVS: tecnologias de projeto e construção que garantiram a precisão, eficiência e sustentabilidade desde a fase de concepção até a execução da obra.



▶ **ESTRATÉGIA DE MARKETING E VENDAS:** Uma abordagem multicanal e inovadora



5.3. RESULTADOS E IMPACTO MERCADOLÓGICO: UM SUCESSO INQUESTIONÁVEL

O Art Studio Open Spaces não apenas cumpriu, mas superou as expectativas, consolidando-se como um case de sucesso exemplar no mercado imobiliário. Os resultados demonstram o acerto da estratégia e o impacto positivo do empreendimento:

Vendas e VGV: o empreendimento alcançou um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 157.521.189,38, com 90% das unidades vendidas em 13 meses após o a entrega do empreendimento.

Valorização das Unidades: as unidades do Art Studio Open Spaces registraram uma valorização de 48% desde o lançamento, evidenciando a percepção de valor e o potencial de retorno para os investidores.

ROI para Investidores: o retorno para os compradores no valor médio de locação são 32% acima do valor médio praticado por outros studios de alto padrão na região, consolidando o Art Studio Open Spaces como uma opção de investimento altamente atrativa.

Reconhecimento e Mídia: o Art Studio Open Spaces gerou uma vasta cobertura da imprensa nacional e local, com destaque para seu conceito inovador, a integração com NFTs e a valorização da arte baiana. Foram 237 clippings de mídia, com um valor de mídia espontânea estimado em R\$ 850.000,00.

Impacto na Região: o empreendimento impulsionou a revitalização do Jardim Armação, atraindo novos negócios e valorizando o entorno. A presença de lojas no térreo e a Art Square contribuíram para a dinamização da área.

Geração de Empregos: a construção e operação do Art Studio Open Spaces geraram 400 empregos diretos e 200 empregos indiretos, contribuindo significativamente para a economia local.

Valorização Cultural: a parceria com artistas baianos e a transformação do empreendimento em uma galeria de arte permanente promoveram a cultura local, dando visibilidade a talentos e enriquecendo a experiência dos moradores e visitantes.

Os resultados do Art Studio Open Spaces são a prova irrefutável de que a inovação, quando aliada a uma execução impecável e a uma estratégia de marketing inteligente, pode não apenas criar um produto de sucesso, mas também redefinir o mercado e gerar um impacto positivo em múltiplas dimensões.

▶ **ESTRATÉGIA DE MARKETING E VENDAS:** Uma abordagem multicanal e inovadora

O **Art Studio Open Spaces** consolidou-se como um fenômeno de vendas no cenário baiano. Alcançar um VGV realizado de R\$ 153,6 milhões, com uma taxa de absorção global superior a 91%, é uma evidência incontestável da assertividade do produto. Mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador no período pós-pandemia, a velocidade de vendas demonstrou que o mercado estava ávido por conceitos que unissem praticidade e valor agregado intangível, resultando em uma performance que superou todas as projeções iniciais do Grupo André Guimarães.

A estratégia de comunicação não buscou apenas alcance, mas precisão cirúrgica. Ao investir apenas 2,2% do VGV (aproximadamente R\$ 4,6 milhões), o projeto alcançou um ROI extraordinário de 69,8x. Este resultado foi possível através de uma jornada de compra centrada no digital, eventos de experiência imersiva e um forte apelo ao conceito de “escassez de valor”, posicionando o Art Studio não apenas como um imóvel, mas como um ativo cultural e financeiro de alta liquidez.

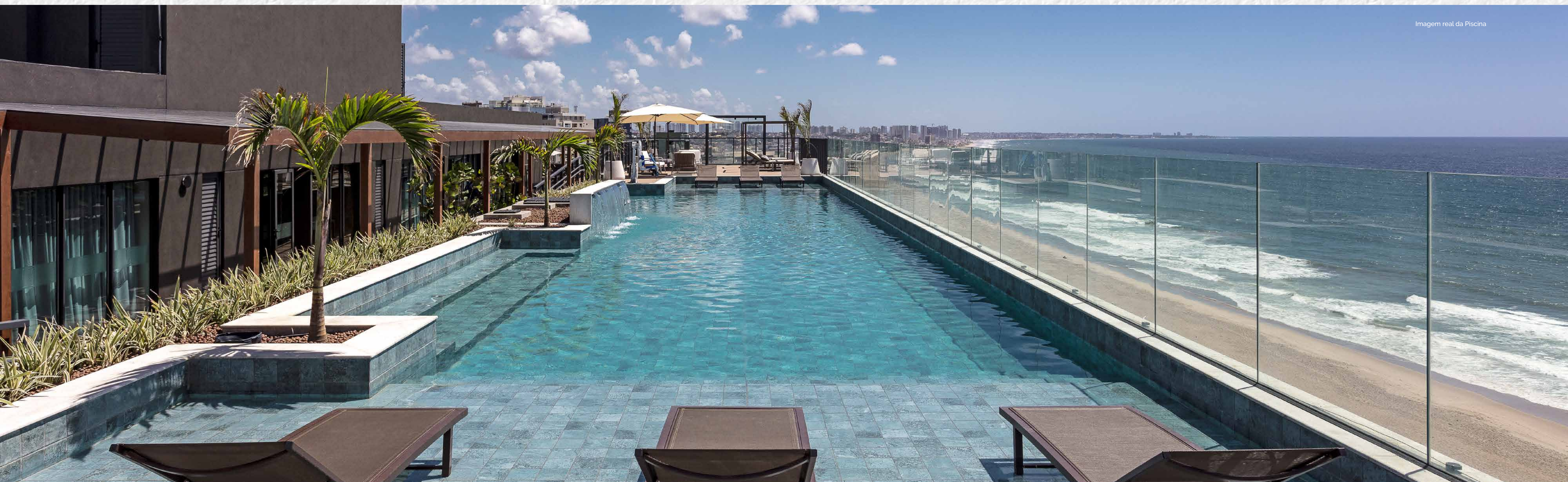


Imagem real da Piscina

► CONCLUSÃO:

O legado do Art Studio Open Spaces



Imagem real da Unidade Privativa



▶ **CONCLUSÃO:** O legado do Art Studio Open Spaces

O **ART STUDIO OPEN SPACES** transcende a definição de um mero empreendimento imobiliário; ele é um manifesto do futuro, uma fusão audaciosa de arte, tecnologia, sustentabilidade e um estilo de vida contemporâneo. O **Grupo André Guimarães** tem a convicção de que este projeto não apenas merece o reconhecimento do **Prêmio Master Imobiliário 2026** na categoria **Empreendimento do Ano**, mas que ele estabelece um novo paradigma para o setor.

Desde sua concepção, o Art Studio Open Spaces foi guiado pela visão de criar algo verdadeiramente único. A integração do conceito **"Galeria de Arte para Morar"** com a inovação **"Phygital"** e a tecnologia **NFT** não é apenas um diferencial, mas uma revolução na forma como interagimos com a propriedade e a arte. Cada andar, assinado por um artista baiano, transforma o cotidiano em uma experiência cultural contínua, enquanto a dimensão digital dos NFTs abre portas para novas formas de valorização e engajamento.

O mérito técnico do empreendimento é inegável, evidenciado pela fachada ventilada, fechaduras eletrônicas, telão de LED no lobby, biometria, elevadores inteligentes e a infraestrutura para carros elétricos. A sustentabilidade é um pilar fundamental, com placas solares, reúso de água e a certificação IPTU Verde, demonstrando um compromisso genuíno com o meio ambiente e a eficiência energética.

A originalidade do Art Studio Open Spaces reside em sua capacidade de unir mundos aparentemente distintos – o físico e o digital, a arte tradicional e a tecnologia blockchain – em uma proposta coesa e atraente. Sua relevância para o mercado imobiliário é profunda, pois ele não apenas atende às demandas de um público moderno e conectado, mas também as antecipa, criando um novo nicho e elevando o padrão de inovação.

O impacto do Art Studio Open Spaces vai além das métricas de vendas e valorização. Ele revitalizou a região de Jardim Armação, gerou empregos, promoveu a cultura local e posicionou Salvador na vanguarda da inovação imobiliária global. A qualidade de execução, marca registrada do Grupo André Guimarães, assegura que cada detalhe foi pensado e entregue com excelência.

Em suma, o Art Studio Open Spaces é um empreendimento que não apenas se destaca, mas que define um novo caminho. Ele é a prova de que é possível construir com propósito, inovar com responsabilidade e criar espaços que inspiram, conectam e valorizam a vida em todas as suas dimensões. É com grande orgulho que o apresentamos como o **Empreendimento do Ano**, um legado que o Grupo André Guimarães oferece à cidade de Salvador e ao mercado imobiliário brasileiro.

*Agradecemos a atenção da comissão julgadora
e estamos à disposição para quaisquer
esclarecimentos adicionais.*



www.meuartstudio.com



www.andreguimaraes.com.br



Book do Empreendimento

Prêmio Master Imobiliário 2026
Categoria Empreendimento do Ano