



PRÊMIO
MASTER
IMOBILIÁRIO



COSTERO

NOVO *padrão*
NA MAIOR PRAIA
DO *mundo*

Prêmio Master Imobiliário 2025

Categoria: Profissional/ Oportunidade Estratégica

INCORPORAÇÃO:

Australis
PARTICIPAÇÕES



COSTERA
CONDOMÍNIO CLUBE



sumário

✓ RESUMO pág. 1

✓ FICHA TÉCNICA pág. 2

✓ FORMULÁRIO TÉCNICO pág. 3

Natureza do caso e ambiente externo pág. 3

Problema/Oportunidade pág. 10

Diagnóstico pág. 12

Solução pág. 12

Implementação/Execução pág. 15

Resultados pág. 39



RESUMO

Costero: Novo padrão na maior praia do mundo

EMPRESA

COSTERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Rio Grande - Rio Grande do Sul

A Costero Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, localizada em São Paulo, tem como sócias a Z3 Administração e Participações, a Australis e a RCS.

A Z3 faz parte de um grupo de empresas atuantes no mercado imobiliário desde 1980. Atua em loteamentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, desde o ano de 2011.

Australis e RCS são empresas especializadas na concepção, desenvolvimento e gestão de empreendimentos imobiliários com áreas de grande superfície. Atuam no mercado há mais de 20 anos.

RESPONSÁVEIS

Augusto Cid Otero

Carlos Eduardo Silveira

CONTATO PARA INFORMAÇÕES

Izabel Guimarães Otero Maximo

11 99442-6159

izabel@elotero.com.br

RESUMO DO CASO:

Localizado na Praia do Cassino, no município de Rio Grande, no Rio Grande do Sul, o condomínio horizontal fechado, Costero Condomínio Clube, implantado em área de 333.615,00 m² no litoral sul, lançado pela COSTERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, possui 469 lotes, com tamanho médio de 365 m² e mais de 93 mil m² de área verde, tem estrutura de clube e foi pensado para quem valoriza conforto, bem-estar e sofisticação.

A história que antecedeu essa realização, os cuidados de preservação ambiental, a concepção e o caráter inovador do projeto para a região e a velocidade de vendas do empreendimento são diferenciais estratégicos que comprovam o sucesso desse case.

FICHA TÉCNICA

Costero Condomínio Clube

ENDEREÇO	Avenida Engenheiro Ernesto Luiz Otero nº1001, lote 02-B, bairro Cassino, Rio Grande – RS.
EMPREENDEDOR	Costero Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA
PROJETO CONCEITUAL URBANÍSTICO	Área Urbanismo SP
PROJETOS DE INFRAESTRUTURA	Eng. Anderson Souza
PROJETOS ARQUITETÔNICOS	Pórtico e Casa Clube: Rafael Grantham Arquitetura
PROJETO PAISAGÍSTICO	Krebs+
PROJETOS DE INTERIORES CLUBE	Arquitetas Rachel Morgado e Liana Lamare
ÁREA TOTAL DE GLEBA	333.615,00 m ² de área
ÁREA TOTAL DE LOTES	171.521,54 m ² / 9.452,68 m ² Club Costeiro e áreas de lazer/ 93.509,86 m ² áreas verdes
N° TOTAL DE LOTES RESIDENCIAIS	469



FORMULÁRIO TÉCNICO

Natureza do caso e ambiente externo

O mercado imobiliário brasileiro é impactado por diversos fatores econômicos, políticos, ambientais e sociais que podem alterá-lo. Para superar desafios o setor tem se mostrado cada vez mais estratégico e inovador.

O uso mais eficiente de tecnologias e a experiência pós pandemia aumentou a demanda por imóveis com mais espaço e que proporcionem melhor qualidade de vida. Da mesma forma, aumenta a expectativa por sustentabilidade e soluções inovadoras.

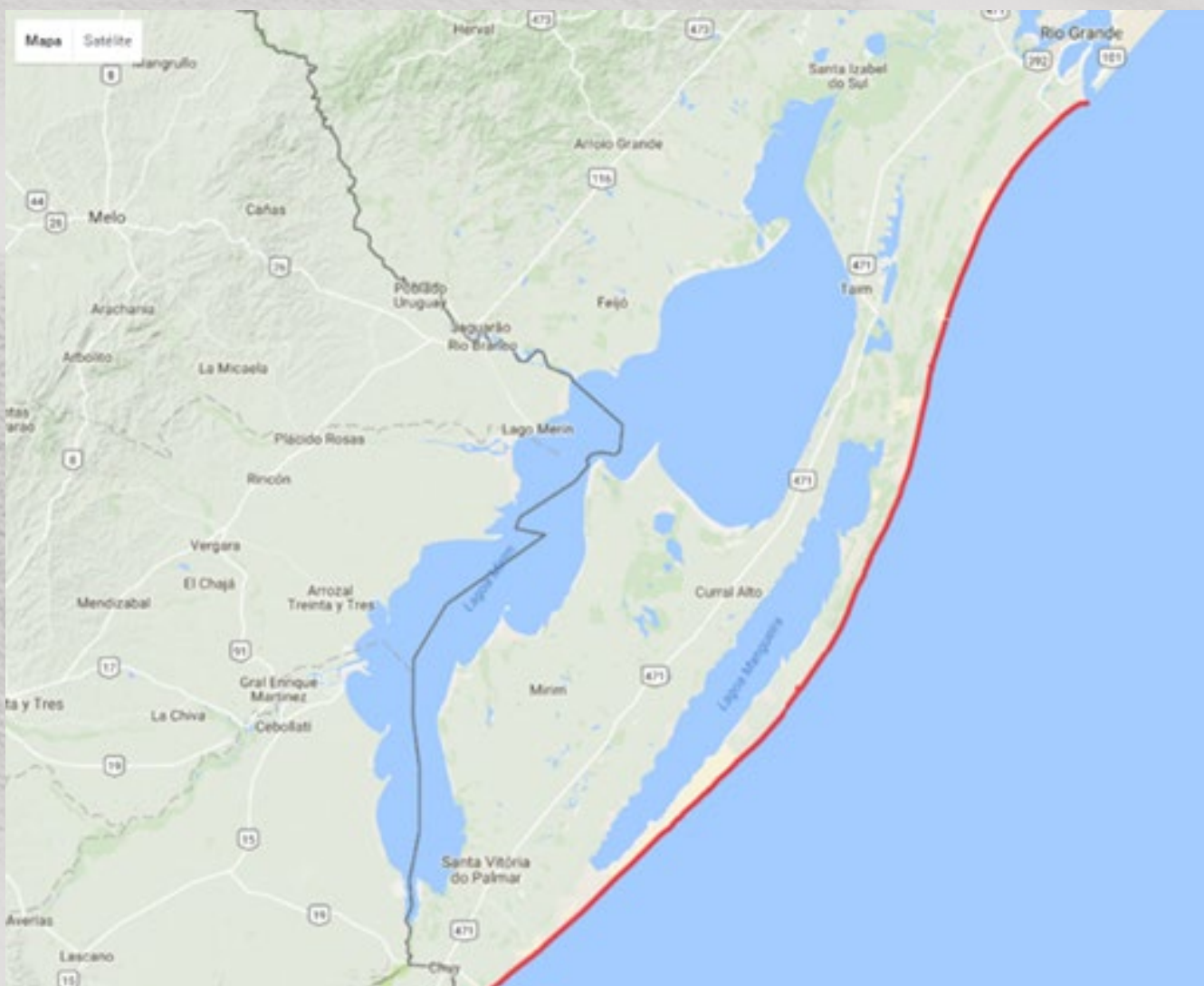
O país de dimensões continentais apresenta uma diversidade de características relacionadas a cada região. Para criar um produto de sucesso é importante usar a experiência técnica ancorada a um profundo conhecimento do mercado.

O Rio Grande do Sul é um estado de paisagens amplas com um litoral de mais de 600 km de extensão. Rio Grande é a maior cidade litorânea do sul do estado, toda a sua área municipal se situa em baixa altitude: média de 5 metros, chegando ao máximo de 11 metros acima do nível do mar, repleta de dunas de areia. A topografia local é, portanto, bastante plana.



Região de clima predominantemente sub tropical, caracteriza-se por estações do ano bem diferenciadas com grande variação de temperatura, mas como qualquer outra parte do mundo está sujeita a efeitos das mudanças climáticas. Em decorrência da baixa altitude um dos principais efeitos na região pode ser a ocorrência de alagamentos.

Outra característica singular é que a cidade abriga a maior praia do mundo: a praia do Cassino com cerca de 254 km.





O Balneário Cassino surgiu no final do Século XIX, quando ainda não existiam balneários na costa oceânica do País. Os governantes da Província de São Pedro ficaram entusiasmados com a fama conquistada pelos balneários europeus de Dieppe, Deauville e Biarritz que, além de banhos e passeios à beira mar nas temporadas de férias, ainda eram consideradas excelentes estações de cura, queriam proporcionar algo semelhante nas terras gaúchas. Por isso, concordaram com a ideia, pioneira no País, de criar uma estação exclusivamente balneária na costa de Rio Grande.

Na medida que o balneário conquistava mais adeptos, o poder público procurou conceder incentivos para viabilizar o empreendimento e, sendo assim, outorgou à Companhia Carris do Rio Grande, em 1885, através da Lei nº 1551, a concessão para exploração do balneário.

O empreendimento foi iniciado imediatamente, visando a ocupação do local e em 1890 houve a inauguração oficial da estação, oferecendo aos visitantes um hotel com 136 quartos, sala de refeições e cozinha com pessoal habilitado, salões de concertos, bailes, jogos e locais para leitura. Além disso, contava com bondes puxados por burros que levavam os banhistas até a praia ao longo da avenida principal. Chalés à moda Suíça, com recortes em madeira embelezavam a paisagem. A Cia. Carris foi sucedida por outras empresas que utilizaram o contrato original e os incentivos concedidos.¹

¹ Resumo do texto: <https://www.turismo.rs.gov.br/turismo/atrativo/visualizar/3896>



Praia do Cassino é considerado, portanto, o balneário marítimo mais antigo do Brasil, reúne uma população fixa estimada de aproximadamente 50 mil habitantes e recebe na temporada uma população flutuante de mais de 150 mil turistas, procedentes de cidades do Brasil e de países do Prata. O balneário é parte do município de Rio Grande, fica a 22 km do centro da cidade, que detém uma população fixa de cerca de 200 mil habitantes. A região conta com hotéis, apart-hotéis, pousadas, restaurantes, supermercados e toda a infraestrutura necessária para atender a essas pessoas.

É importante também entender o contexto do mercado na região.

Iniciativas que oferecem a possibilidade de turistas frequentes ou encantados com a região poderem adquirir imóveis traz uma nova expectativa a municípios habituados aos benefícios trazidos pelo turismo flutuante. Esse tipo de empreendimento pode significar importante aumento para o desenvolvimento da região, impactando positivamente atividades comerciais e sociais.

O mercado imobiliário gaúcho tem apresentado aumento significativo da demanda por imóveis no litoral. Exemplo disso foi o avanço do litoral norte do estado. Dados do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Sul apontam que o litoral Norte do estado registrou um marco histórico em 2024: o crescimento desse mercado foi de 20% em relação ao ano anterior.

Comparativamente o litoral sul do estado ainda detém um grande potencial de expansão. A praia do Cassino atende o morador da cidade e os veranistas de toda região sul do Rio Grande do Sul e países vizinhos.

A História que antecedeu o projeto

Uma grande área no entorno da Praia do Cassino, do superporto e lagoa Saco da Mangueira pertence à mesma família desde 1905. Os herdeiros atuam no mercado da construção civil – tanto no RS como em outros estados, com diversos projetos de sucesso recentemente implantados, inclusive na Praia do Cassino. Surge então um empreendimento importante e inédito na região.



Foto aérea mostrando a região entre o Saco da Mangueira e o Mar, com destaque para a linha férrea e estação da junção (1948).



Registros históricos da área datado dos anos 40.



Em 1994, com a intenção de desenvolver tal produto, foi contratada a JGP Consultoria Ambiental que desenvolveu um estudo, executado pelo Engenheiro Juan Piazza – um dos mais renomados consultores do setor no País – para detectar os cuidados a serem tomados.

A ideia era transformar parte da área rural da propriedade em área urbana, em função do desenvolvimento verificado no município e porque o principal uso da área adjacente à propriedade já ser residencial naquela época, ensejando um Pedido de Viabilidade Urbanística.

A análise abrangeu a legislação vigente, o plano diretor do município, o movimento de ocupação, topografia, qualidade do solo, flora, fauna, as características climáticas, hidrografia e drenagem natural, com especial ênfase à preservação ambiental e mitigação de impactos futuros.

Na conclusão, o estudo indicou, além da preservação integral dos banhados existentes e de áreas do entorno, minimização de interferências físicas diretas nas áreas dos banhados e implantação de lagos artificiais integrados ao sistema de banhados como forma de aumentar a capacidade de absorção de cheias.

Em 1995, os proprietários contrataram um Masterplan executado pelo arquiteto Ruy Ohtake, que reforçou a orientação de implantação de lagos artificiais como melhor solução para a drenagem da macrorregião. Sugeriu a construção de lagos de retenção pela sua utilidade ambiental e também por acrescentarem um aspecto visual de rara beleza para os futuros moradores.

Em 2004 os proprietários das áreas Antonio e Augusto Otero se empenharam em doar uma faixa de 30m por 3.100m para implantação de uma estrada ligando o Balneário Cassino ao Distrito Industrial e a cidade de Rio Grande, que levou o nome de Engenheiro Ernesto Luiz Otero, pai dos proprietários. Ofereceram assim uma segunda alternativa, 15% mais curta, de interligação com a cidade que antes só era acessada pela rodovia estadual ERS-734.

A nova estrada, primeiramente pavimentada em saibro, devido ao volume de tráfego e utilização mereceu asfaltamento que foi executado pela Prefeitura de Rio Grande em 2007. A estrada trouxe para a região maior capacidade de desenvolvimento pelo seu movimento e por atrair a implantação de novos empreendimentos imobiliários.

No ano de 2008 dando continuidade aos estudos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na região, os irmãos Antonio e Augusto Otero, contrataram um projeto de Masterplan junto aos escritórios de Rudy e Rodolfo Fork, arquitetos de Porto Alegre, responsáveis por diversos empreendimentos no litoral norte gaúcho em cidades como Xangri-lá e Capão da Canoa. Esses



empreendimentos tinham características notadamente semelhantes ao que pretendiam implantar e lagos internos.



Planta da área no estudo realizado em 2008

Atentos à evolução do turismo, os proprietários amadureciam o plano de realizar um empreendimento imobiliário diferenciado.

Foi apenas em 2022, que as empresas Z3, Australis e RCS empreendedoras do Cidade Alta Pelotas (maior bairro planejado do Rio Grande do Sul) e outros projetos icônicos iniciaram suas tratativas para uma sociedade e o desenvolvimento deste projeto inovador para a região costeira da cidade de Rio Grande, que nasceria destinado ao sucesso. Era a realização de um sonho.

A Z3 Administração e Participações faz parte de um grupo de empresas atuantes no mercado imobiliário desde 1980. É uma Incorporadora Imobiliária que atua em loteamentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, desde o ano de 2011, com mais de 7,5 milhões de metros quadrados construídos, mais de 20 empreendimentos desenvolvidos e vasta experiência em consultoria de loteamentos e outros empreendimentos imobiliários. O grupo gera empregos e contribui para o desenho das cidades onde atua.

A Australis e RCS são empresas especializadas na concepção, desenvolvimento e gestão de empreendimentos imobiliários. Atuam na urbanização de áreas de grande superfície, com um portfólio de bairros planejados, loteamentos residenciais e condomínios fechados de lotes. Com uma equipe qualificada e experiência adquirida em mais de 20 anos de atuação, controlam suas participações em diversas empresas do segmento imobiliário, sempre buscando inovação e sustentabilidade em seus empreendimentos.

Empresas que se uniram em 2022 para criar o Costero Condomínio Clube.



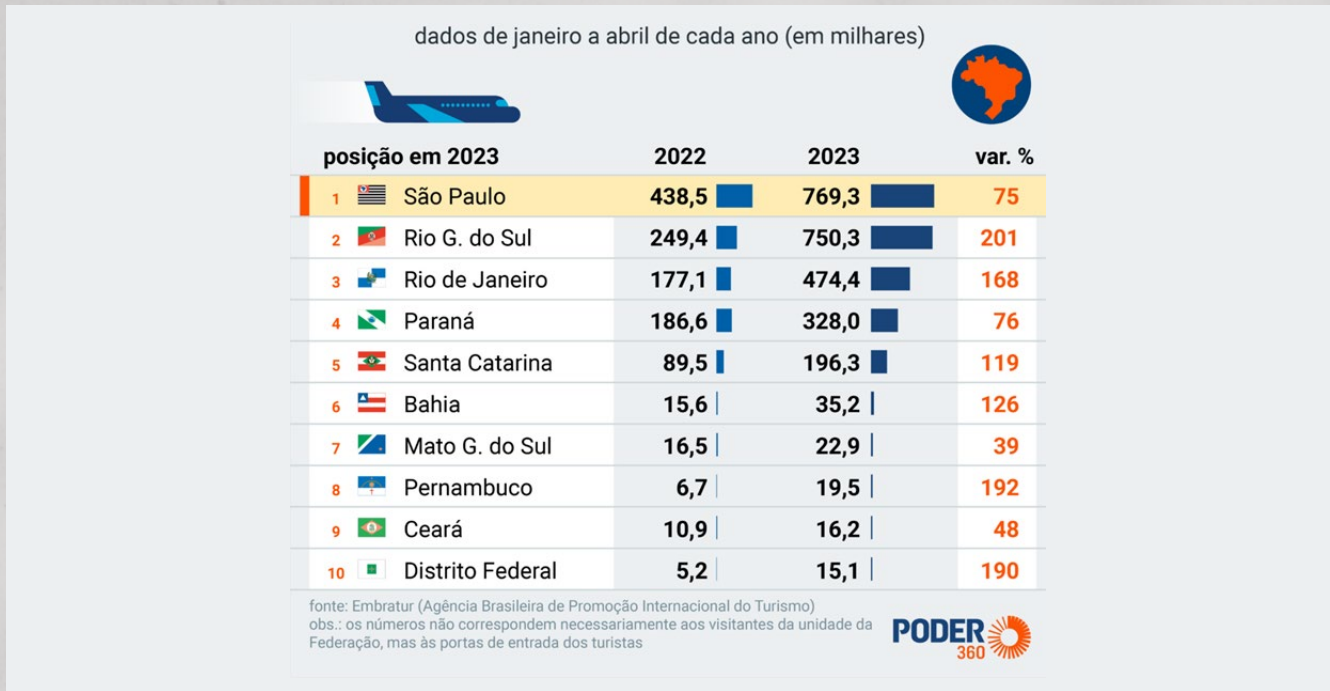
*A realização
de um sonho.*

Problema/Oportunidade

É fato que o Brasil detém um enorme potencial turístico, muitas vezes ainda precariamente explorado, em várias regiões. O litoral brasileiro como um todo sempre foi um destino turístico muito procurado.

O Rio Grande do Sul é a segunda porta de entrada de turistas estrangeiros mais movimentada do país e se consagrou há muito tempo nesse quesito pelo turismo de inverno.





O litoral norte do estado também tem vivenciado grande procura de turistas, com toda a região se beneficiando desse movimento. No entanto o litoral sul, mesmo que bastante frequentado, ainda tem muito a oferecer aos que procuram esse tipo de destino, principalmente em relação ao público que busca empreendimentos com padrão mais elevado, que ofereçam mais conforto e qualidade de vida.

As empresas associadas envolvidas na concepção do Costero Condomínio Clube perceberam uma oportunidade estratégica: juntaram as oportunidades que a natureza oferece, a disponibilidade de terras na região do entorno do Parque Natural da Barra do Rio Grande à sua expertise na realização de empreendimentos alto padrão voltados a clientes que buscam exclusividade.

Outro fator preponderante para implantação de um projeto desse porte que precisou ser considerado foi analisar a demanda para escolher o momento certo do lançamento e garantir o sucesso do empreendimento.

A capacidade de enfrentar os desafios e de decidir as etapas e os parceiros do projeto definiram a oportunidade estratégica fundamental para a implementação do condomínio.

A garantia de sucesso e a real oportunidade estratégica é a oferta de algo inovador para a região e para clientes interessados em desfrutar da natureza e lazer, investindo num condomínio diferenciado – elegante, sofisticado e seguro.



Diagnóstico

Dois fatores foram importantes para contar com a melhor solução no projeto: usar a experiência adquirida em outros projetos para definir as prioridades e ter uma ideia amadurecida dos desafios e das soluções ambientais necessárias.

Os responsáveis pelo empreendimento entenderam que, para criar um projeto de impacto, era fundamental oferecer um novo conceito de viver: unir os atributos da natureza, sustentabilidade, qualidade de vida, conforto, lazer, convivência, segurança.

O contexto dos últimos anos também influenciou essa demanda: após o impacto da pandemia (20/21), muitas pessoas repensaram sua maneira de viver. Aumentou substancialmente a procura por imóveis maiores, com opção de lazer, que proporcionassem mais conforto diante da experiência do aumento do tempo que passam em casa e do hábito mais disseminado do *home office*, tendo por consequência um expressivo aumento na procura pela segunda residência.

Na concepção do projeto, seria importante conjugar o novo jeito de viver às necessidades ambientais impostas pela região.

Outra definição estratégica definitiva foi imprimir a todos os aspectos do projeto o conceito de elegância e sofisticação.

Solução

PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Para enfrentar os desafios ambientais da região foi definido um plano de contenção de riscos de acidentes ambientais com a criação de um conjunto de lagos, solução já idealizada no Masterplan original de 1994. Essa solução implicou em aumentar substancialmente a área preservada do projeto.: reservando mais de 15% do terreno para esse fim.

Todo esse cuidado foi colocado à prova em 2024, antes do lançamento, quando, infelizmente, o Rio Grande do Sul viveu o maior desastre climático de sua história: as enchentes atingiram 471 municípios dos 497 municípios do estado, o equivalente a quase 95% de todas as cidades gaúchas e afetaram mais de 2,3 milhões de pessoas.



Alagamento na doca do Mercado Público de Rio Grande /2024 – fonte: Zero Hora

Nessa ocasião ficou comprovado que o Costero Condomínio Clube, devido a sua localização privilegiada e aos cuidados observados para sua construção, é uma área sem riscos de inundações.

O cuidado com a preservação não parou aí.

Na matrícula original, as terras que deram origem ao Costero totalizavam 55,454ha. Posteriormente ela foi desmembrada em três matrículas, sendo duas delas utilizadas para execução do empreendimento, até porque a intenção era realizar o lançamento do condomínio em duas etapas, e outra preservada.

Afinal, a área total definida para o Costero foi de 33,3615ha, considerando que apenas 17,15ha seriam utilizados como área líquida loteável. Assim, o projeto já contaria com apenas 50% de suas áreas uteis de lotes.

No entanto, os 22,0929ha restantes da matrícula original, limítrofes ao Costero, compõem uma área vizinha, onde a Prefeitura pretende implantar o Parque Natural das Dunas, que será incorporada ao parque para preservação permanente.

Com decreto já promulgado, o parque, cuja área total prevista é de 429ha, será a primeira Unidade de Conservação do Brasil a abranger áreas de marismas. Assim, no projeto do Costero Condomínio Clube, além da área destinada aos 6 lagos, foram preservados 64% do total original do terreno: um caso único.



CONCEITO

Para conseguir imprimir ao local a personalidade desejada, também foi de fundamental importância a escolha de parceiros: os responsáveis pelo empreendimento buscaram unir os melhores fornecedores mesclando empresas com atuação nacional e internacional com empresas locais empenhadas em valorizar a cultura da região.

Outra estratégia abordada foi criar um projeto com potencial para agradar não só os moradores locais, mas que tivesse capacidade de surpreender clientes de outras cidades.

COSTERO CONDOMÍNIO CLUBE – CARACTERÍSTICAS

Um reduto de lazer e conforto: um condomínio fechado de lotes com estrutura de clube, pensado para quem valoriza o bem-estar e a sofisticação no litoral sul.



O Costero Condomínio Clube foi criado pela parceria da Z3 Administração e Participações e Australis para se integrar à natureza litorânea extraordinária da cidade de Rio Grande. É um reduto de lazer e conforto: um condomínio fechado de lotes com estrutura de clube, pensado para quem valoriza o bem-estar e a sofisticação no litoral sul.

O projeto tem uma área total de 333.615,00 m², sendo 171.521,54 m² destinados aos lotes residenciais, 9.452,68 m² ao Club Costeiro, 93.509,86 m² destinados às áreas verdes e ainda 6 grandes lagos.

O empreendimento é composto por 8 quadras totalizando 469 lotes residenciais, comercializáveis, um clube completo com muitas opções esportivas e de lazer, além de espaços idealizados para promover a convivência e o bem-estar.

Implementação/Execução

A implementação do Costero Condomínio Clube teve início em 2022, quando as empresas incorporadoras começaram a alinhar as diretrizes do projeto a ser desenvolvido. Foram dois anos de estudos, aplicando melhorias ao projeto, até o lançamento em dezembro de 2024.



CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO - ESTRATÉGIA NA ESCOLHA DE PARCEIROS

O licenciamento ambiental demandou 9 meses, mas as características já definidas no Masterplan contribuíam para facilitar essa etapa.

A implantação foi iniciada pelo projeto urbanístico, primordial para integrar a solução ambiental aos espaços destinados aos lotes e ao clube, e para tanto foi selecionada em fevereiro de 2022 a empresa Area Urbanismo.

A Area Urbanismo, desde 2001, se consagra como especialista em soluções que propiciem bem-estar, conexões valorosas e desenvolvimento humano, sejam em núcleos urbanos residenciais, comerciais ou de uso misto, dentro e fora do Brasil. A empresa é liderada por Hélio Mítica Neto, urbanista e doutor em planejamento urbano pela FAU USP, possui vasta experiência internacional adquirida pela concepção de diversos projetos urbanísticos, tais como novas cidades, núcleos urbanos, bairros planejados e expansões residenciais.

Em fevereiro de 2024, para desenvolver os projetos arquitetônicos da Casa Clube e Pórtico foi contratada a empresa Rafael Grantham Arquitetura – um escritório de Rio Grande, prestigiando assim profissionais locais com mais de 15 anos de experiência em projetos na região.

O projeto de infraestrutura ficou sob responsabilidade do Engenheiro Anderson Souza, que se juntou ao time em abril de 2024. Com muita experiência em projetos de infraestrutura, especialmente na utilização de lagos artificiais como bacias de amortecimento, Anderson Souza foi responsável por vários projetos nos principais condomínios de lotes do Rio Grande do Sul.

Em junho tem início o projeto paisagístico, fundamental no conceito do empreendimento. Liderado pela Krebs + Paisagismo: um estúdio de arquitetura paisagística, com mais de 35 anos de experiência, que iniciou sua jornada na capital do Rio de Janeiro e, nas últimas duas décadas, mantém escritórios em Porto Alegre e Pelotas, no Rio Grande do Sul. Amplamente premiado, o escritório se posiciona como criador de experiências únicas através do design, projeta ambientes excepcionais e envolventes capazes de conectar as pessoas à natureza.

Completando a equipe de parceiros, em agosto, as arquitetas Liana Lamare e Rachel Morgado foram designadas para o projeto de interiores. Duas profissionais gaúchas, com escritórios em Pelotas e Bagé, com muita experiência e prestígio em desenvolver ambientes sofisticados e acolhedores.



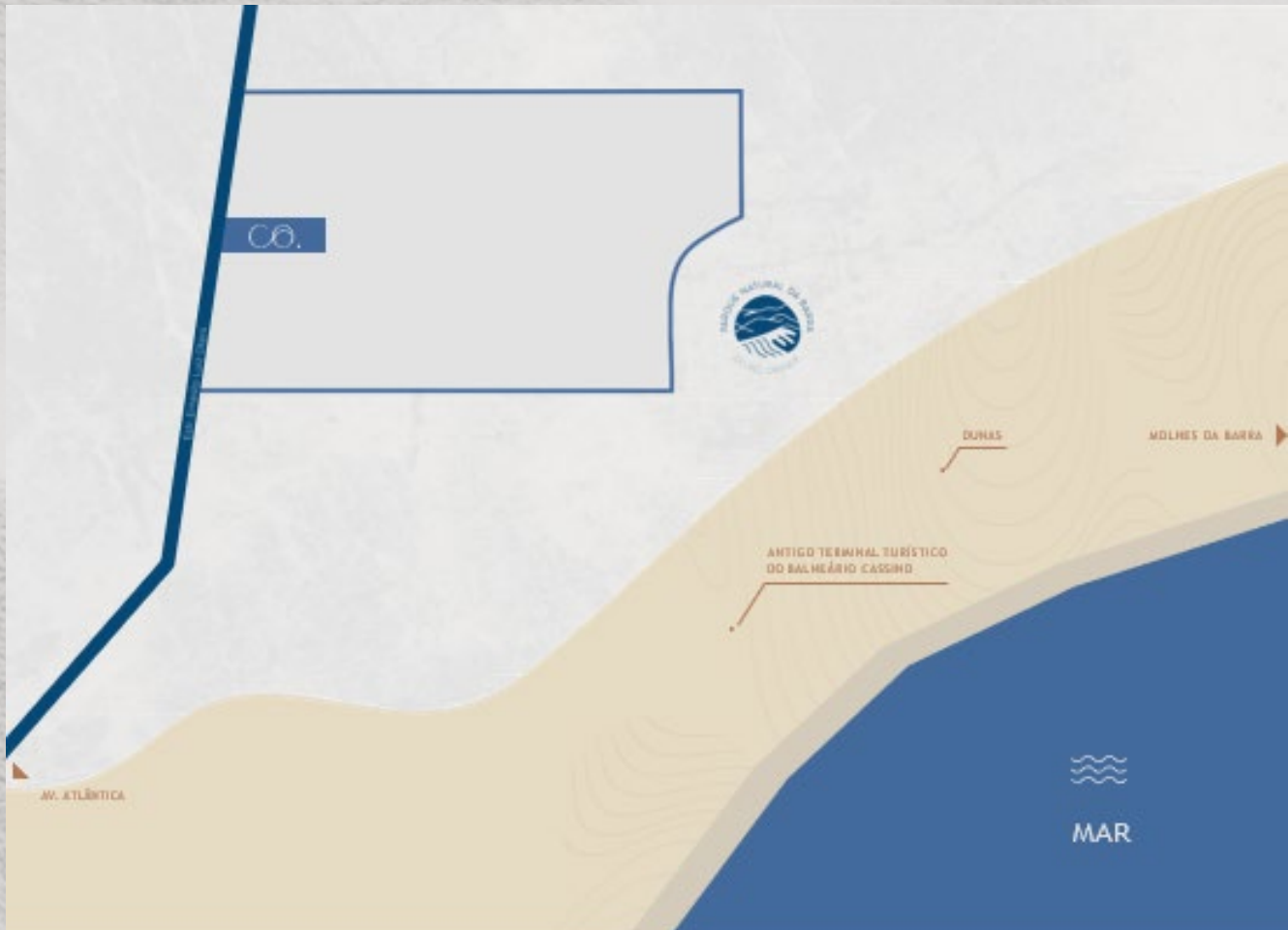
As arquitetas buscaram inspiração no Mediterrâneo, suas cores, sua luminosidade para criar ambientes em tons claros e neutros, com materiais naturais que remetem a uma simplicidade elegante.





COSTERO CONDOMÍNIO CLUBE

Um condomínio fechado de lotes com infraestrutura de clube, pensado para quem valoriza o bem-estar e a sofisticação ao lado da maior praia do mundo!





Pórtico de acesso



SEGURANÇA E EXCLUSIVIDADE

- Pórtico com Segurança 24 horas
- Guarita Blindada
- Acessos Identificados
- (Proprietário, Visitante, Prestador de Serviço)
- Cancelas com Reconhecimento Facial
- Catraca para Pedestres
- Portões com Movimentadores
- Sensores de Presença
- Câmeras e Gravação CFTV



Costero Clube



Um clube completo para estimular uma vida mais ativa e saudável.



ÁREA ESPORTIVA

- Campo de Futebol
- 2 Quadras de Tênis de Saibro
- 2 Quadras de Beach Tennis
- Quadra de Padel
- Quiosque com Churrasqueira
- 2 Mesas de Futmesa
- Redário



DECK DE CONTEMPLAÇÃO DO LAGO



PRAIA

LAZER E CONVENIÊNCIA

Além de outros espaços que contemplam o lazer e a convivência:



ESPAÇO GOURMET

Luminárias com formas orgânicas, pedras retro iluminadas e o piso em concreto diamantado transformam o Espaço Gourmet em uma obra-prima de design contemporâneo. A harmonia estética cria uma atmosfera acolhedora, ideal para criar experiências memoráveis com pessoas especiais.



SALÃO DE FESTAS

Mobiliário sofisticado, lounge com lareira e um deck privativo criam o cenário perfeito para momentos inesquecíveis. Além disso, o acesso exclusivo e o Port Cochère garantem praticidade e exclusividade para convidados.



BISTRÔ

Design sublime e conforto em cada nuance transformam o Bistrô da Casa Club em um espaço de requinte para seus almoços, jantares e happy hours. Situado à beira da piscina, o ambiente convida à contemplação de uma vista exclusiva do pôr do sol sobre o lago.

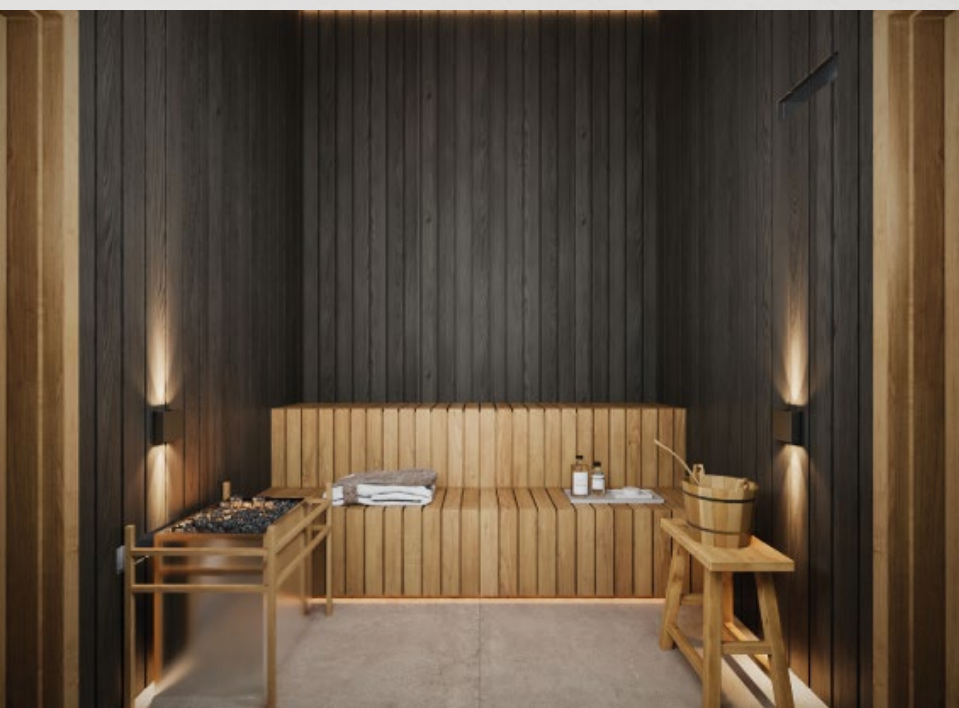


ESPAÇO FITNESS

Com uma linda vista para o lago, o espaço fitness inspira à saúde e ao bem-estar.



PISCINA TÉRMICA



SAUNA SECA

Ambientes que evocam a tranquilidade de um spa, a poucos passos de casa. Um convite ao relaxamento e à revitalização do corpo e da mente, ideal para momentos de serenidade em todas as estações do ano.



GAME ZONE



ESPAÇO KIDS

Os pequenos têm no Espaço Kids o seu ambiente exclusivo para interagirem e brincarem com toda a segurança.



PISCINAS EXTERNAS ADULTO E INFANTIL

As áreas de paisagismo permeiam os ambientes entre a praia e a piscina, criando recantos que convidam ao descanso e à contemplação.



BRASEIRO



PLAY GROUND

Integrado ao paisagismo, o ambiente garante criatividade e liberdade, proporcionando segurança para a diversão das crianças.



CONVENIÊNCIAS - MARKET E FOOD

PLANEJAMENTO COMERCIAL E DE MARKETING

O plano comercial previa o lançamento do empreendimento em duas etapas: o primeiro lançamento de 50% dos lotes para novembro de 2024 e o segundo em 2025.

A verba de marketing prevista para divulgação era de R\$ 4 milhões.

MARCA



O Costero Condomínio Clube é a tradução visual de um *lifestyle* que vai além do extraordinário, inspirando uma conexão autêntica com o mar e a natureza. Localizado na Praia do Cassino/RS, o maior balneário do mundo, este empreendimento oferece um estilo de vida irreplicável, onde sofisticação e bem-estar se encontram à beira-mar.

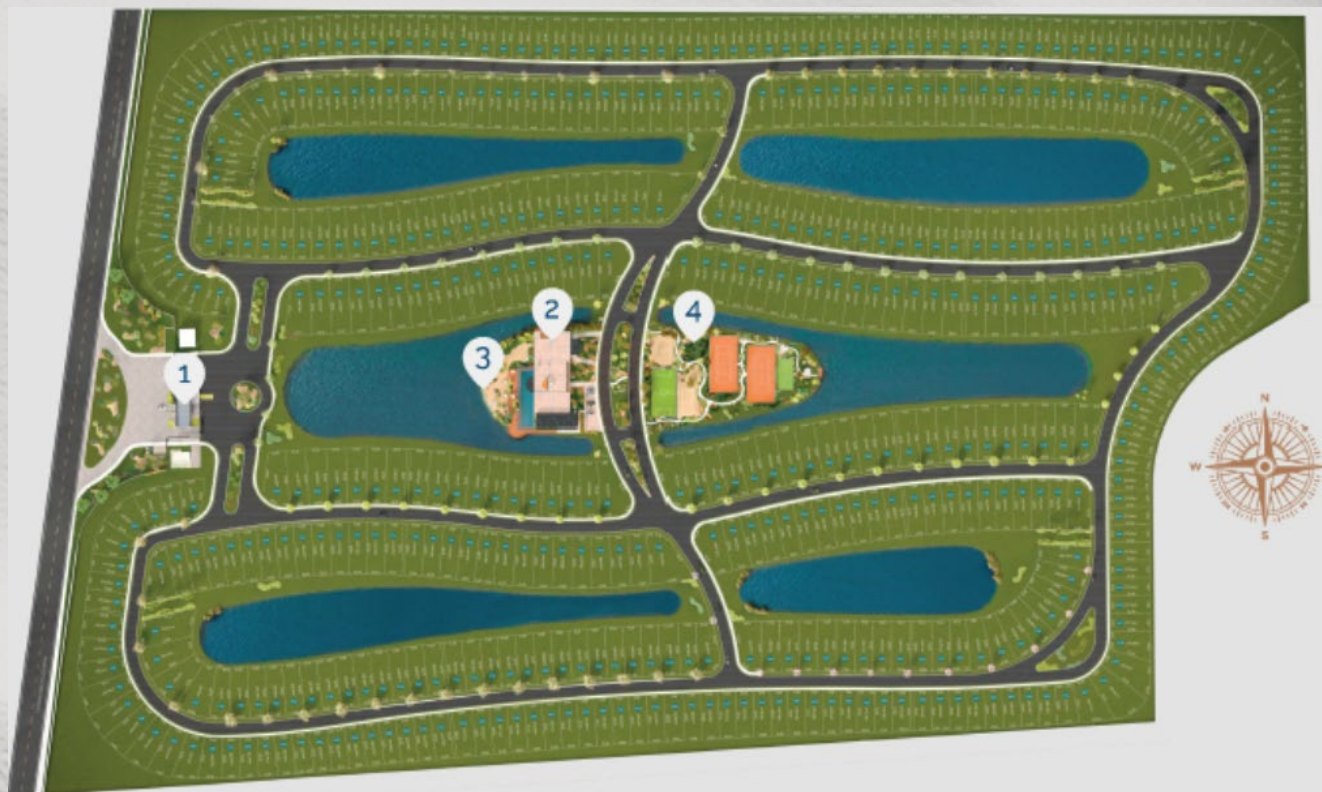
O projeto reflete essa essência por meio de uma tipografia fluida e moderna. O detalhe curvo na letra R simboliza o movimento das ondas, evocando a tranquilidade e a energia do oceano.

Cada elemento reforça a experiência única de viver onde o bem-estar é redefinido, cercado pela brisa do mar, o som das ondas e um cenário paradisíaco.



ESTANDE DE VENDAS & MAQUETE





MARKETING

Para o desenvolvimento do material de marketing do lançamento foi escolhida a Human2be, uma agência de comunicação estratégica e integrada, com foco no resultado e na humanização de marcas, radicada em Pelotas. Também nesse caso a seleção foi de um fornecedor local, com uma proposta humanizada no tratamento da marca e do produto:

*"O principal objetivo da humanização é mexer com os sentimentos das pessoas, alimentando um relacionamento sólido, capaz de gerar emoção, credibilidade, identificação e engajamento com o seu público. O nosso Plano de Humanização de Marcas, visa descobrir o DNA da sua marca, com o objetivo de criar um relacionamento único com o seu cliente."*²

O conceito criativo para produção do material do Costero Condomínio Clube teve como base as referências visuais e conceituais do projeto arquitetônico e paisagístico que refletem a tranquilidade e a sofisticação do ambiente praiano.

² <https://human2be.com.br/blog/marketing-imobiliario-lancamento-costero-condominio-clube>



"Costero" remete à costa, evoca a conexão única entre o mar e a terra, um refúgio para quem busca conforto, exclusividade e bem-estar.

A partir disso, teve início a etapa de *namings*, conceito verbal e da identidade visual do Costero Condomínio Clube.

Na identidade visual, elementos como ondas e horizontes traduzem a harmonia entre natureza e modernidade. Esse conceito se desdobra em uma comunicação envolvente, pautada pelas sensações e exclusividade que o empreendimento proporciona.

A Humanzbe combinou sua experiência em comunicação estratégica, desenvolvimento web e Marketing Imobiliário, para desenvolver soluções sob medida e peças em multiformatos para o Costero Condomínio Clube.

Vídeo

O roteiro e o *lettering* do VT trazem o conceito do empreendimento e também celebram o estilo de vida único que ele proporciona.



<https://youtu.be/g59VqvJt100>



Os materiais que formam o *Sales Content* do empreendimento: *Book* Impresso e Digital, *Flyer*, *Folder* Guerrilha, *Outdoors*.

Book Impresso e Digital



Folder





Outdoors

UM ESTILO DE VIDA
irreplacável

COSTERA
CONDOMÍNIO CLUBE



PRAIA DO CASSINO - RS
O primeiro condomínio fechado de lotes com estrutura de Clube.

ACESSE E CONHEÇA
costero.com.br

Australis ZIII ACS

UM ESTILO DE VIDA
irreplacável

COSTERA
CONDOMÍNIO CLUBE



PRAIA DO CASSINO - RS
O primeiro condomínio fechado de lotes com estrutura de Clube.

ACESSE E CONHEÇA
costero.com.br

Australis ZIII ACS

Plataformas Digitais

“O planejamento e desenvolvimento de materiais para as plataformas digitais seguiram um cronograma estratégico alinhado aos diferentes estágios do lançamento do Costero. Desde o estudo detalhado do perfil do público-alvo até o planejamento dos conteúdos editoriais, cada etapa foi pensada para gerar conexão e interesse.”

“O desenvolvimento do hotsite foi imprescindível para a apresentação do Costero Condomínio Clube ao seu público. Destacando os principais diferenciais do empreendimento, o recurso criou uma experiência digital envolvente e informativa.”



HOME | PROJETOS | SERVIÇOS | CONTATO | SOLICITAÇÃO

COSTERA
CONDOMÍNIO CLUBES

LIFESTYLE QUE VAI
ALÉM DO *extraordinário*

VEJA ALGUMAS FOTOGRAFIAS DA PRAIA DO CASSINO: 1/25

COSTERA
CONDOMÍNIO CLUBES

E-Mail

Telefone

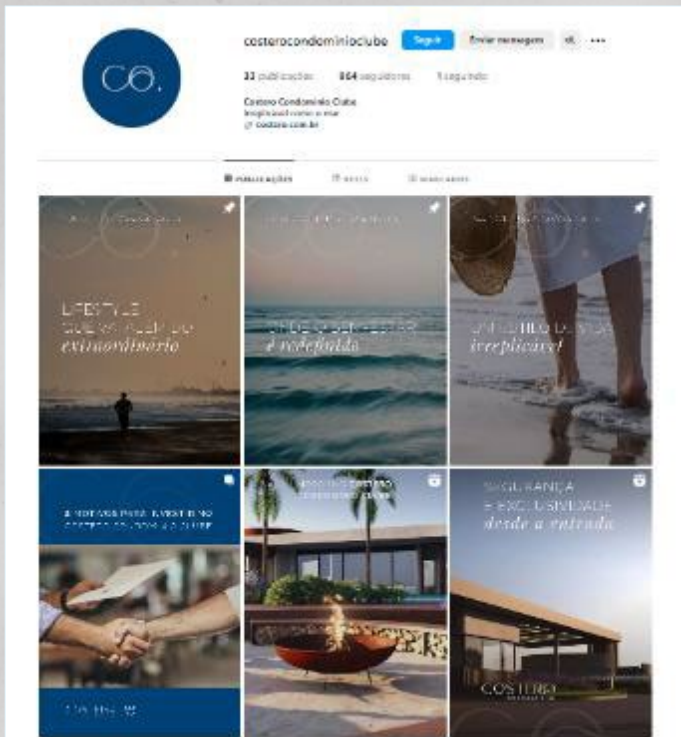
Qual o seu momento?

Eu concordo em receber comunicações e ofertas de produtos.

QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Ao informar meus dados, eu concordo com a Política de Privacidade e com os Termos de Uso.

Site - <https://costera.com.br>



Instagram – <https://www.instagram.com/costerocondominioclube>



Facebook – <https://www.facebook.com/costerocondominioclube>

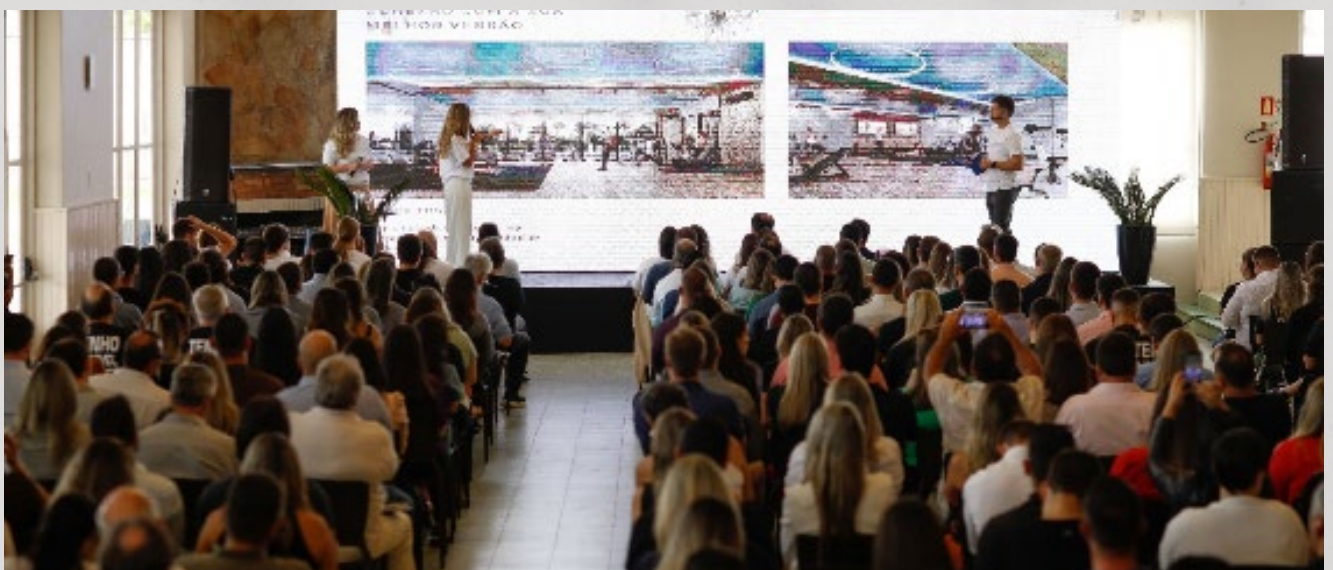


INCORPORAÇÃO E LANÇAMENTO

A incorporação foi concluída e registrada no dia 11 de novembro, no mesmo dia foi realizada uma apresentação para 350 corretores e no dia 15/11 iniciaram as vendas.

APRESENTAÇÃO/ EVENTO DE LANÇAMENTO





CAMPANHA DE VENDAS

Durante o evento foi lançada uma Campanha de Vendas, com meta de 80% das vendas até 30/janeiro/2025, com premiação para os 3 primeiros colocados: (1º colocado – R\$ 50 mil, 2º e 3º colocados – iPhone 16 Pro), além do sorteio de um Renault Duster com direito a 1 cupom/venda.



Os corretores ficaram tão impressionados com o empreendimento que na etapa de pré-vendas, as próprias imobiliárias utilizaram seus meios de divulgação, utilizando o material de marketing de alta qualidade que havia sido produzido para o lançamento. Produziram posts e vídeos para suas redes sociais convocando os clientes a visitarem e aproveitarem a oportunidade de conhecer o empreendimento, pela certeza do encantamento que iria gerar.

Com a meta da Campanha atingida, em fevereiro foi realizado o evento de premiação.





RESULTADOS

SUCESSO DE VENDAS

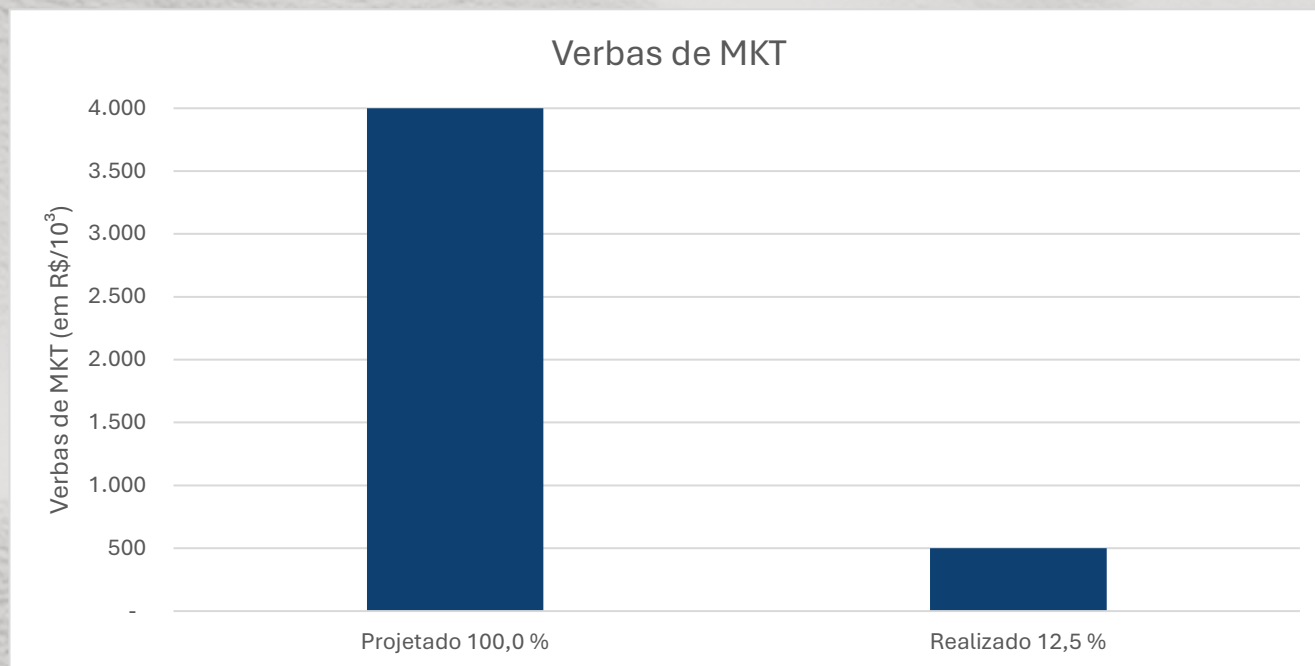
Logo no início das vendas, em função da demanda, os incorporadores decidiram colocar todos os lotes a disposição, desistindo de fazer o lançamento em duas etapas. Em sete dias, sem nenhum outro investimento, além do evento de lançamento, 200 lotes já tinham sido comercializados – quase 50% do total. Em 60 dias, ainda sem iniciar nenhuma outra forma de divulgação, as vendas atingiram 95,5% do empreendimento: um sucesso absoluto.



Outro fator surpreendente foi que, diferentemente de todos os outros empreendimentos anteriores dos sócios na região, 50% dos compradores são de fora do município, configurando que a compra se refere a segunda moradia, confirmando o sucesso da estratégia utilizada pelos incorporadores na concepção do projeto.

IMPACTO E REPERCUSSÃO

O engajamento dos corretores foi tão grande e o ritmo de vendas tão acelerado que a maior parte da verba de marketing destinada ao lançamento não precisou ser utilizada.



As redes sociais das imobiliárias e corretores repercutem em *posts* o sucesso do lançamento do Costero Condomínio Club.

IMPACTO SOCIAL

O Costero Condomínio Clube atende aos requisitos das oportunidades e tendências do mercado imobiliário difundidas por especialistas, que apontam como tendência marcante a procura por empreendimentos que oferecem soluções inovadoras e sustentáveis refletindo novos hábitos e valores da sociedade.

PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E MULTIPLICAÇÃO DE BOAS PRÁTICAS

O empenho dos incorporadores com o cuidado ambiental presente no projeto do Costero Condomínio Clube contribui para a preservação da natureza local e ao mesmo tempo para disseminar a conscientização de todos os *stakeholders*.



Com uma taxa de 64% de área destinada à preservação, o Costero é um caso único.

ESTÍMULO AO COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS

Já durante a implementação do empreendimento os sócios optaram por utilizar vários parceiros locais por confiarem na qualidade e experiência de seus serviços. Esse movimento certamente será expandido com a ocupação dos imóveis do loteamento e o trânsito dos moradores, trazendo para o município aumento no consumo de produtos e serviços locais com a integração de cerca de 469 novas famílias.

REFLEXO SOCIAL POSITIVO

O aumento de moradores e usuários do comércio e serviços locais tem reflexos positivos sociais aumentando a oferta de empregos e de capacidade de consumo da população.

VALORIZAÇÃO E RETORNO SOBRE INVESTIMENTO

Em 2024, várias reportagens na mídia gaúcha reportam o aumento na demanda por imóveis litorâneos e de alto padrão.

O Costero Condomínio Clube une essas duas características, além de ser o primeiro condomínio fechado de casas da região litorânea da cidade de Rio Grande, proporcionando aos clientes a confiança de valorização de seu investimento.

VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O padrão de excelência adotado no Costero Condomínio Clube contribui para valorizar o investimento imobiliário em todo seu entorno.

DEPOIMENTOS

Depoimento de Hélio Mítica Neto, sócio fundados da Area Urbanismo.

"Nós somos um escritório de desenho urbano que atua em todo o Brasil. A área de urbanismo foi fundada em 2025 com o propósito bem claro de projetar lugares especiais; isso é o que nos motiva no nosso trabalho do dia a dia.

Eu conheci o Cacá através de um amigo em comum (que é o Ricardo Costa) comecei a trabalhar com ele em 2015 quando a gente estava conceituando o Barlavento. Então ele entra muito no projeto, acaba virando aquele urbanismo que a gente fala...feito a mão mesmo...que vai nos detalhes. Foi assim no Barlavento e foi assim também no Costero. A gente discutiu muito com o Cacá a respeito de produto, quais eram as intenções dele... o que ele imaginava em termos de conceito para o Costero. Então dá para dizer que é um cliente que a gente projeta a 4 mãos. A inspiração pra gente são os melhores condomínios de lagos do Rio Grande do Sul. A gente quer trazer novamente essa experiência para Rio Grande. Só que agora numa situação muito especial: a gente está próximo a praia, junto às dunas, um terreno maior, então a gente tem ali oportunidade de desenvolver um projeto mais grandioso para a cidade. E a gente foi buscar muito essa inspiração na hora de desenhar, na natureza que está ali no entorno. A gente tem um parque, uma área de preservação ambiental com as dunas que geram todas aquelas curvas, aquele movimento bem sinuoso e a gente procurou trazer isso para dentro do projeto. Esse é um condomínio de aproximadamente 450 lotes em diferentes tamanhos. A gente vai ter diferentes formatos, mas sempre garantindo uma frente mínima muito generosa para esses lotes. E a gente teve alguns cuidados de desenho, então você chega no condomínio por uma portaria bastante imponente, com muito verde no entorno. A primeira coisa que a pessoa enxerga depois que ela passou pela portaria é a água. Então a água está presente já no primeiro momento, na entrada do bairro. Tem 2 questões que são bem importantes pra gente. Tem toda uma tecnologia aí nesses empreendimentos com lagos e a gente caprichou no Costero. Os lagos são largos. Eles são grandes. Para trazer mesmo essa experiência de descompressão para quem vai morar no empreendimento. Isso foi uma coisa que a gente trabalhou muito. A maior parte dos lotes não tem vizinhos de fundos. Você está no quintal da sua casa vendo a água, vendo o paisagismo. Trazendo um pouco da água, do litoral, para



dentro do empreendimento. Em um desenho de ruas que é bem sinuoso, mas com curvas suaves, que emula os desenhos das dunas. Trazer para dentro do bairro esse acalmamento do sistema viário, das calçadas. Isso ajuda muito a gente quebrar as perspectivas. Tem uma escala muito doméstica....As ruas, as praças, os parques acabam sendo uma extensão da casa dos moradores."

Depoimento de Marta Penna Rey

"Fazer parte do time de vendas do COSTERO foi a experiência mais gratificante na minha carreira de 20 anos como corretora! O condomínio de altíssimo padrão a 600 metros do mar, na maior praia do mundo se consagrou como objeto de desejo dos clientes de toda região Sul! Foi impactante a facilidade em fechar negócio em conversas com amigos e clientes no mesmo instante que apresentava o projeto. O COSTERO se consolidou e foi vendido em tempo recorde pela tríade qualidade, confiança e expertise!"

Depoimento de Bagé (Gustavo Gularte) – Sócio Proprietário da Bagé Imobiliária

"Fiquei muito feliz em fazer parte das vendas do Condomínio Costero, um Case de Mercado, entramos para história juntos, pois esse será o primeiro de uma região que se tornará referência em condomínios na Praia do Cassino."

Marketing Imobiliário: Case Human2be Costero Condomínio Clube

<https://human2be.com.br/blog/marketing-imobiliario-lancamento-costero-condominio-clube>

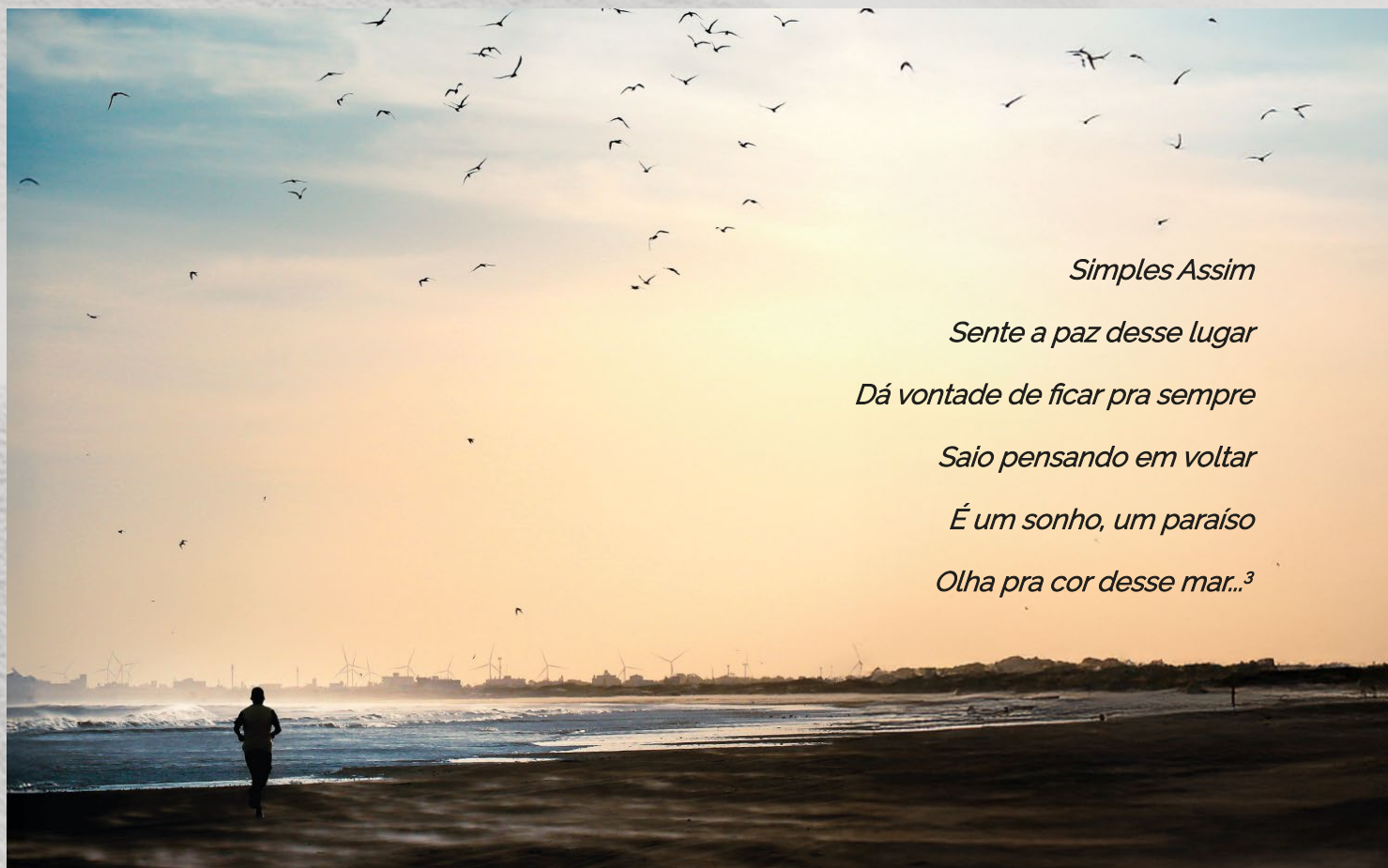
"Resultado de um planejamento estratégico sólido e bem executado, o lançamento do Costero Condomínio Clube foi marcado pelo fortalecimento do empreendimento como referência no segmento de alto padrão.

Com uma comunicação clara, personalizada e alinhada aos valores do público-alvo, conseguimos não apenas destacar o projeto, mas também criar uma conexão genuína com os compradores.

Alimentado pelas peças de comunicação e toda a divulgação através das campanhas de repesamento, o evento de lançamento foi um tremendo sucesso, não apenas apresentando todos os detalhes do lançamento, mas já fechando inúmeros contratos no próprio encontro."

CONCLUSÃO

O Costero Condomínio Clube é para os empreendedores um sonho realizado. Para os moradores um lugar para viver e sonhar.



Simples Assim
Sente a paz desse lugar
Dá vontade de ficar pra sempre
Saio pensando em voltar
É um sonho, um paraíso
Olha pra cor desse mar...³

³ Letra de Simples Assim / Pedro Pondé