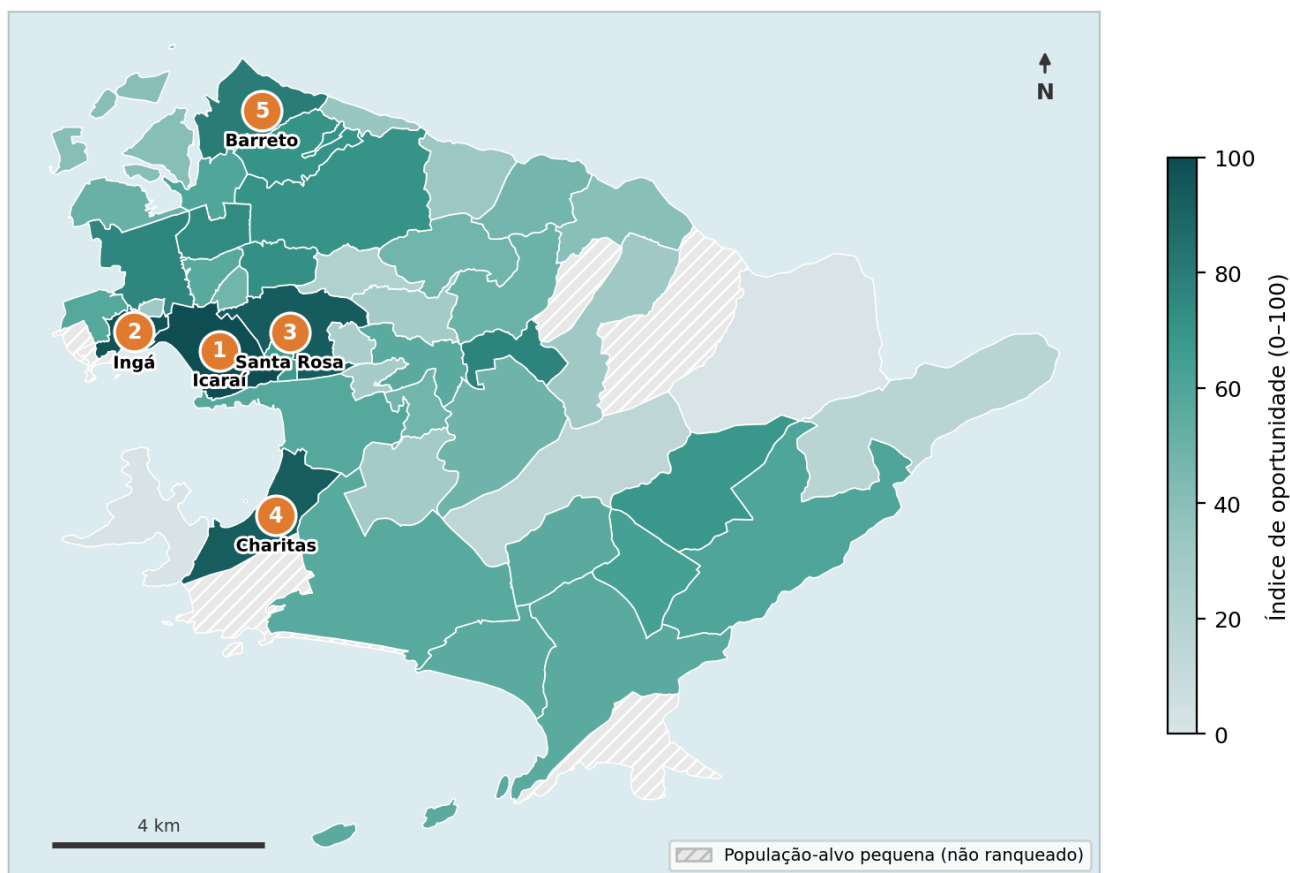


Onde abrir: academia de ginástica

Niterói/RJ

Ranking de bairros, mapas de renda e de público-alvo, concorrência e avaliação de pontos candidatos.

Preparado para: Exemplo - empreendedor fitness · Data: 27/09/2026



João Villar

Geógrafo · Mestre em Ciência e Sistemas de Informação Geográfica (NOVA Lisboa) · 20 anos em geoprocessamento
jovill84@gmail.com · (31) 99277-5174

RELATÓRIO DE EXEMPLO

Resumo executivo

481.749 moradores (Censo 2022)	295.760 público-alvo (pessoas de 15 a 59 anos)	R\$ 6.000 renda média mensal do responsável	565 concorrentes mapeados	523 pessoas do público por concorrente
--	---	---	-------------------------------------	--

Niterói/RJ tem **295.760** pessoas no público-alvo do segmento **academia de ginástica** (pessoas de 15 a 59 anos), 61% da população. Encontramos **565** concorrentes no município, o que dá, em média, um estabelecimento para cada **523** pessoas do público. Avaliamos os **46** bairros com público relevante combinando cinco fatores: tamanho do público, renda, concentração, transporte e concorrência.

Bairros mais indicados

- **1. Icaraí** (índice 100): grande público-alvo (43.746 pessoas) e público muito concentrado (17.983 pessoas/km²). Atenção: já há **164** concorrentes mapeados; o diferencial do negócio precisa ser claro.
- **2. Ingá** (índice 98): público muito concentrado (13.315 pessoas/km²) e renda média alta (R\$ 9.135/mês por responsável).
- **3. Santa Rosa** (índice 94): grande público-alvo (21.149 pessoas) e público muito concentrado (8.401 pessoas/km²). Atenção: já há **47** concorrentes mapeados; o diferencial do negócio precisa ser claro.

Oportunidade menos óbvia

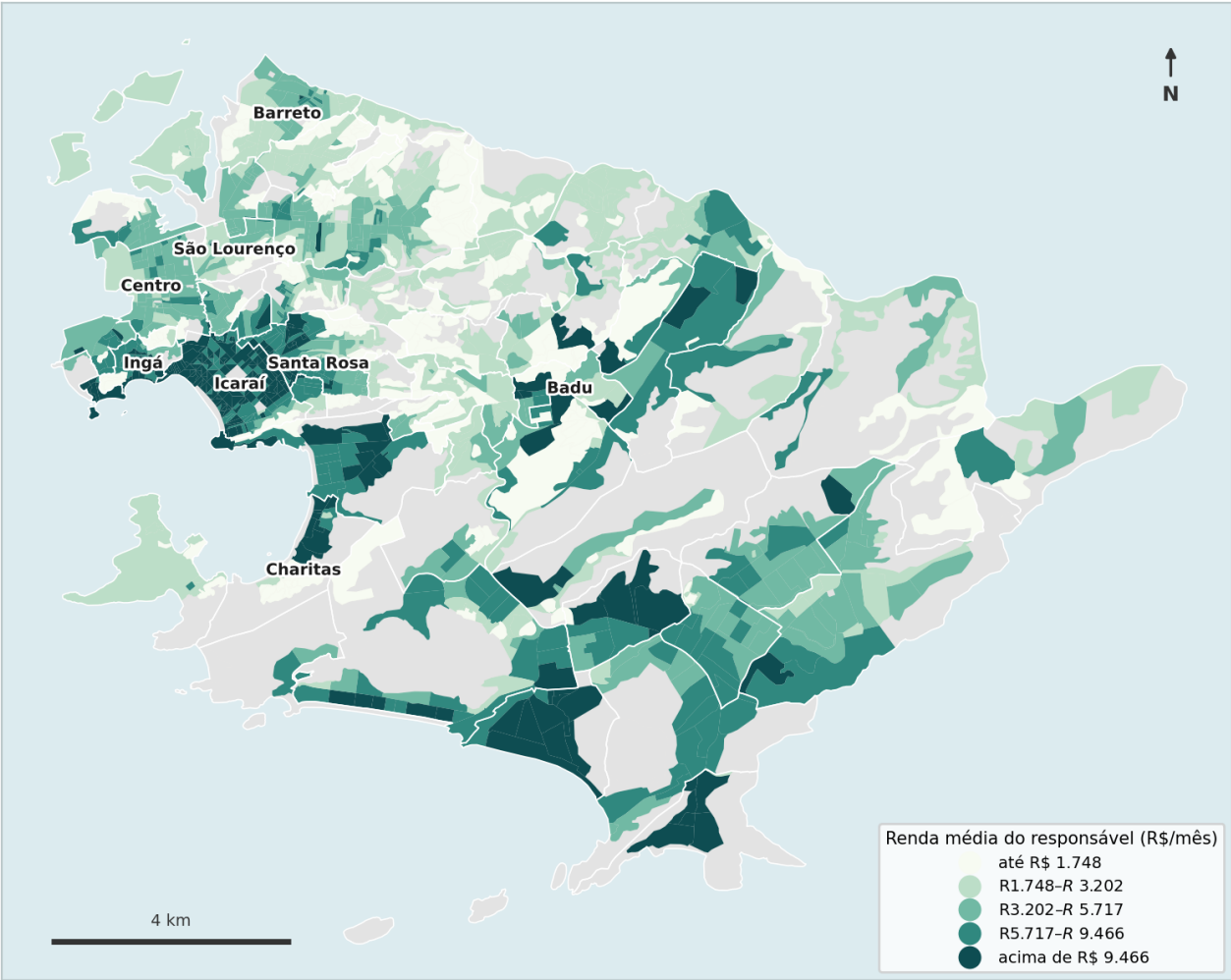
Charitas não está no topo do ranking, mas combina renda de R\$ 6.547 com 6.731 pessoas do público e apenas 2 concorrente(s) mapeado(s). Pode ser uma boa alternativa com aluguel mais barato e menos disputa.

Pontos candidatos

Entre os 3 pontos avaliados, o **Ponto A** (Icaraí) teve a melhor nota (8,0/10): 51.033 pessoas do público num raio de 1 km, renda média de R\$ 10.590 e 205 concorrente(s) no raio. Detalhes na seção de pontos candidatos.

Como ler este estudo: o índice de oportunidade vai de 0 a 100 e compara os bairros entre si dentro do mesmo município. Ele indica onde a combinação de público, renda e concorrência é mais favorável; não substitui a visita ao ponto, a análise do aluguel e do fluxo de pessoas na rua.

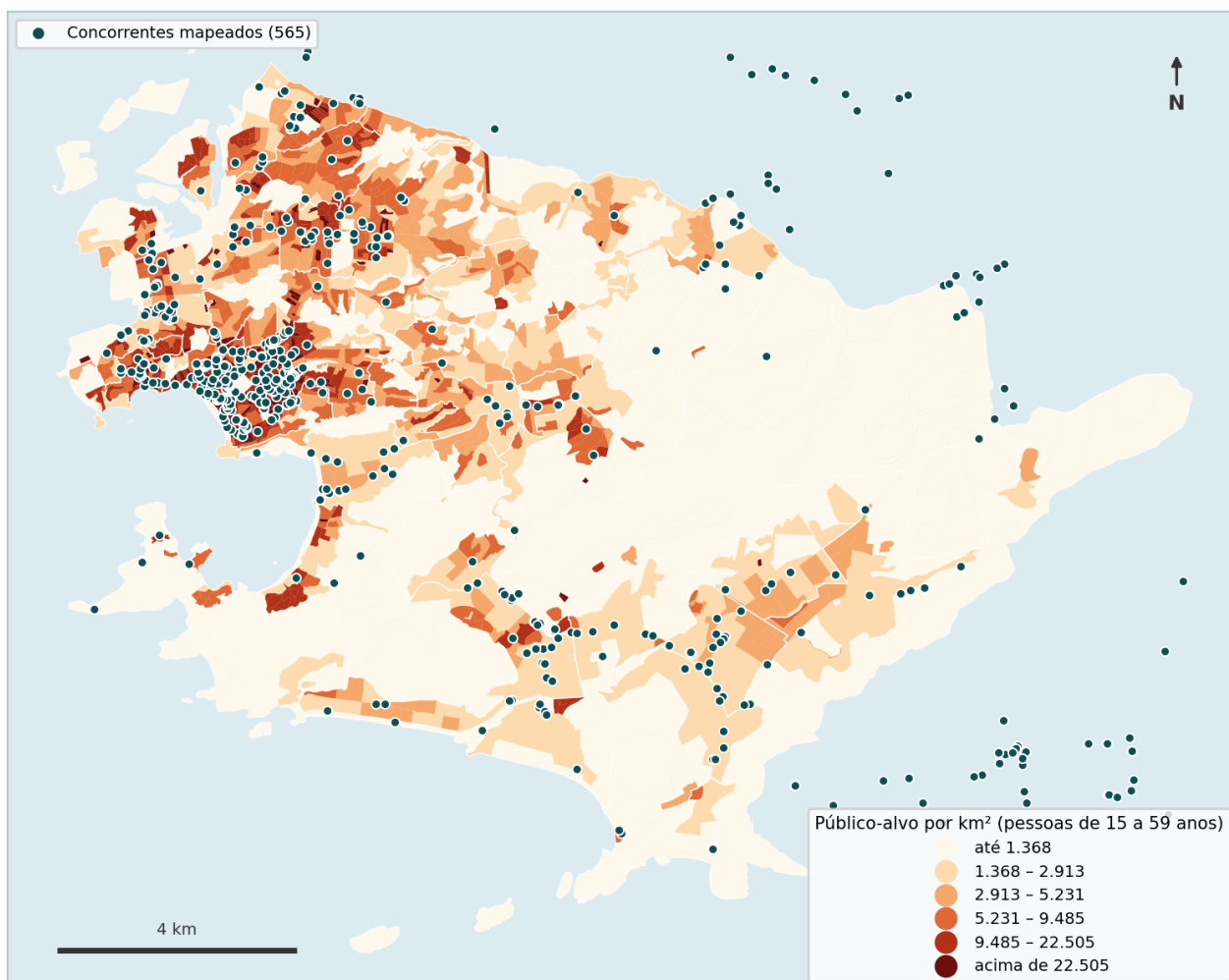
1. Onde está a renda



O mapa mostra o rendimento médio mensal da pessoa responsável pelo domicílio em cada setor censitário (média do município: R\$ 6.000). Os bairros com maior renda média são **Camboinhas** (R\$ 12.085), **Icaraí** (R\$ 11.000), **São Francisco** (R\$ 9.283). Setores em cinza tiveram o dado de renda omitido pelo IBGE por sigilo.

Maior renda média	Renda	Menor renda média	Renda
Camboinhas	R\$ 12.085	Ititioca	R\$ 1.627
Icaraí	R\$ 11.000	Morro do Estado	R\$ 1.667
São Francisco	R\$ 9.283	Baldeador	R\$ 1.790
Santo Antônio	R\$ 9.247	Viradouro	R\$ 1.835
Ingá	R\$ 9.135	Caramujo	R\$ 1.845

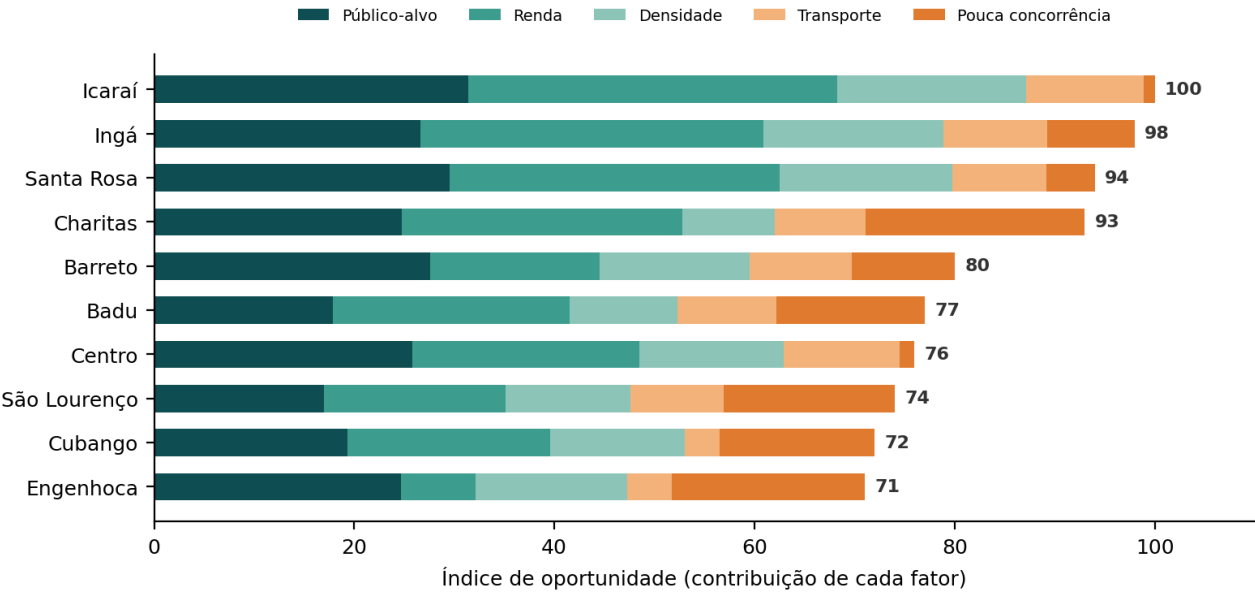
2. Onde está o público e onde estão os concorrentes



Mapa de calor do público-alvo (pessoas de 15 a 59 anos) por km², por setor censitário, com os concorrentes mapeados. Os maiores contingentes de público estão em **Icaraí** (43.746), **Fonseca** (28.352), **Santa Rosa** (21.149). Áreas escuras sem pontos próximos indicam demanda com pouca oferta.

Público grande sem concorrente mapeado	Público-alvo	Mais concorrentes	Concorrentes
Caramujo	5.339	Icaraí	164
Sapê	4.127	Santa Rosa	47
Baldeador	2.824	Centro	36
Maceió	2.570	Fonseca	30
Fátima	2.495	Piratininga	27

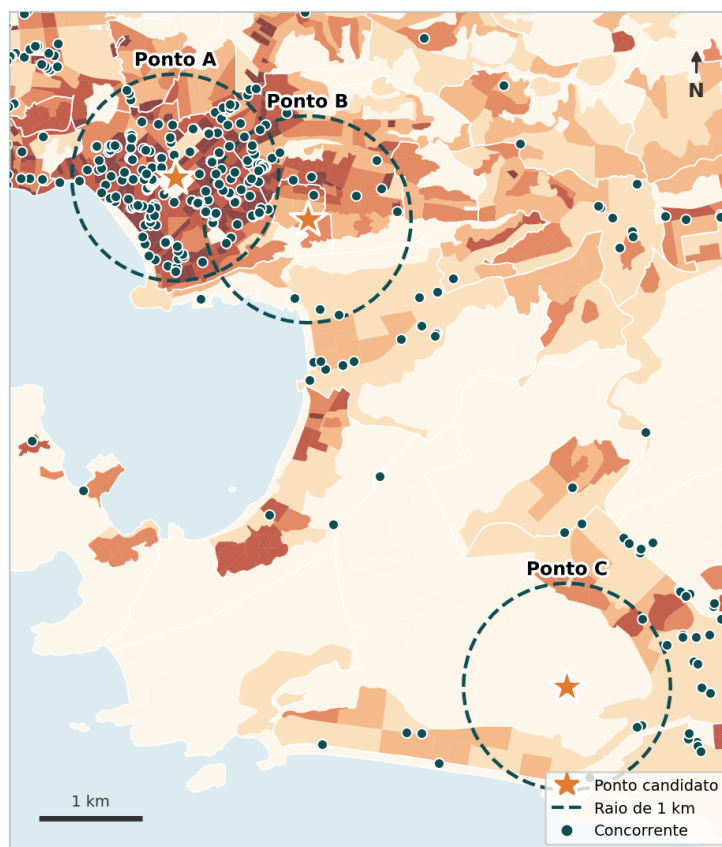
3. Índice de oportunidade por bairro



#	Bairro	Público-alvo	Renda média	Público/km²	Concorrentes	Público por concorrente	Índice
1	Icaraí	43.746	R\$ 11.000	17.983	164	265	100
2	Ingá	9.177	R\$ 9.135	13.315	17	510	98
3	Santa Rosa	21.149	R\$ 7.778	8.401	47	441	94
4	Charitas	6.731	R\$ 6.547	2.719	2	2.244	93
5	Barreto	11.621	R\$ 3.818	5.172	14	775	80
6	Badu	4.462	R\$ 5.275	3.520	3	1.116	77
7	Centro	11.389	R\$ 4.843	5.050	36	308	76
8	São Lourenço	4.388	R\$ 3.826	4.103	2	1.463	74
9	Cubango	5.247	R\$ 4.342	4.733	3	1.312	72
10	Engenhoca	10.195	R\$ 2.171	5.636	4	2.039	71
11	Fonseca	28.352	R\$ 3.580	4.858	30	915	71
12	Serra Grande	6.304	R\$ 5.483	1.521	5	1.051	69

Pesos usados para academia de ginástica: público-alvo 25%, renda 30%, densidade 15%, transporte 10% e pouca concorrência 20%. Os pesos podem ser ajustados ao perfil do negócio (ex.: mais peso para renda num serviço premium).

4. Avaliação dos pontos candidatos



Ponto	Bairro	Público no raio de 1 km	Renda média no raio	Concorrentes no raio	Distância do concorrente	Paradas de ônibus (400 m)	Nota (0-10)
Ponto A	Icaraí	51.033	R\$ 10.590	205	171 m	7	8,0
Ponto B	Vital Brasil	26.231	R\$ 8.620	63	244 m	9	7,0
Ponto C	Piratininga	3.246	R\$ 4.514	4	774 m	0	5,0

- **Ponto A** (Icaraí): 248 pessoas do público por concorrente no raio; concorrente a apenas 171 m.
- **Ponto B** (Vital Brasil): 410 pessoas do público por concorrente no raio; concorrente a apenas 244 m.
- **Ponto C** (Piratininga): 649 pessoas do público por concorrente no raio; pouco transporte público por perto; avaliar estacionamento; público no entorno bem menor que o dos outros pontos.

A nota compara os pontos entre si: público no raio (35%), renda (30%), público por concorrente (25%) e transporte (10%). Sempre visite os pontos e compare aluguel, visibilidade e fluxo de pedestres.

Metodologia, fontes e limitações

- **População, idade e renda:** IBGE, Censo Demográfico 2022, agregados por setor censitário (malha de setores e de bairros de 2022). Renda = rendimento nominal médio mensal da pessoa responsável pelo domicílio, em valores de 2022.
- **Concorrentes:** Overture Maps Foundation (base aberta de estabelecimentos com dados de Meta, Microsoft, Amazon e outros). **Transporte:** OpenStreetMap (colaborativo). Neste exemplo a lista veio direto da base, sem conferência manual; nos estudos pagos ela é conferida nos melhores bairros.
- **Índice de oportunidade:** cada fator é convertido em posição relativa entre os bairros (percentil) e combinado pelos pesos do segmento; o resultado é reescalado de 0 a 100. Bairros com público-alvo muito pequeno não entram no ranking.
- **Pontos candidatos:** análise num raio de 1 km, proporcional à área de cada setor dentro do raio.
- **Limitações:** o estudo não considera aluguel, fluxo de pedestres, visibilidade da fachada, zoneamento nem a qualidade dos concorrentes. Dados de 2022 podem não refletir lançamentos imobiliários recentes.

Próximos passos

- Visitar os 2 ou 3 melhores bairros e levantar pontos comerciais disponíveis e valores de aluguel.
- Enviar os endereços encontrados para avaliação comparativa (incluída no pacote Completo).
- Para redes e franquias: estudo de várias cidades, área de influência por tempo de deslocamento e painel interativo online.

João Villar · Geógrafo, Mestre em Ciência e Sistemas de Informação Geográfica (Universidade Nova de Lisboa), 20 anos em geoprocessamento, credenciado no INCRA.
jovill84@gmail.com · WhatsApp (31) 99277-5174