

# portfolio.

**GRUN**

2009-2023

URBANISMO ESTRATÉGICO

# SUMÁRIO

- SOBRE NÓS
- COMO TRABALHAMOS
- MANIFESTO
- NOSSOS PROJETOS
- CONTATO



# GRUN



A Grun começou sua trajetória no ano de 2009 na incorporação de empreendimentos econômicos e de habitação social. Com o sucesso da rentabilidade dos nossos empreendimentos, fomos convidados a desenvolver produtos imobiliários para outras empresas do setor. Assim passamos a **desenvolver as viabilidades, regularizar imóveis de grande escala, desenvolver projetos e gerenciar as obras.**

Com o tempo migramos para aquilo que sabemos fazer de melhor, **loteamentos e condomínios**. Empreendimentos Imobiliários de larga escala são a nossa especialidade, pois é neles que conseguimos desenvolver o nosso maior potencial. Em nosso histórico profissional já desenvolvemos diversos projetos que nos colocaram em contato com o poder público e isso nos fez conseguir realizar essa ponte tão importante entre o incorporador e os licenciadores.

# GRUN

Em 2024 mudamos o nosso nome, agora somos Grun. Grun significa verde em alemão e ela reflete muito do que gostamos de inserir em nossos empreendimentos. Uma **visão mais realista e pragmática em relação à sustentabilidade**. A possibilidade de realizar iniciativas inovadoras, mas com o foco em realizar e manter nossos empreendimentos viáveis, feitos para pessoas reais.

A funcionalidade e precisão alemã associada ao nosso verde brasileiro, a qualidade de vida que podemos promover com a integração da natureza em nossos empreendimentos, são o nosso norte.



Na Grun, a excelência em projetos arquitetônicos é construída sobre uma fundação sólida de dados precisos e análises de dados. Nosso foco em Projeto para Loteamento e Condomínio nos permite navegar pelos complexos caminhos do desenvolvimento imobiliário, **assegurando que cada solução projetada seja não apenas viável, mas também inovadora e sustentável.**

Nosso processo de desenvolvimento de projeto para loteamento e condomínio é meticulosamente pensado para **atender às especificidades de cada imóvel.**

A jornada começa com a **análise aprofundada de dados variados:** mercado, técnicos e ambientais, para discernir o produto mais adequado para o seu imóvel, garantindo que cada decisão tomada esteja enraizada em informações robustas e relevantes.

# Manifesto

## RENTABILIDADE

Nossos empreendimentos devem ser rentáveis. O objetivo do empreendedor é um desenvolvimento de sucesso



## COMUNIDADE

Um bom empreendimento melhora o seu entorno. Acreditamos em projetos que promovem o desenvolvimento local.



## SUSTENTABILIDADE

Aprimoramento de projeto em busca do melhor impacto no ambiente. Social, Ambiental e Econômico



# **Nossos projetos**

# Condomínio Contorno



Um condomínio transformado em três áreas distintas. A área de lazer é destaque deste empreendimento, que conta com lago e uma mata nativa maravilhosa. Além de aumentar a qualidade de vida dos moradores, as áreas verdes atuam como um amortecedor de sons, já que a área está em localização privilegiada, próximo a rodovias importantes da cidade de Curitiba.

**As linhas orgânicas e a integração com o relevo permitiram nesse projeto as paisagens a serem admiradas pelos futuros moradores.**

O projeto encontra-se em andamento.

# Loteamento Industrial



Loteamento Industrial com acesso pela rodovia federal, exigindo aprovação do DNIT. Situado em área ambientalmente delicada, o desafio principal foi mitigar seus impactos. Implementamos medidas como bacia de contenção, área verde e geração de energia renovável no local. A adaptação do projeto visava atender os potenciais clientes da região.



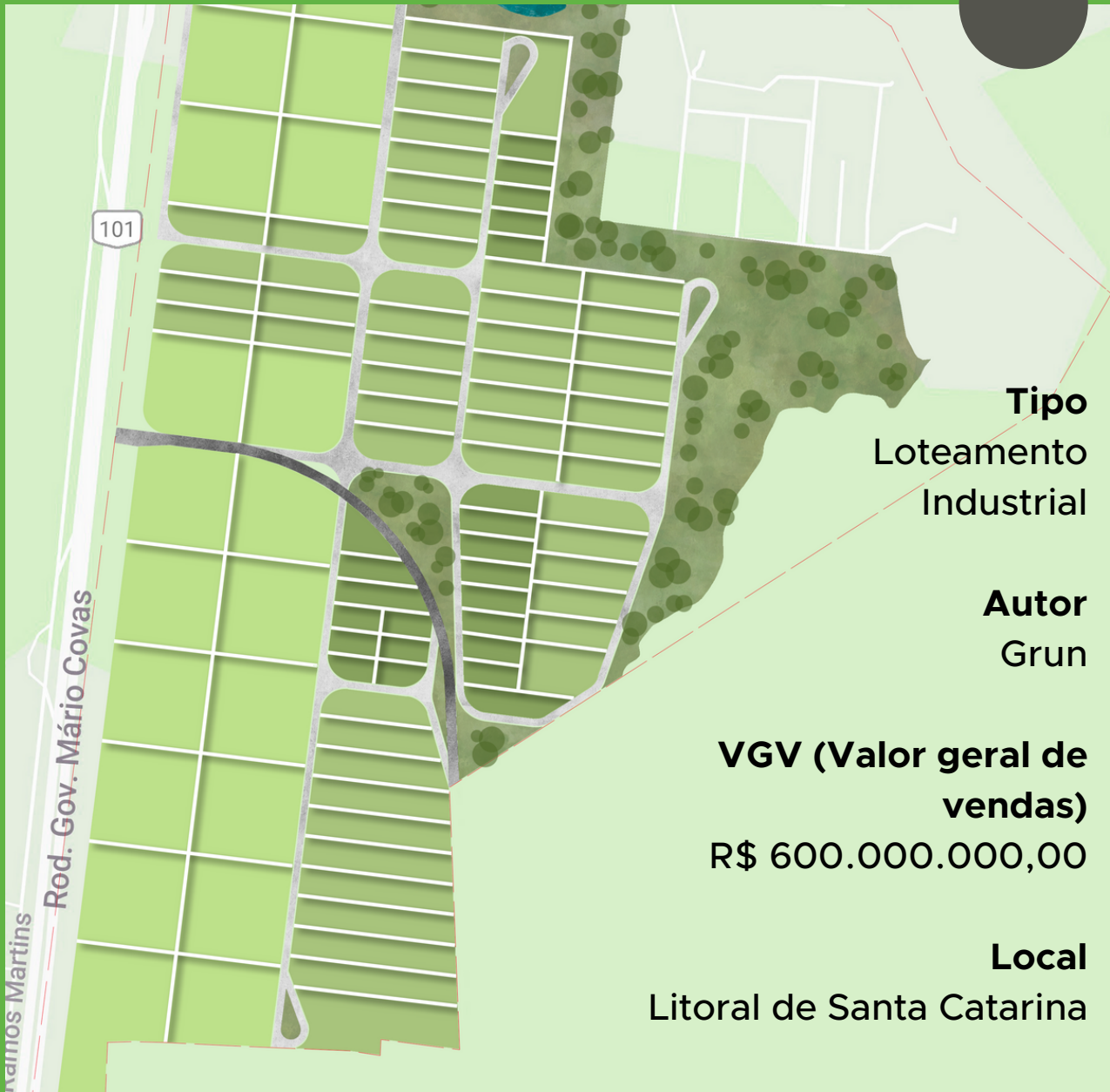






Realizamos viabilidades de empreendimento de uma maneira diferente, pois as nossas viabilidades são completas. **Analisamos as questões de mercado além das técnicas e somos isentos nas nossas análises, buscamos sempre a maior rentabilidade e atendimento às expectativas dos nossos clientes.** Já somamos centenas de viabilidades para empreendimentos de grande porte e assistimos nosso cliente nos passos seguintes.

# Loteamento Industrial



Loteamento Industrial com acesso pela rodovia federal, exigindo aprovação do DNIT. Situado em área ambientalmente delicada, o desafio principal foi mitigar seus impactos. Implementamos medidas como bacia de contenção, área verde e geração de energia renovável no local. A adaptação do projeto visava atender os potenciais clientes da região.

# Loteamento Ecovila



**Tipo**  
Loteamento  
Existente

**Autor**  
Grun

**VGV (Valor geral  
de vendas)**  
R\$ 40.000.000,00

**Local**  
Região  
Metropolitana de  
Curitiba

Um dos projetos que mais amamos fazer! **O Masterplan Estratégico de um loteamento existente pode ser muito complexo, pois alterar a imagem estabelecida de um empreendimento é algo desafiador.** Nesse caso, precisamos alterar o público-alvo e destinar as áreas para cada um dos públicos específicos.

Fizemos isso através da técnica de placemaking, no qual criamos os subprodutos imobiliários e espaços públicos condizentes com essa nova fase do empreendimento. **Os investimentos imobiliários foram estudados e conseguimos definir a real vocação do lugar.**

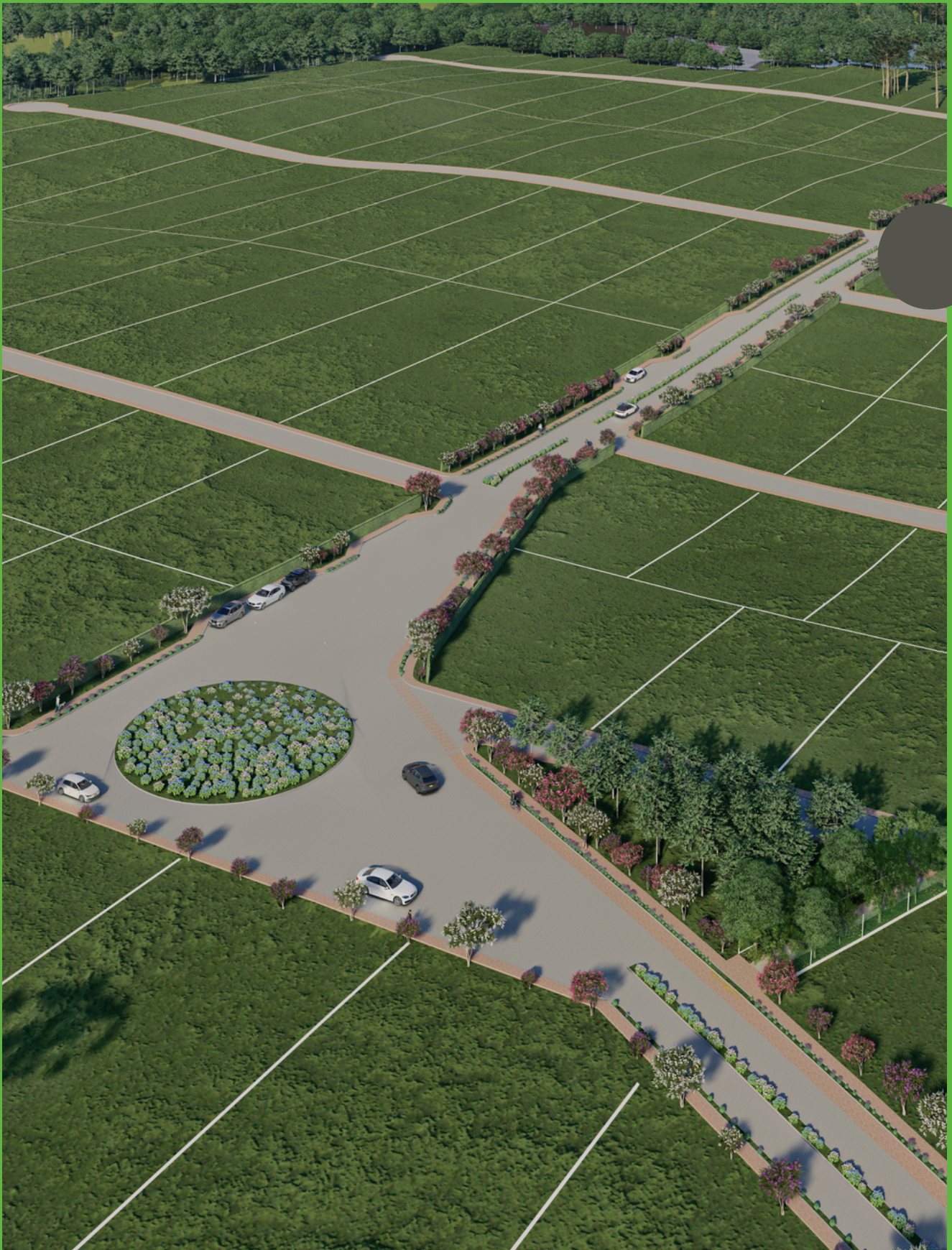
# Loteamento Ecovila



**Realizar projetos de condomínios é uma das nossas maiores especialidades.**

Nesse conjunto de condomínios conseguimos aplicar alguns de nossos princípios, como: implantação de grandes empreendimentos em etapas, variação de produtos imobiliários e criatividade nas áreas comuns.

Todos os projetos que realizamos gostamos de consultar o público-alvo e questionar as suas reais necessidades, **gostamos de sair do óbvio e atender ao que realmente os futuros moradores desejam.** Nesses condomínios optamos por áreas comuns abertas com instalação de equipamentos adequados ao público.



# Condomínio Bela vista

Nesse conjunto de condomínios conseguimos aplicar alguns de nossos princípios, como: implantação de grandes empreendimentos em etapas, variação de produtos imobiliários e criatividade nas áreas comuns.

**Todos os projetos que realizamos gostamos de consultar o público-alvo e questionar as suas reais necessidades, gostamos de sair do óbvio e atender ao que realmente os futuros moradores desejam.**

Nesses condomínios optamos por áreas comuns abertas com instalação de equipamentos adequados ao público.

## Tipo

Condomínio de Lotes

## Autor

Grun

## VGV (Valor geral de vendas)

R\$ 13.500.000,00

## Local

Região Metropolitana de Curitiba

## Ano de execução

2021







# Condomínio Residencial Araucárias

Condomínios residenciais nos permitem criar espaços especiais para as pessoas criarem seus lares. Esse é um dos nossos motes de trabalho. **Pensamos na rentabilidade dos projetos**, pois isso é essencial para o bom desempenho do empreendimento, mas também pensamos sempre em quem vai morar e trabalhar no local.

Esse condomínio é um exemplo disso, **conseguimos viabilizar uma quantidade de sublotes acima do esperado** pelo cliente ao mesmo tempo em que inserimos na área comum elementos que identificam o local que o condomínio residencial está inserido.

Acreditamos que cada localidade tem suas características e que podemos preservá-las através de nossos projetos.

A churrasqueira deste condomínio traz elementos típicos do local. Com o uso de madeira e vidro, o deck permite a contemplação da farta natureza e o parquinho traz a extensão deste espaço ao mesmo tempo que relaciona o espaço aberto com os condôminos.

**Autor**  
Grun

**VGV (Valor geral de vendas)**  
R\$ 10.000.000,00

**Local**  
Região Metropolitana de Curitiba



# Condomínios residenciais



Esse condomínio foi desenvolvido para ser executado em etapas. Adequando a meta de investimento da construtora com a sua intenção de diversificação dos produtos imobiliários, desenvolvemos para esse lote condomínio de casas e de edifícios entre 2 e 4 pavimentos.

A etapa inicial foi a construção de casas com área entre 70 e 90 m<sup>2</sup> com um e dois pavimentos. A paisagem plana e as araucárias, árvores típicas da região trouxeram o ar residencial ao condomínio, situado em uma região que tem características mais comerciais e industriais. A localização privilegiada, próximo a diversos equipamentos públicos, emprego e sistema de transporte público valorizou ainda mais o condomínio residencial.

**Tipo**  
Condomínio  
Residencial

**Autor**  
Grun

**VGV (Valor geral de vendas)**  
R\$ 6.000.000,00

**Local**  
Região Metropolitana  
de Curitiba



Até o ano de 2014, executamos alguns edifícios residenciais para incorporação própria. Desses projetos, nasceu a nossa necessidade de entender mais sobre a Norma de Desempenho para melhorarmos nossos empreendimentos e os de nossos clientes. **Atualmente todos os projetos desenvolvidos pela Grun são testados e possuem laudo de adequação ao desempenho térmico da NBR 15.575-4**

# Condomínio BTR

*Built-to-rent*, ou construir para alugar, é uma de nossas tipologias mais frequentes para investidores imobiliários. A modalidade, ainda pouco explorada no Brasil, é bastante popular em países que precisam garantir maior rentabilidade ao investimento imobiliário. Também utilizada por fundos imobiliários e family offices, que precisam atrelar investimento, patrimônio e rentabilidade, ela precisa ser definida desde a viabilidade, pois suas particularidades são importantes para o resultado final

Neste condomínio BTR implantamos edifícios de apartamentos, casas térreas, e sobrados geminados. A variação das tipologias permitiu a adaptabilidade aos ciclos econômicos em que vivemos.

O destaque deste projeto foi a decisão de desenvolvê-lo para aluguel desde o começo do processo, ou seja, desde que desenvolvemos a viabilidade técnico-financeira. Isto direcionou todo o projeto para as especificações adequadas a essa tipologia e essa forma de investimento.

## Tipo

Condomínio "Built to Rent"

## Autor

G. Home

**VG**V (Valor geral de vendas)

R\$ 11.000.000,00

## Local

Curitiba

**A**no de execução

2022



# Condomínio Capim dos Pampas

Ao realizarmos um empreendimento montamos as personas de quem serão os potenciais clientes desse bairro planejado, loteamento ou condomínio. Ao fazer isso **conseguimos entender as suas demandas e personalizar as áreas comuns, as de lazer e até mesmo o mobiliário urbano.**

Nesse condomínio decidimos que o parque infantil deveria ser chamativo, com brinquedos adequados a quem quer morar em meio ao verde. O espaço, totalmente customizado, busca a interação entre as gerações e o uso de materiais que relacionam com o seu entorno.

## Tipo

Condomínio residencial

## Local

Curitiba

## Autor

G. Home

## Ano de execução

2023

## VG (Valor geral de vendas)

R\$ 11.000.000,00



# Sede Empresa

A sede desta empresa de fundo de pensão foi cuidadosamente projetada para atender às demandas estabelecidas pelo seu regramento interno. Nossos clientes tinham grande preocupação em garantir que o projeto fosse adequado às suas necessidades, considerando que empresas desse segmento, assim como fundos imobiliários, possuem objetivos específicos relacionados ao seu patrimônio imobiliário.

Além da questão financeira, o edifício recebeu especial atenção em relação à eficiência energética. Os edifícios de propriedade de fundos cada vez mais requerem certificações ambientais e a garantia de baixo consumo de energia, o que resulta em menor necessidade de manutenção dessas estruturas.

Localizado em uma região de clima quente, o conforto térmico foi o ponto central no desenvolvimento deste projeto. A utilização de estratégias de iluminação natural e a redução do consumo de energia para climatização contribuíram significativamente para a obtenção de uma maior eficiência energética.

A aplicação de técnicas de estratégia passiva de conforto, aliada à simulação termoenergética, são práticas cada vez mais adotadas em nossos projetos, valorizando o patrimônio imobiliário e transformando-o em um ativo que se valoriza ao longo do tempo.

## Tipo

Edifício Comercial

## Autor

Grun

## VGv (Valor geral de vendas)

R\$ 1.350.000,00

## Local

Oeste do Paraná

## Ano de execução

2020





**Loteamentos são a nossa especialidade** e nesse pudemos utilizar diversas técnicas dentro do Masterplan Estratégico. Com uma localização privilegiada em um município que está em desenvolvimento notável, definimos o desenho urbano, estabelecemos estratégias de comercialização dos lotes, criamos a curva de valorização a partir de parcerias estratégicas e direcionamento dos subprodutos imobiliários ao público-alvo.



**Tipo**  
Bairro Planejado

**Autor**  
Grun

**VGv (Valor geral de vendas)**  
R\$ 65.000.000,00

**Local**  
Região Metropolitana de Curitiba





# Condomínios residenciais serra do mar



## Tipo

Loteamento Industrial

## Autor

Grun

## VGV (Valor geral de vendas)

R\$ 99.000.000,00

## Local

Região Metropolitana de Curitiba

## Ano de execução

2019

Como é morar pela primeira vez em um condomínio? Foi pensando no nosso público-alvo que tivemos o ponto de partida deste projeto. O target eram pessoas que estavam adquirindo pela primeira vez lotes em condomínios e que sentem falta muitas vezes do contato com a vida no campo.

Desde o tamanho dos lotes, portaria, serviços a serem disponibilizados e as áreas de recreação, tudo foi pensado no futuro morador. A rentabilidade veio através do real controle do nível de investimento do incorporador e do nosso constante compromisso de realizar o empreendimento mais rentável possível ao nosso cliente.

Na Grun acreditamos que tudo no projeto deve ser colocado em questão e que não existem regras estabelecidas, **todos os custos ao empreendedor devem ser questionados e otimizados sem perder de vista o cliente final, que a cada dia é mais exigente.**

# Tiny House



Esse protótipo projetado por nós foi um subprojeto para um masterplan estratégico de loteamento localizado em área turística, destino típico de final de semana. A construção modular prevista é de baixo custo e devido a distância do local à fornecedores e mão-de-obra ela era a construção mais indicada para se atingir os nossos objetivos.

A função dela era iniciar a ocupação deste loteamento com baixo custo ao loteador, propiciando dessa forma que o cliente final pudesse vislumbrar como seria desfrutar do destino.



# Incorporação residencial



## Tipo

Condomínio Residencial

## Autor

Grun

## VGV (Valor geral de vendas)

R\$ 1.500.000,00

## Local

Curitiba

## Ano de execução

2014

Em nossos empreendimentos gostamos de trazer sempre a sensação de lar. Nesse projeto que desenvolvemos, construímos e incorporamos o acabamento lembrando casas de interior, o telhado esmaltado de alta qualidade garantiu a qualidade das casas. O Condomínio localizado em Curitiba trouxe inovações como **conforto térmico e acústico sem perder de vista a rentabilidade** programada para o condomínio.

Entendemos que durante a obra, devido ao tempo de construção e ao ciclo econômico devemos revisar alguns detalhes. Dessa forma **garantimos que o objetivo final de alta qualidade de entrega seja alcançado.**



(41)99288 2054



Contato@ghome.com.br



@Grunarq

**GRUN**