



# MAPEAMENTO LOCACIONAL PAULÍNIA





# SUMÁRIO

Clique no título da secção que deseja para acessá-la diretamente.



**PG. 23**

**As flores**

Indicação de melhores áreas

**PG. 16**

**Cooperação e competição**

Pontos geradores de fluxo e concorrentes

**PG. 08**

**As Raízes**

Localização do público-alvo

**PG. 05**

**O Solo**

Overview Paulínia





COLÉGIO BILÍNGUE

## A THE JOY

Sendo a primeira escola bilíngue da região de Jundiaí, a The Joy foi fundada em 2008 com o objetivo de aprender com alegria ("Joy" em seu nome).

A empresa apresenta um método e material pedagógico próprio, voltados à filosofia pedagógica de Piaget e Vygotsky, e se encaixando aos padrões definidos pelo MEC. Com um desenvolvimento atencioso e orientado, seus alunos aprendem inglês de forma lúdica, levando às famílias a oportunidade de educar seus filhos em uma educação bilíngue alinhada às necessidades do século XXI e focada no desenvolvimento integral dos educandos.

Hoje, a The Joy conta com 9 unidades:



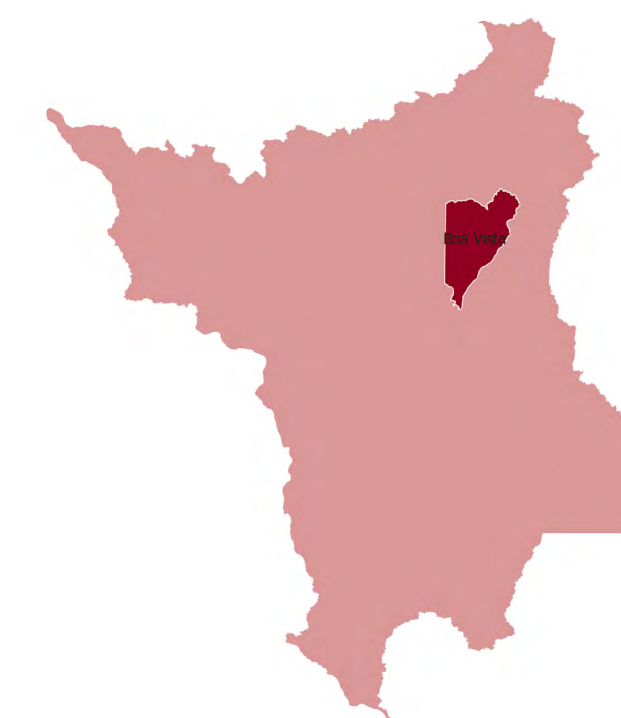
### SÃO PAULO

- Americana
- Jundiaí - Matriz
- Jundiaí - Chácara Urbana
- Paulínia
- Vinhedo
- Vila Mariana
- Valinhos



### ESPÍRITO SANTO

- Vila Velha



### RORAIMA

- Boa Vista



# MERGULHE NESSE ECOSSISTEMA!

Nosso objetivo é explorar o território de Paulínia (SP) e encontrar as melhores localidades para o nascimento de uma nova comunidade The Joy.

Tudo começa com uma ideia. Uma semente, plantada em solo fértil, que guarda em si um futuro de infinitas possibilidades. Conhecendo o ambiente que lhe envolve, a planta vai criando sua forma e determinando seu trajeto.

Assim que vê a oportunidade, desabrocha em uma flor, atingindo seu ponto mais alto, onde consegue admirar o horizonte e planejar seus próximos passos. E então, tudo recomeça com uma ideia.





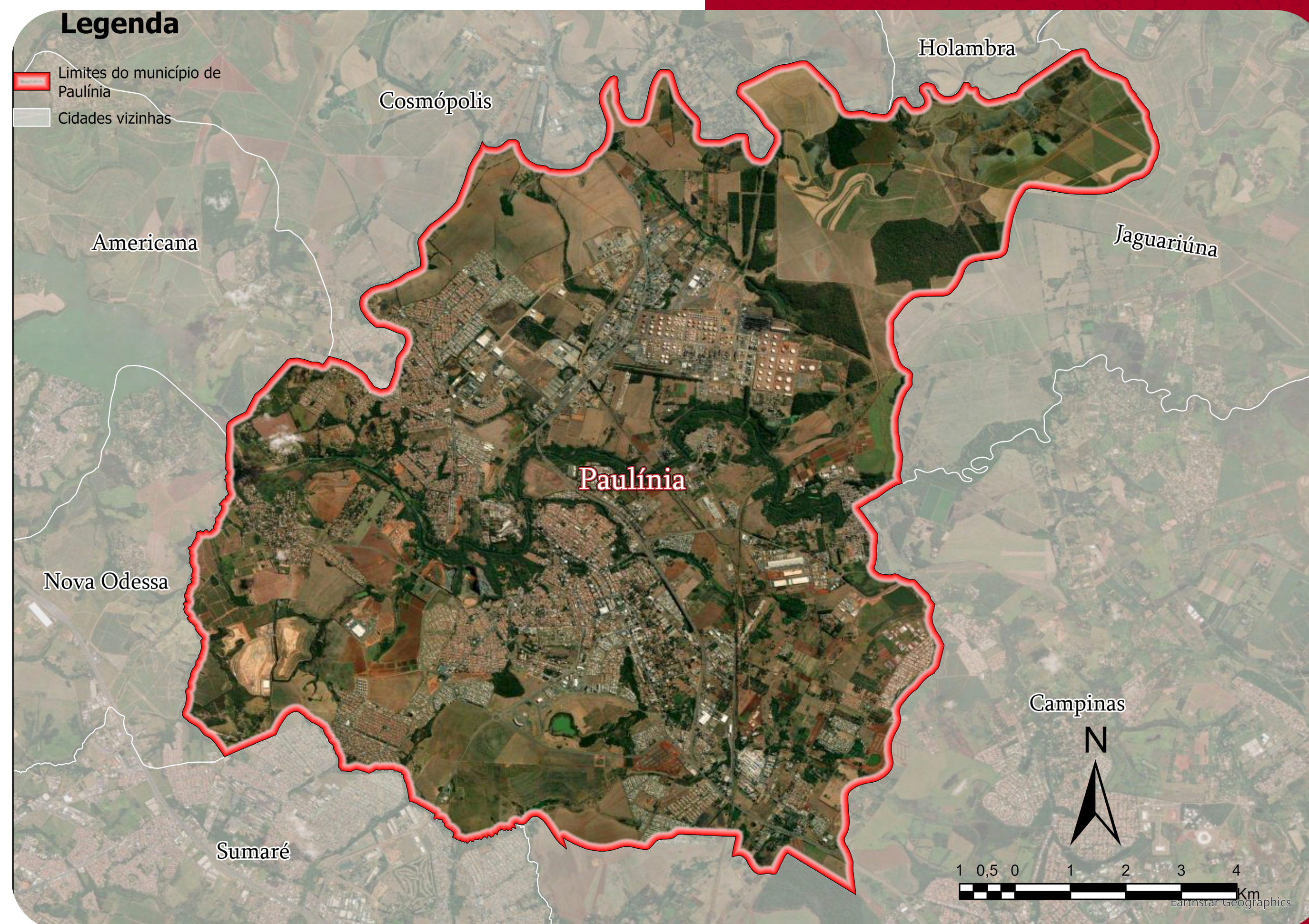
# O ECOSISTEMA

## Município de Paulínia (SP)

A área de estudo é formada pela interação de diversos componentes: seres humanos, pontos geradores de fluxo, escolas, tráfego de automóveis, etc. Muitas vezes esses componentes atuam em cooperação e, outras, em competição.

O ecossistema desse estudo é formado pelo perímetro urbano do município de Paulínia (Mapa 1).

## MAPA 1 | Área de estudo





# COMO É O SOLO ONDE SERÁ PLANTADA A SEMENTE?

## Paulínia hoje

O município tem uma alta arrecadação tributária proporcionada pelo polo petroquímico, liderando as exportações de produtos com alto valor agregado.

Em Paulínia, está a maior refinaria do país, Replan, uma planta da Braskem, DuPont, Syngenta, VLI (logística) e LSL (empresa logística da Honda).

O potencial de Paulínia é destaque em rankings nacionais que mostram o desenvolvimento das cidades utilizando indicadores como inteligência, conexão e sustentabilidade. A situação privilegiada se reflete em qualidade de vida, geração de postos de trabalho e renda para a população.

4º

maior PIB per capita do país <sup>[1]</sup>

Valor do m<sup>2</sup>  
**R\$ 5.597** <sup>[2]</sup>

Fonte:

[1] IBGE, 2023

[2] Índice Proprietário Direto (2023)



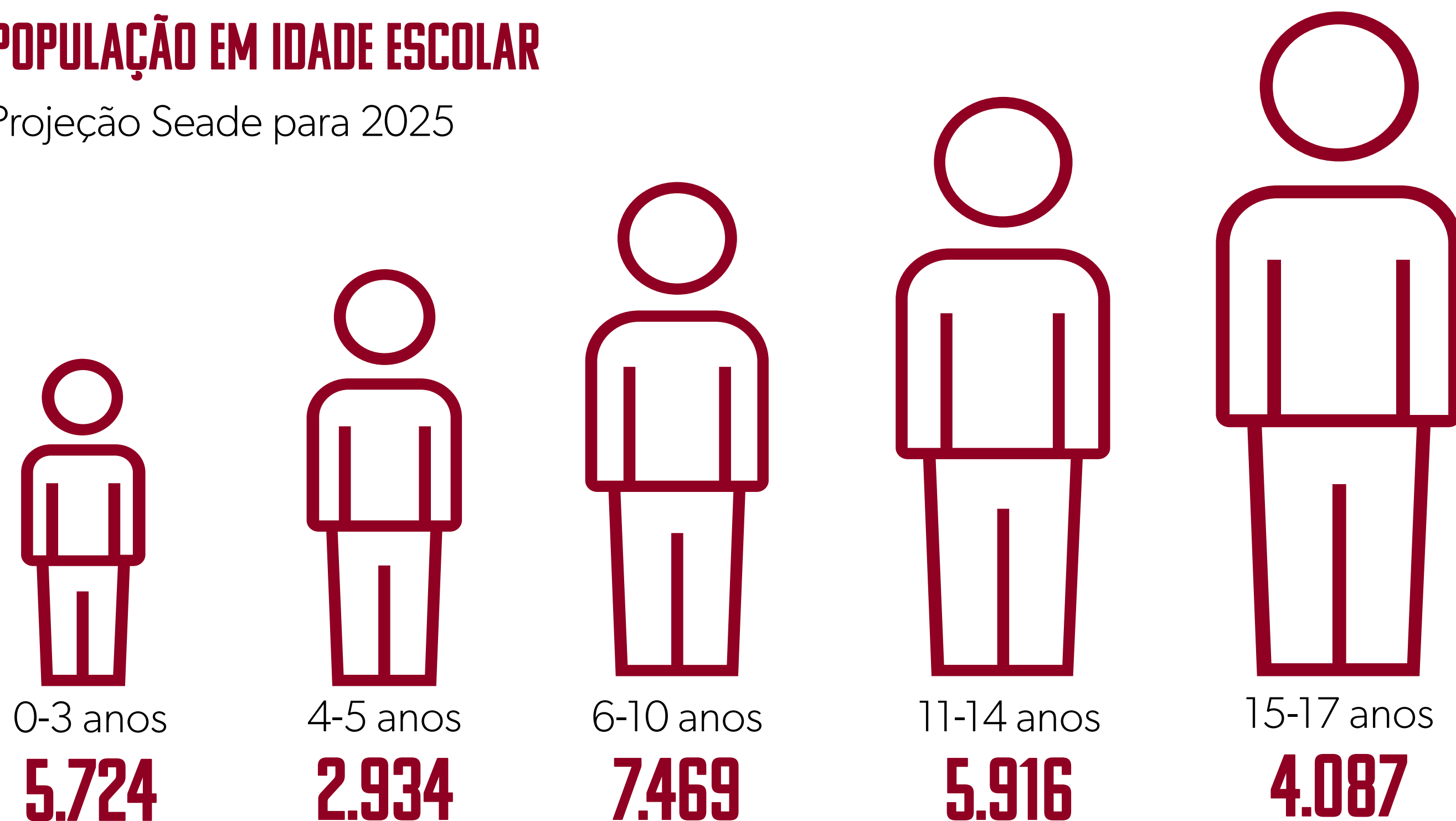


# A ÁREA DE ESTUDO EM NÚMEROS

Demografia e educação

## POPULAÇÃO EM IDADE ESCOLAR

Projeção Seade para 2025



População total (2023)

**110.354**

Matrículas em pré-escola:

**2.875**

**11,4%** Em escolas privadas

Ensino Fundamental (anos iniciais)

**7.897**

**22,8%** Em escolas privadas





# AS RAÍZES E SUA FIXAÇÃO NO SOLO

Quem são as personas The Joy  
e qual a localização do público-alvo?

Os pais The Joy se fixam no território absorvendo os nutrientes que o solo disponibiliza. São eles que irão interagir com o meio para garantir que a existência da planta se perpetue.





# Cláudio

**37 anos**

Casado e com 2 filhos (5 e 7 anos), Cláudio é formado em administração e trabalha como Gerente de Exportação em uma multinacional.

Mora em um apartamento localizado em uma região de classe média alta e faz a maior parte dos seus trajetos de carro.

Cláudio decidiu matricular seus filhos em uma escola de ensino bilíngue pois acredita que a fluência em inglês poderá abrir muitas portas profissionais no futuro, assim como aconteceu com ele.

Além disso, pelo menos 1 vez no ano, Cláudio viaja com sua família pro exterior à turismo e sente grande alegria vendo o desenvolvimento de seus filhos com a língua inglesa.

Ele conheceu a The Joy através da indicação de um amigo e decidiu por ela por conta de sua infraestrutura e da proximidade da escola com sua casa.

Cláudio se preocupa muito com a educação dos filhos e seu maior medo é de não conseguir oferecer um estudo de qualidade para eles.





## Yara

### 32 anos

Casada e com 1 filha (3 anos), Yara é formada em Moda e possui sua própria marca de roupas, que revende para diversas lojas da região.

Mora em uma casa em um bairro antigo da cidade e realiza a maior parte de seus trajetos de carro.

Yara decidiu matricular sua filha em uma escola bilíngue para que ela consiga não apenas se desenvolver com a língua inglesa, mas também trabalhar habilidades pessoais raras em sistemas de ensino mais tradicionais.

Para ela, um ensino de qualidade deve estimular características sociais e criativas das crianças, mas sem deixar de desenvolver a criança para um mundo globalizado e competitivo.

Conheceu a The Joy através de pesquisas na internet e decidiu fazer a matrícula por conta da metodologia do ensino e da localização.

Gosta de passar tempo com sua família e seu maior medo é que sua filha não tenha oportunidades boas no futuro.

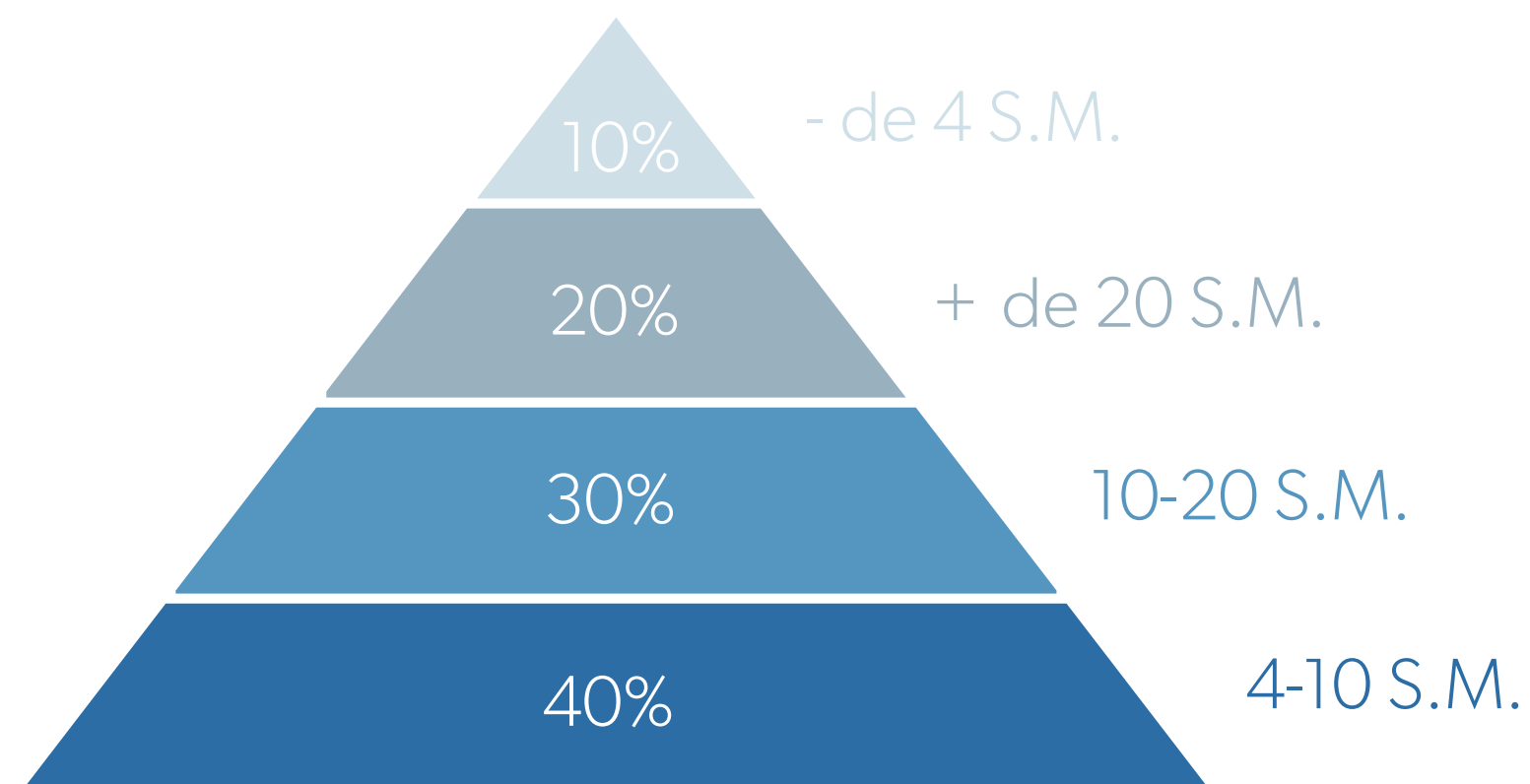


# TRAÇOS RADICULARES

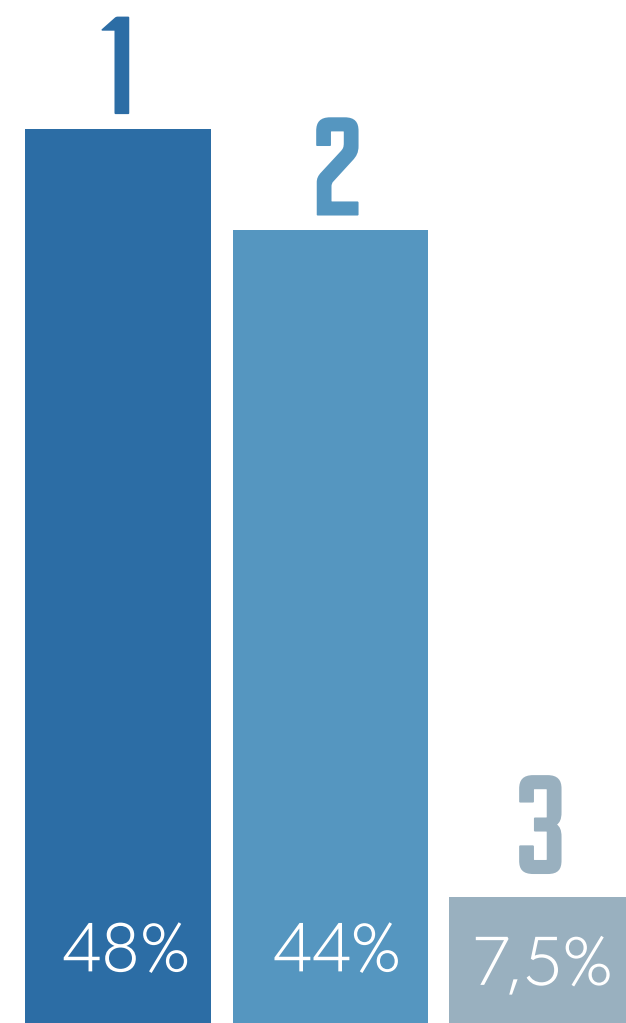
As principais características dos pais The Joy\*



Maioria pertence às  
**CLASSES B E C**

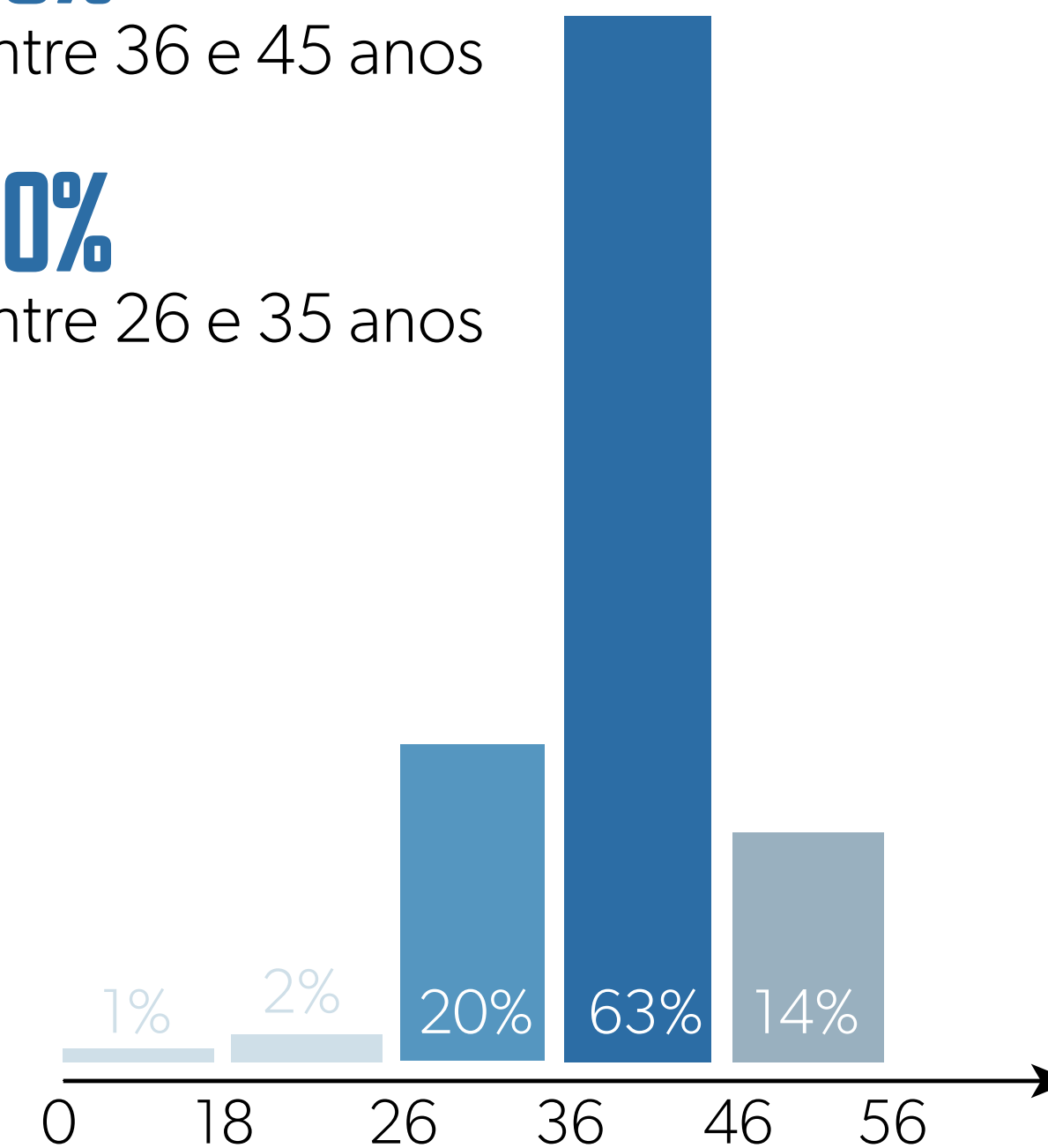


**91%**  
tem 1 ou 2 filhos



**63%**  
entre 36 e 45 anos

**20%**  
entre 26 e 35 anos



**90%**  
são casados



**80%**  
possuem  
Ensino superior  
completo

\*Informações levantadas através de formulário aplicado nos pais da unidade The Joy Jundiaí



**AS RAÍZES SE FIXAM EM SOLOS QUE OFERECEM OS NUTRIENTES  
NECESSÁRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DA PLANTA.**





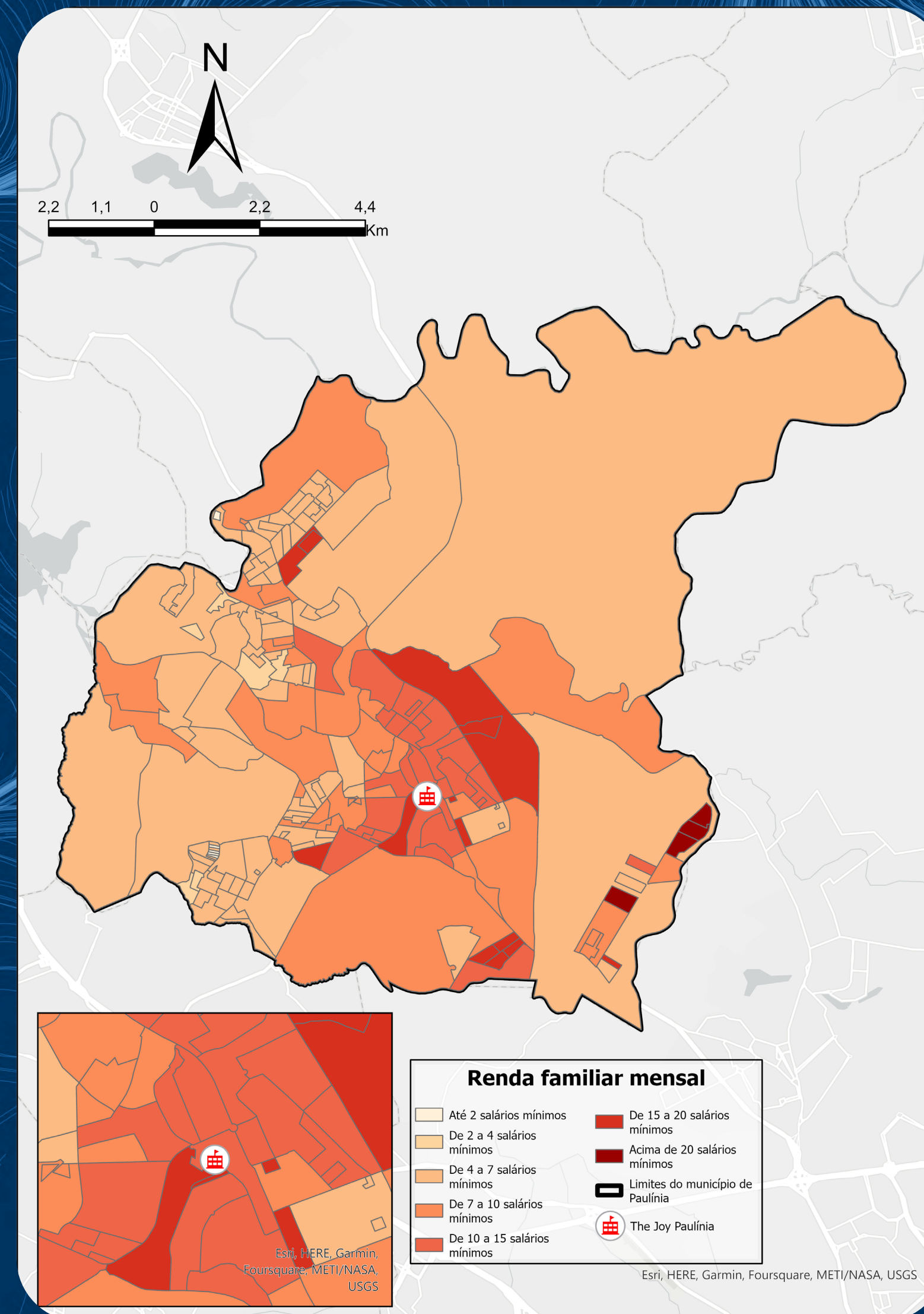
# O SOLO FÉRTIL

A concentração de renda de Paulínia acontece em áreas centrais, com pequenas manchas a Leste, Sul e também no Oeste do município (Mapa 2).

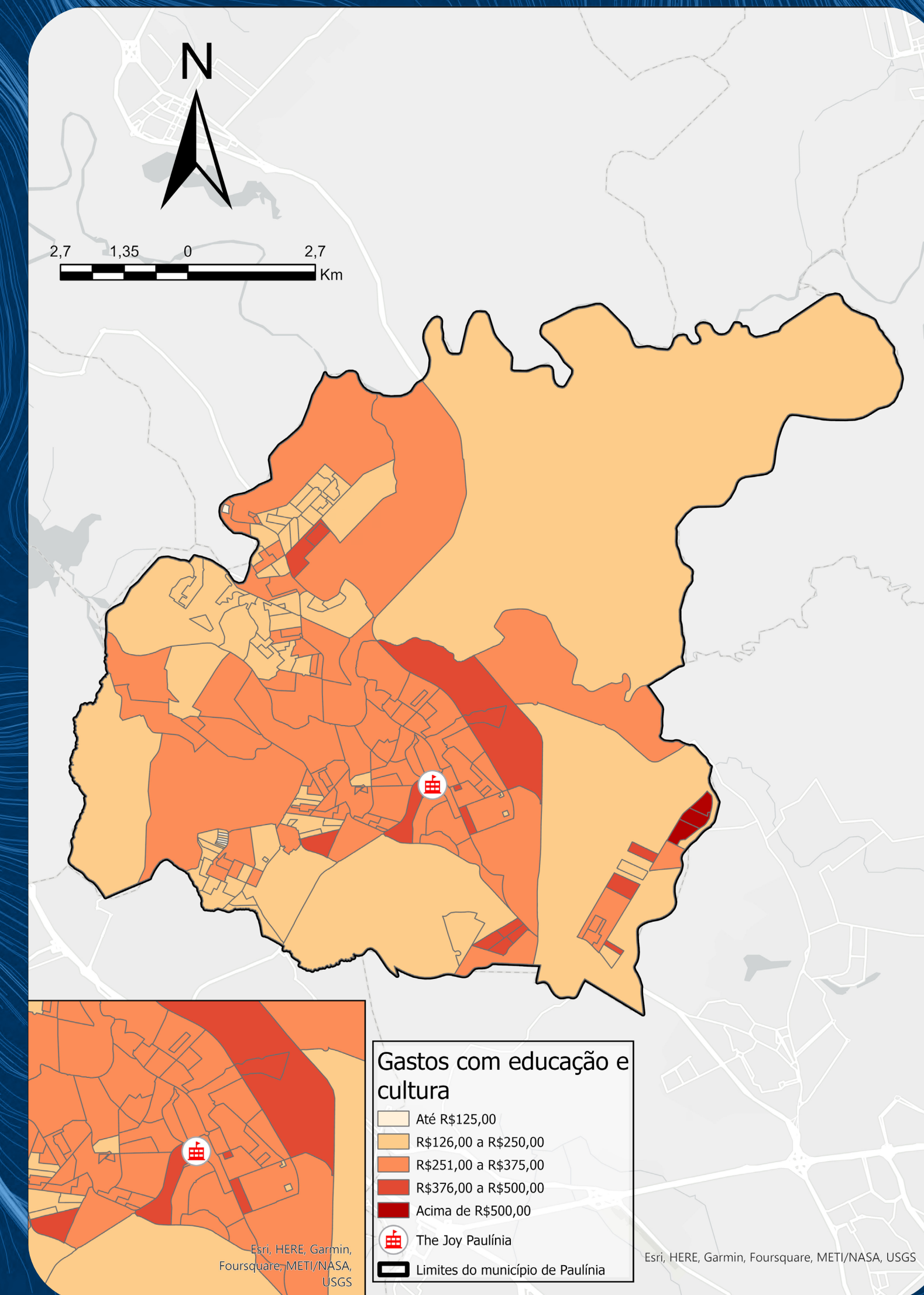
O empreendimento da The Joy está localizado na porção central do município, próximo a setores com renda familiar entre 10 a 15 salários mínimos, ou seja, próximo ao público-alvo.

Os gastos com cultura e educação (Mapa 3) são proporcionais à renda familiar. Quanto maior a renda, maior o valor destinado a essas atividades. As famílias com maior potencial de consumo em educação estão no entorno da unidade The Joy.

## MAPA 2 | Renda familiar



## MAPA 3 | Gastos com cultura e educação



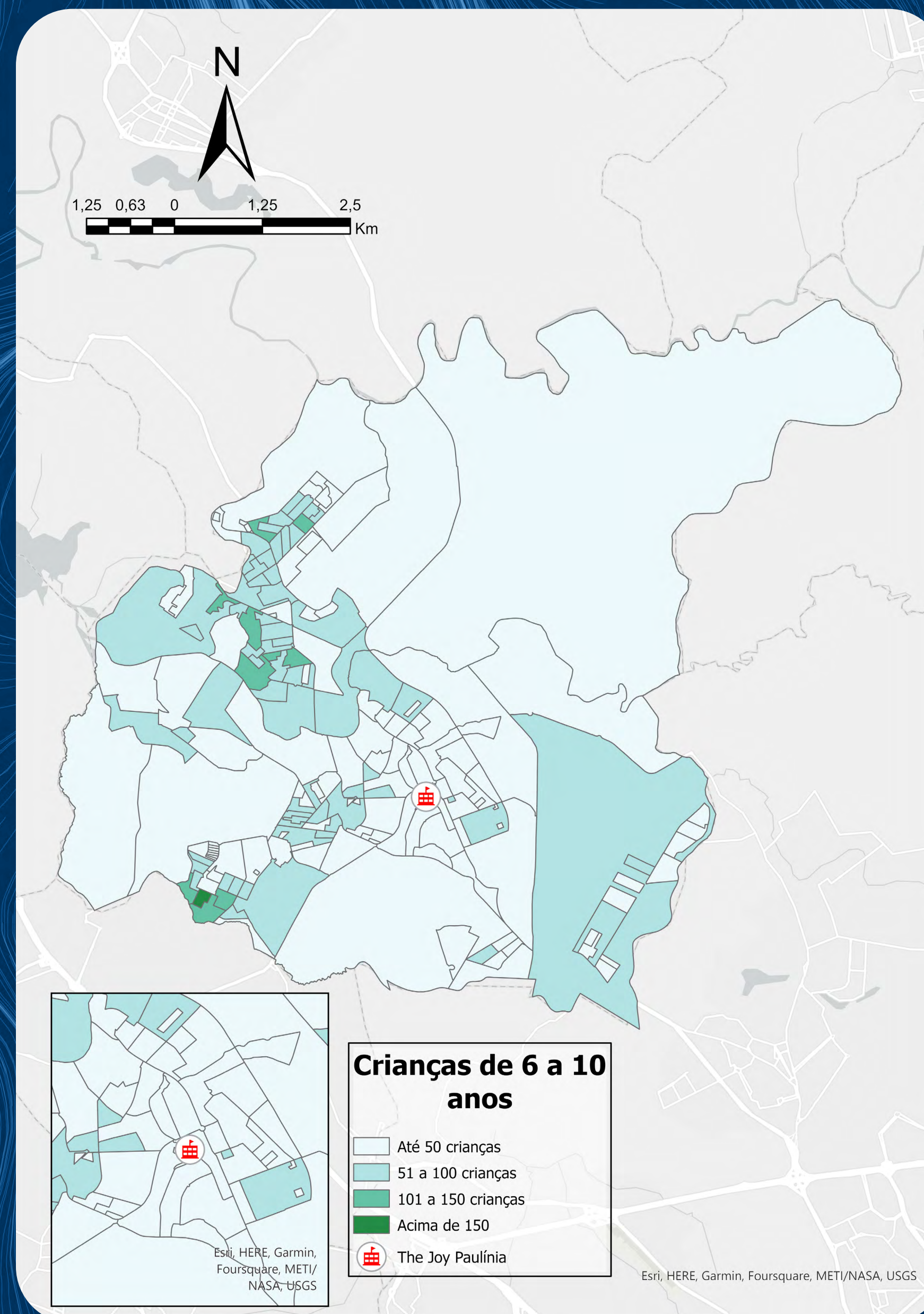


## EXISTEM CRIANÇAS NESSE SOLO FÉRTIL?

Sim! Aproximadamente 7% da população de Paulínia é composta por crianças de 6 a 10 anos. Na área de estudo, esse percentual se reflete numa população de 8.306 crianças concentradas, majoritariamente, em três eixos: Leste, Oeste e Sudoeste.

A região central apresenta menor concentração de crianças pois é composta por famílias de média e alta renda, cuja tendência é possuir menos filhos por família. Na contrapartida, as áreas mais afastadas do centro, com menor renda, apresentam maiores concentrações de crianças.

No mapa 4 podemos observar a distribuição de crianças por setores censitários. A informação é uma projeção da população infantil (6 a 10 anos) a partir dos dados do último censo demográfico (IBGE - 2010).





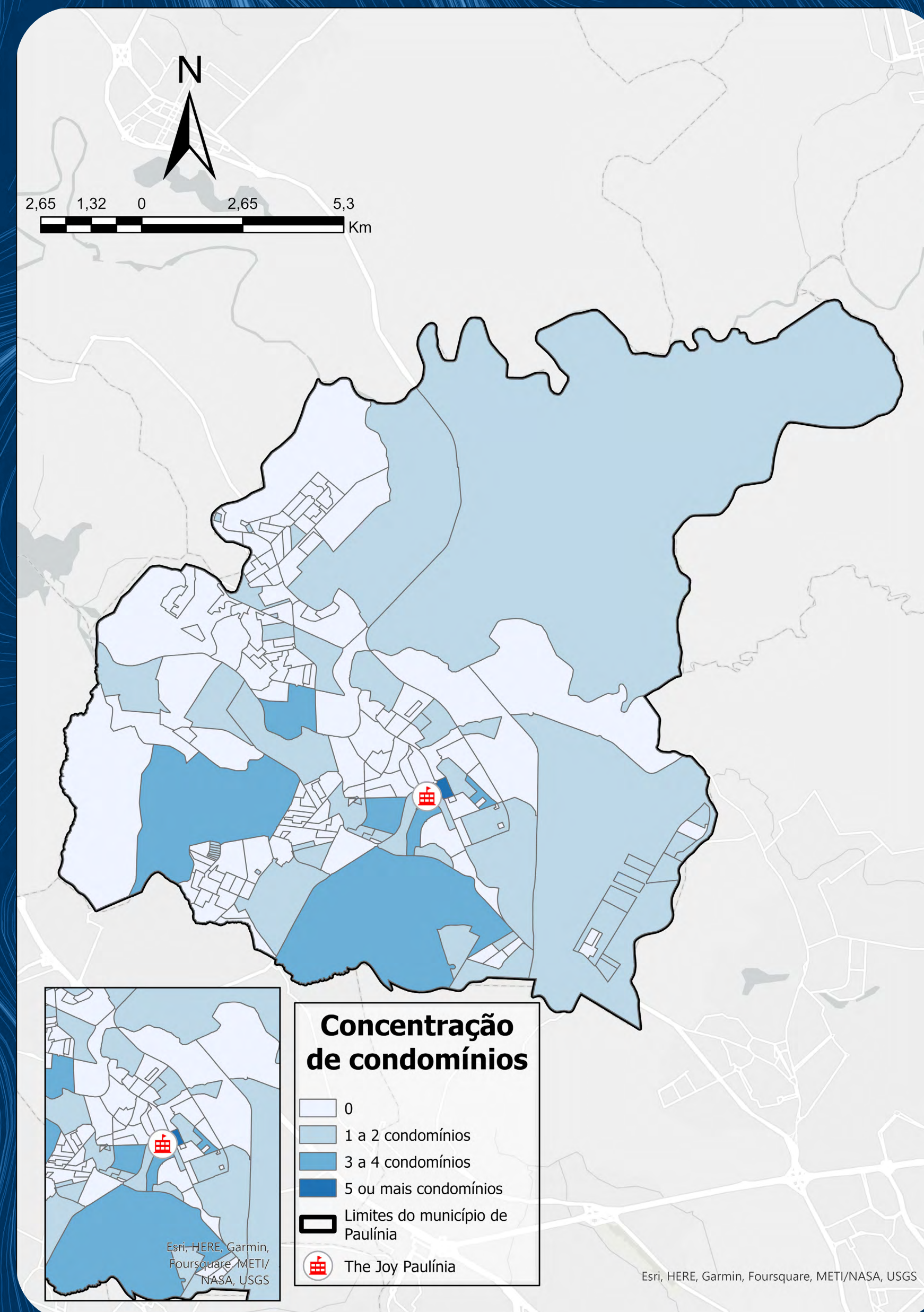
# CONCENTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Paulínia é um município que não apresenta elevada verticalização, ou seja, a presença de condomínios verticais é baixa. A maior parte deles, contudo, se concentra na região Sul e Centro-Sul, próximos ao estabelecimento da The Joy (Mapa 5).

A concentração de condomínios é um indicador de maior densidade populacional naquela porção do território, ou seja, um número maior de famílias vivendo na mesma área. Estar próximo a áreas altamente povoadas é uma boa estratégia para a The Joy, pois essas famílias podem ser futuros clientes.

## MAPA 5

Concentração de condomínios







# COOPERAÇÃO E COMPETIÇÃO

As dinâmicas de cooperação e competição são inerentes aos ecossistemas. Os seres que ali habitam vivem em constantes associações para aumentarem seus recursos e melhor lidarem com os competidores.

No ecossistema da The Joy, os pontos geradores de fluxo atuam como cooperadores, enquanto escolas regulares e de idiomas atuam como competidores.

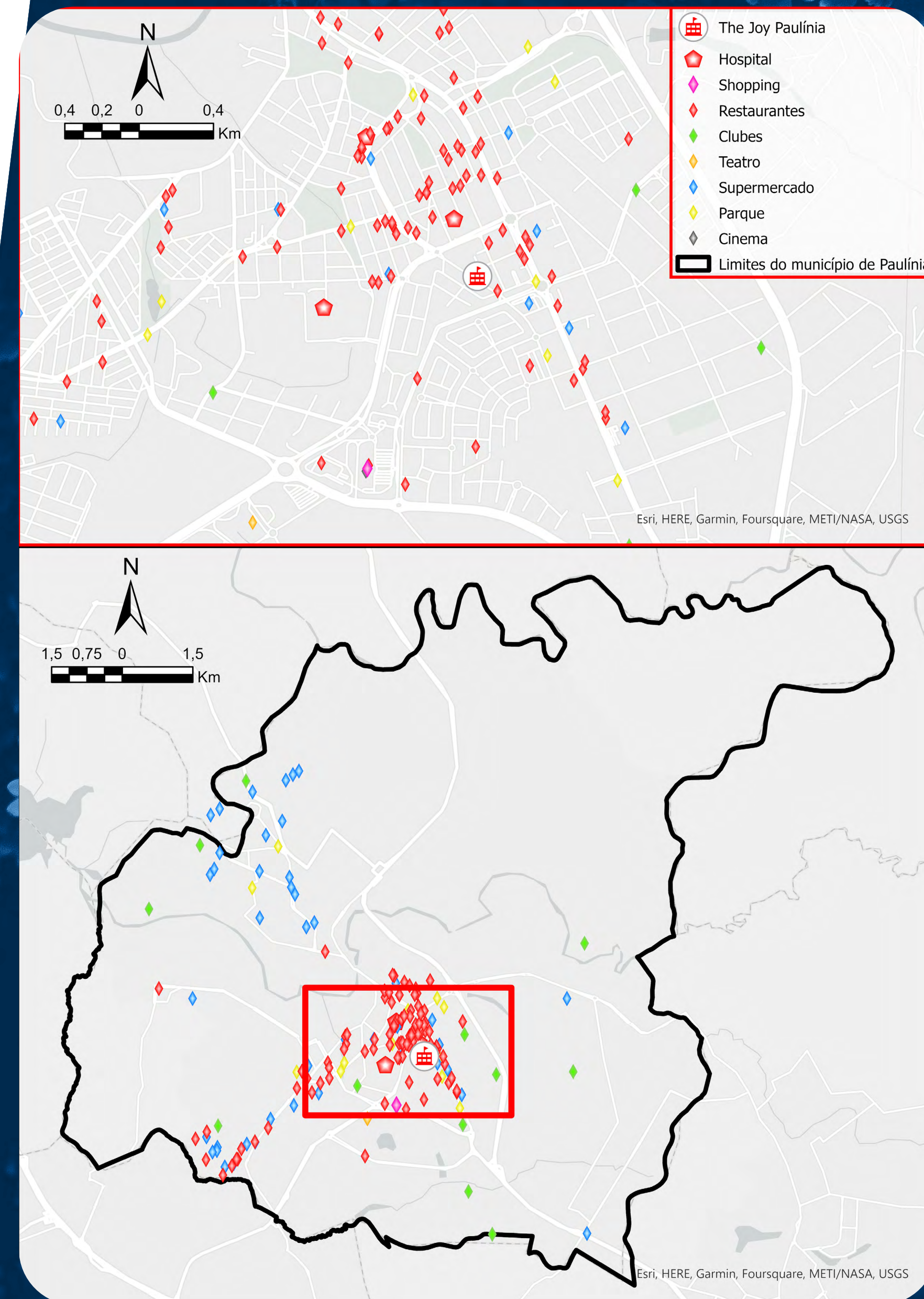


## COOPERAÇÃO: OS PONTOS GERADORES DE FLUXO

Os agentes que habitam um mesmo solo cooperam das mais diversas formas para seu sucesso. Os pontos geradores de fluxo observados no mapa 6 atuam atraindo pessoas para as proximidades, sendo bons cooperados para a abertura da unidade de The Joy.

Os serviços e comércios analisados descrevem os locais onde se espera o maior fluxo de pessoas. Eles se concentram, principalmente, na zona central, indicando uma alta taxa de urbanização e infraestrutura dessa região.

A The Joy é um player dessa concentração, estando próxima de hospitais, restaurantes e supermercados, considerados grandes geradores de fluxo. Esses players dinamizam o território, provocando grande trânsito de pessoas na região central.



**MAPA 6**  
Pontos geradores de fluxo



## COMPETIÇÃO: ESCOLAS REGULARES E ESCOLAS DE IDIOMAS

Muitas vezes, as plantas competem entre si para a absorção de recursos. Algumas crescem e sombreiam seus vizinhos, outras inibem o crescimento das sementes ou reduzem a concentração de água e nutrientes do solo, inviabilizando o crescimento de outras plantas.

Os competidores diretos da The Joy Paulínia são de dois tipos:

### 1. ESCOLAS BILÍNGUES:



Escola  
Especial Luz



### 2. ESCOLAS COM CARGAS DE INGLÊS:



Como competidores indiretos foram consideradas as escolas de idiomas e demais escolas de ensino fundamental.

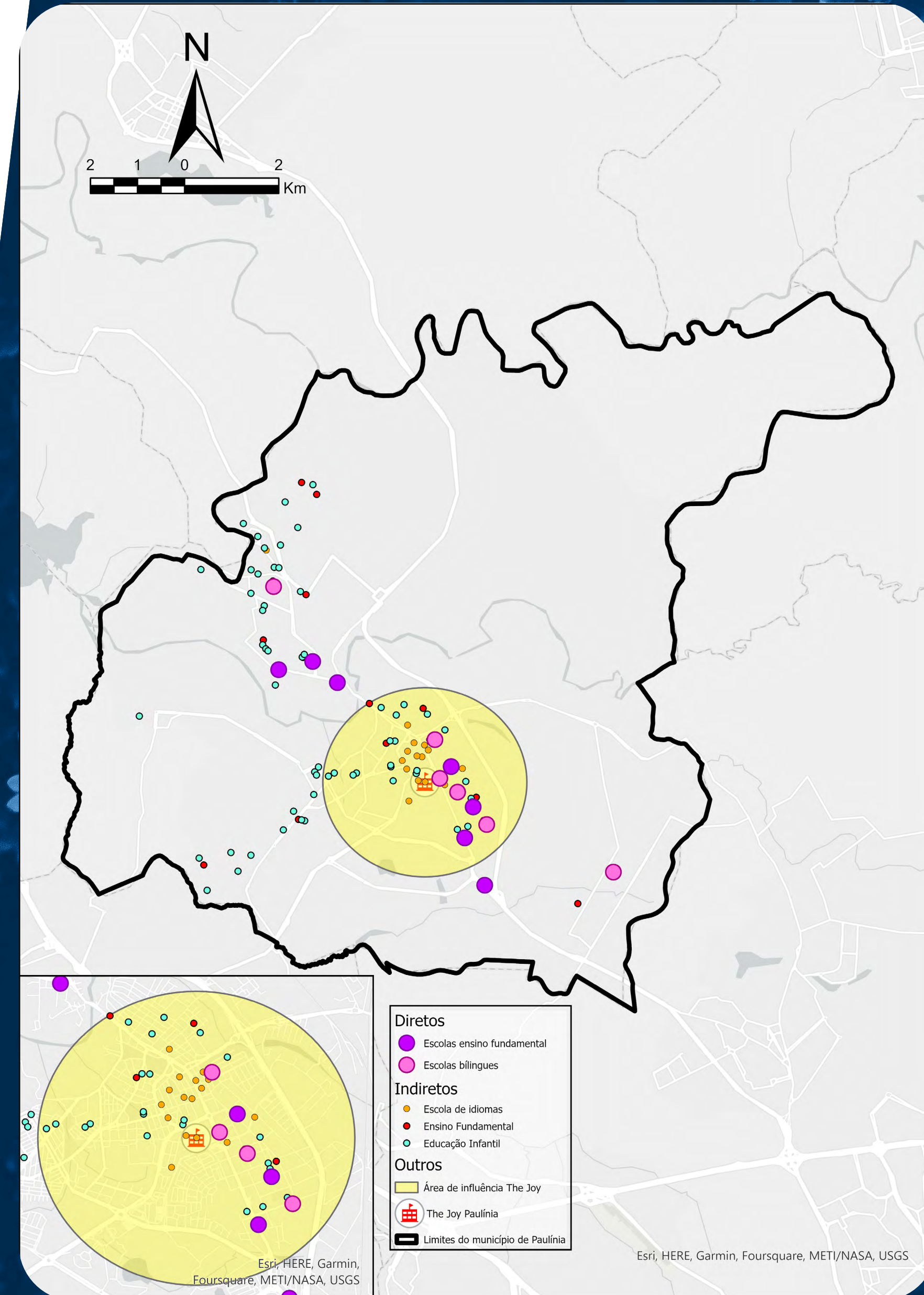


# COMPETIÇÃO: ESCOLAS REGULARES E ESCOLAS DE IDIOMAS

Os competidores se concentram, majoritariamente, na região central, com algumas exceções no Leste, Sudeste e Noroeste (Mapa 7). A The Joy está inserida em um ambiente competitivo na região central, dividindo espaço e público com os competidores diretos. A competição na região central é algo comum em diversos mercados, pois é o centro das cidade que possuem a maior infraestrutura de transportes e também é a região que mais gera fluxo de pessoas, condições interessantes para qualquer estabelecimento comercial.

Em um raio de 2km da The Joy Paulínia existem 7 competidores, sendo 4 escolas bilíngues: Maple Bear, Colégio Adventista, Colégio Anglo e Escola Especial Luz. Além delas, 3 escolas com carga de inglês: Colégio Metropolitan e Colégio COC Unid.3 e Unid. 2.

**MAPA 7**  
Competidores

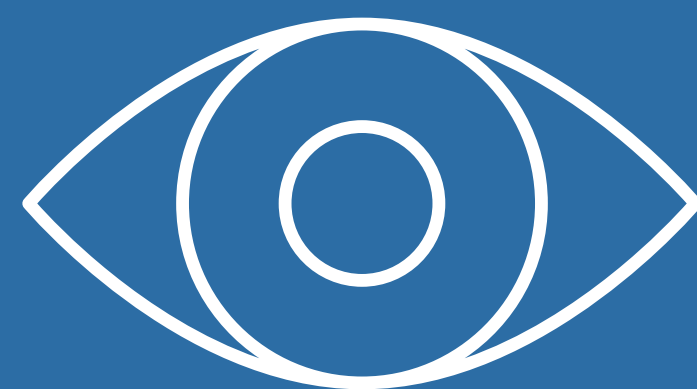




**O NÚMERO DE ESCOLAS BILÍNGUES NO BRASIL  
CRESCERAM 10% NOS ÚLTIMOS 5 ANOS.**







## UM OLHAR PARA A OFERTA E DEMANDA...

Em Paulínia, considerando apenas escolas que atendem o ensino fundamental, foram mapeados 44 competidores, sendo 13 diretos e 31 indiretos (Mapa 7). Apesar deles estarem presentes também nas regiões Leste, Sudeste e Noroeste da cidade, a maioria se concentra na região central. Assim, ambos estão próximos e competindo pelo mesmo público da atual escola The Joy Paulínia.

A cidade possui aproximadamente 7.900 crianças matriculadas nos anos iniciais do ensino fundamental, cerca de 23% estão em escolas privadas. A maior parte das crianças de 6 a 10 anos estão nas regiões Leste, Oeste e Sudoeste de Paulínia (Mapa 4). Hoje, estima-se que 30% dessa população esteja sendo atendida pelos competidores diretos.

FONTE: IBGE (2022)

Sobre esse cenário, é interessante levar em consideração que apesar da região central de Paulínia ter uma alta concentração de famílias com renda no perfil dos pais The Joy (Mapa 2), há também uma forte presença de competidores. Isso pode indicar um mercado já saturado no centro da cidade, tendo em vista que a maior presença de crianças entre 6 e 10 anos não está nessa região.

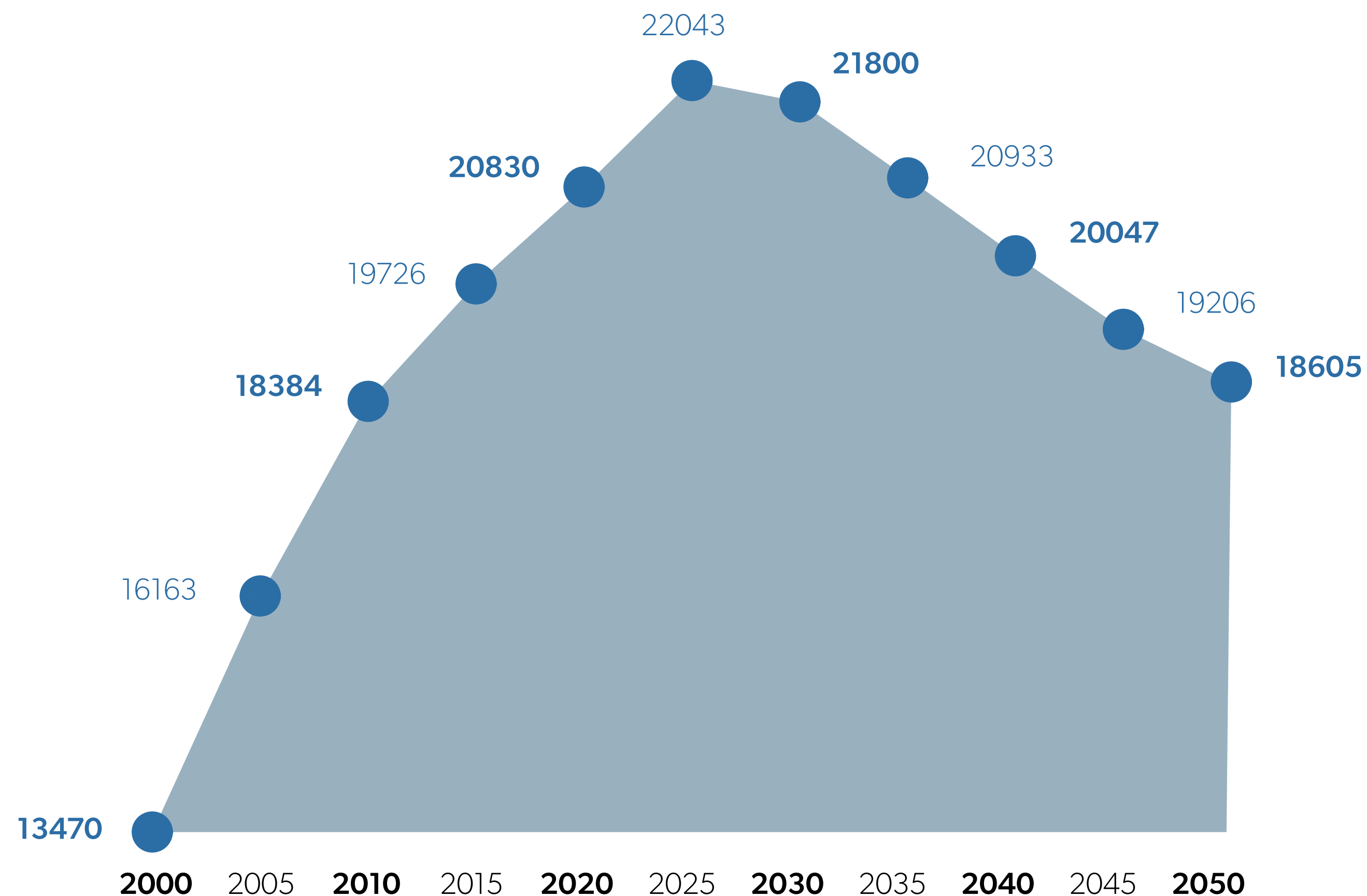


# VISÃO DE FUTURO

Para uma visão de futuro, vale notar que segundo projeções, o número de pessoas entre 0 e 14 anos em Paulínia crescerá até 2025, apresentando diminuição nos anos seguintes (Gráfico 1). Além disso, levando em consideração a presença de 21,8% de mulheres com idade fértil no Brasil, espera-se que o mercado endereçável permaneça no horizonte de 10 anos, mas com relativas quedas dado o histórico de diminuição da Taxa de Fecundidade Total (TFT).

## GRÁFICO 1

Projeção da População de 0 a 14 anos no município de Paulínia entre os anos 2000 e 2050.







# PRA NÃO DIZER QUE NÃO FALEI DAS FLORES

As melhores localizações para a The Joy

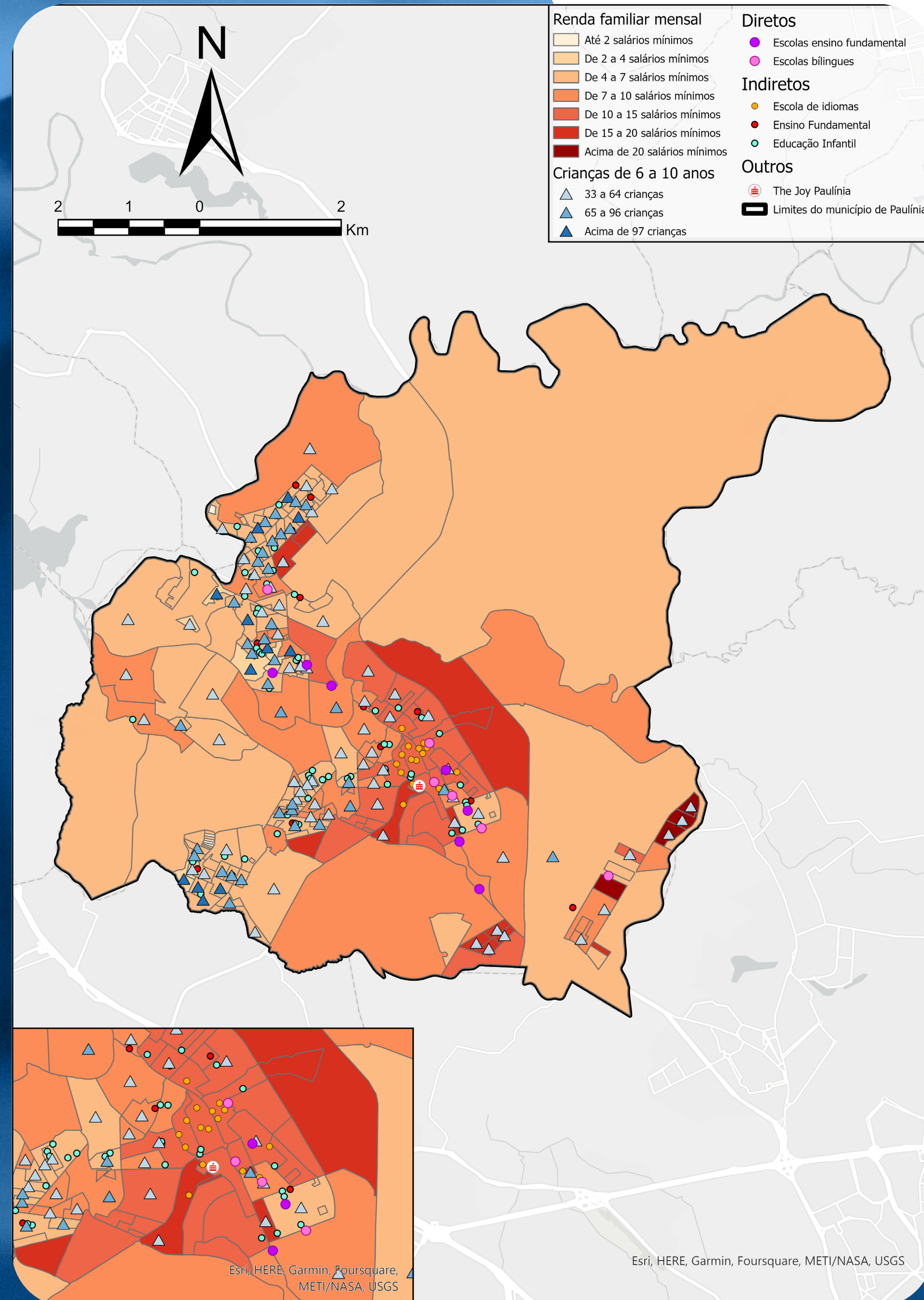
*“Quem sabe faz a hora não  
espera acontecer”*

- Geraldo Vandré



## MAPA 8

Concentração de renda, crianças e competidores



# É chegado o momento de desabrochar

As indicações de melhores áreas vem com o perfume de novos tempos, garantindo a reprodução sadia do negócio.


Quando cruzamos a variável renda com a concentração de crianças, verificamos que as crianças estão concentradas nos setores de menor renda. Esses setores não são o público-alvo da The Joy.

Porém, entre os setores de maior renda (laranja e vermelho), também existem localidades que concentram crianças, principalmente na faixa Centro-Sul do município.

Alguns competidores diretos da The Joy se encontram nessa região. Esse é um forte indicativo da presença de público-alvo, mas também pode acarretar em uma possível saturação da região.

Existem setores com renda compatível ao público-alvo e concentração de crianças que foram pouco explorados pelos competidores. Vamos conhecê-los?





As áreas indicadas em azul (Mapa 9 e 10) correspondem aos requisitos para abertura de nova The Joy focada em Ensino Fundamental. Como Paulínia é um município com renda per capita acima da média, é notável a grande quantidade de áreas em potencial.

O potencial das áreas indicadas leva em consideração os pontos de fluxos, mas também a maior proximidade da residência do público-alvo de uma nova unidade The Joy. A escolha por escolas próximas do domicílio é uma tendência observada em cidades em expansão, como Paulínia. Quando a cidade cresce, em geral, os pais optam por não se locomoverem tanto para levarem seus filhos às escolas.

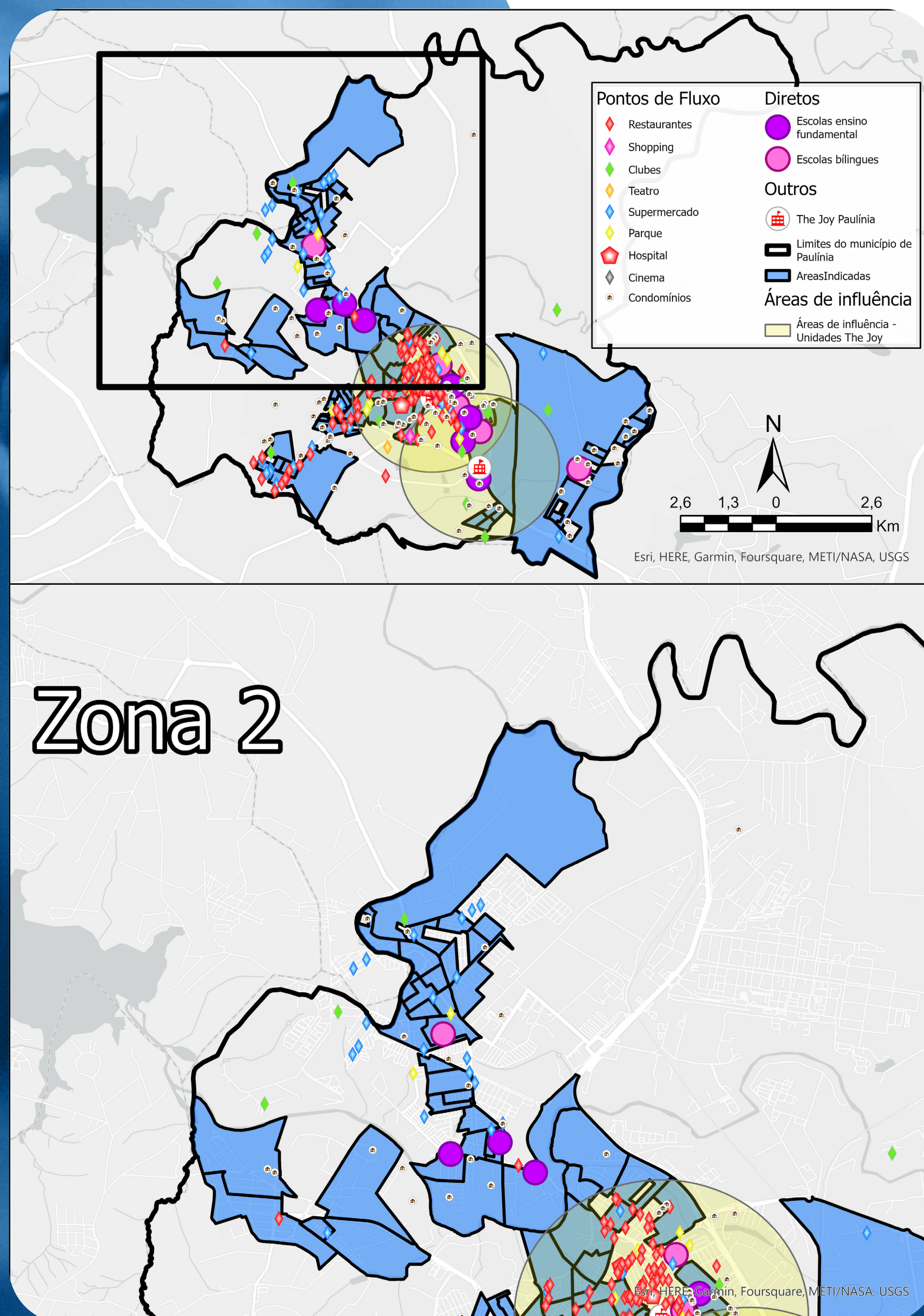






## MAPA 10

Indicação das melhores áreas



## Indicação 2:

### Zona a noroeste do município

Área mais afastada do centro, porém com pontos de fluxo e concentração de renda interessantes para a abertura de nova unidade The Joy.

A região conta com a presença de alguns competidores como Colégio Cosmos, COC e Objetivo. Isso demonstra que essas áreas possuem uma boa demanda de escolas bilíngues ou com cargas de inglês, porém, será necessário disputar possíveis alunos com essas outras escolas.



Clique aqui para navegar pelo mapa

Necessário login e senha

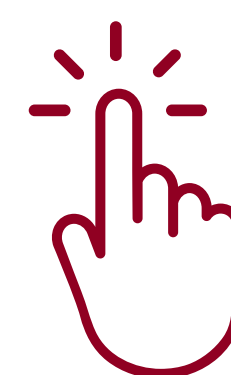


# IMÓVEIS DISPONÍVEIS

Em 29/06/23, foi feita uma busca por imóveis anunciados em portais imobiliários para operações de compra e/ou aluguel na área de estudo. A busca operou com os seguintes filtros:

- Área acima de 600m<sup>2</sup>
- Comercial e/ou residencial
- Preferência para imóveis com 8 cômodos ou mais
- Presença de área externa

É importante ressaltar que o mercado imobiliário opera em alta velocidade no giro de imóveis, podendo, os imóveis selecionados, não estarem disponíveis em consultas posteriores.



Para baixar a planilha com os imóveis disponíveis clique aqui.



# METODOLOGIA

## Localização do público-alvo

As características dos pais The Joy foram levantadas através da aplicação de formulário na unidade The Joy Jundiá. As variáveis de renda e gastos com educação (Mapas 2 e 3) são projeções baseadas em dados econômicos e de potencial de consumo por setor censitário.

## Pontos geradores de fluxo

Foram levantados, em Paulínia, os seguintes pontos geradores de fluxo: mercados, restaurantes, hospitais, opções de entretenimento com clubes, parques, teatro, cinema e shoppings.

## Competidores

Divididos em dois grupos: competidores diretos e indiretos. Os competidores diretos são escolas bilíngues e escolas de ensino fundamental com cargas de aula de inglês. São eles: Maple Bear, Colégio Lumen Verbi, Colégio Anglo, Escola Especial Luz, Colégio Adventista e Escola Favo de Mel, Colégio Objetivo, Colégio Pitágoras, Colégio Cosmos, Colégio Metropolitan e Colégio COC.

Como competidores indiretos foram consideradas as escolas de idiomas e demais escolas de ensino fundamental.

## Oferta e demanda

Para entender a dinâmica de oferta e demanda, identificamos o desenvolvimento do número de escolas bilíngues nos últimos anos. Do lado da demanda, houve o delineamento das crianças na faixa etária de 6 a 10 anos, famílias com renda acima de 5.500 mil reais e a quantidade de crianças matriculadas em escolas privadas. Do lado da oferta, identificamos o número de competidores e sua capacidade total estimada de oferecer vagas para as crianças dessa faixa etária e renda no município.

## Visão de Futuro

Para obtermos uma visão de futuro, consideramos a projeção do número de crianças de 0 a 14 anos em Paulínia e a evolução da Taxa de Fecundidade Total (TFT).

## Indicação de melhores áreas

Foram consideradas áreas relevantes para a implantação de uma nova unidade The Joy os setores censitários com renda familiar acima de R\$5.500 e que abrigam, no mínimo, 32 crianças de 6-10 anos. Esse número indica residentes suficientes no setor para a abertura de uma nova escola que se inicia com, em média, 20 alunos.





[linkages.com.br](http://linkages.com.br)



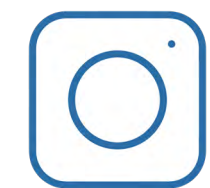
(19) 98403-3484



[atendimento@linkages.com.br](mailto:atendimento@linkages.com.br)



[/linkagesconsultoria](https://www.facebook.com/linkagesconsultoria)



[/linkagesconsultoria/](https://www.instagram.com/linkagesconsultoria/)



[/company/linkages/](https://www.linkedin.com/company/linkages/)