
MATERIAL PRELIMINAR*
MITRE
DEMÓSTENES


SOBRE A MITRE
58
ANOS DE
HISTÓRIA
1,2bi
VGV LANÇADO EM 2025
97%
APROVAÇÃO NA
1ª VISTORIA
+500mil m²
DE ÁREAS
CONSTRUÍDAS
7,4bi
VGV LANÇADO NOS
ÚLTIMOS 5 ANOS
+2.000
UNIDADES
ENTREGUES

MORAR COM **IDENTIDADE**





O **Personal Home** é um serviço da Mitre que permite personalizar o imóvel ainda na planta, adaptando cada espaço às necessidades e preferências do cliente.

Com **materiais de qualidade**, atenção aos detalhes e foco no cumprimento dos prazos, transformamos cada imóvel em um espaço único para viver.

Personal Home

EXPERIÊNCIAS QUE **CONECTAM**









O **Mitre Experience** nasceu para proporcionar experiências surpreendentes e conectar clientes Mitre às principais novidades do mundo, estimulando convivência, relacionamento e momentos únicos.

APLICATIVO INSTAGRAM REVISTA

MITRE experience







CAMPO BELO

Um endereço onde arquitetura, luz e paisagem se encontram para transformar o cotidiano em algo mais do que raro.

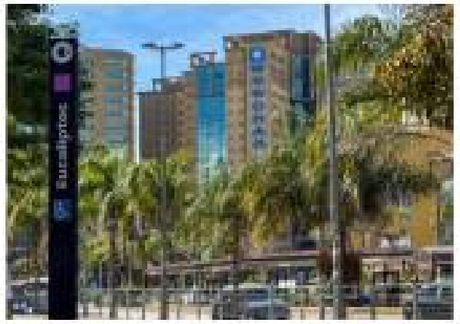
O MELHOR DO CAMPO BELO AO SEU REDOR



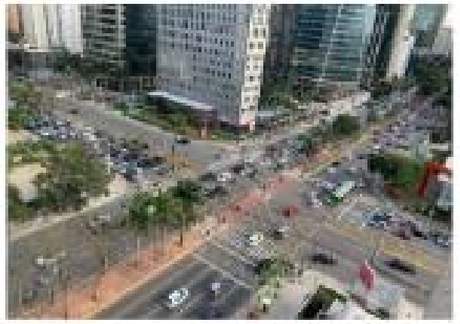
MOBILIDADE QUE **CONECTA**















Conectado **aos principais eixos** viários
e linhas de metrô da cidade.

- Metrô Eucaliptos | **04 min**
- Metrô Vereador José Diniz | **06 min**
- Metrô Campo Belo | **08 min**

- Av. Jornalista Roberto Marinho | **02 min**
- Av. Washington Luís | **04 min**
- Av. Santo Amaro | **05 min**
- Av. dos Bandeirantes | **06 min**
- Av. Brigadeiro Faria Lima | **10 min**

CONEXÃO COM A EDUCAÇÃO

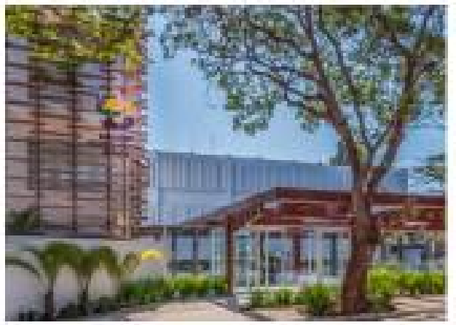
Cercado por **opções de ensino** que acompanham cada fase da vida

- Aubrick Escola Bilíngue | **05 min**
- Brazilian International School | **06 min**

- Colégio Vértice| **06 min**
- Colégio Pueri Domus | **12 min**

- Universidade Anhembi Morumbi | **10 min**
- Insper | **10 min**













SAÚDE EM **DESTAQUE**









Excelência médica e atendimento de qualidade a **poucos minutos** de casa.

- Hospital Oswaldo Cruz | **03 min**
- Hospital Moriah | **07 min**
- Hospital Santa Paula | **08 min**
- Hospital Sírio Libanês | **14 min**

COMODIDADE AO SEU REDOR

Uma **localização que conecta** você às melhores conveniências da cidade.

- St. Marche | **03 min**
- Pão de Açúcar | **03 min**
- Shopping Ibirapuera | **05 min**
- Shopping JK Iguatemi | **10 min**









BEM-ESTAR EM MOVIMENTO













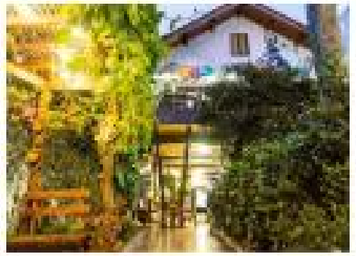
O **cenário ideal** para conciliar lazer, atividade física e **qualidade de vida**.

- Bio Ritmo | **02 min**
- Esporte Clube Sírio | **07 min**
- Hípica Paulista | **08 min**
- Ciclovia Roberto Marinho | **10 min**
- Parque Ibirapuera | **12 min**
- Parque Burle Marx | **12 min**

GASTRONOMIA EM DESTAQUE

Experiências gastronômicas que transformam cada ocasião em um momento especial.

- Gansaral | **01 min**
- Padaria A Trigueira | **02 min**
- La Pergoletta | **03 min**
- Maremonti | **04 min**
- Padaria Santa Marcelina| **04 min**
- Sushi Nami | **06 min**
- Bráz Pizzaria | **08 min**
- La Cuccina Di Casa| **06 min**














O PRODUTO

Com localização estratégica e espaços planejados para o dia a dia da família, o Demóstenes reúne tudo o que você precisa para viver o seu próximo grande passo.



MATERIAL PRELIMINAR*

O PRODUTO

ENDEREÇO:
Rua Morais de Barros, 643 – Campo Belo

ÁREA DO TERRENO:
3.200 m²

NÚMERO DE PAVIMENTOS:
Térreo | 3 sobressolos | Lazer Elevado | 21 pav. residenciais

TIPOLOGIAS:
74 unidade padrão - **223m²** | 3 Vagas
4 unidades Duplex - **442m²** | 4 vagas

ELEVADORES:
4 elevadores sociais (hall privativo) | 2 elevadores de serviço

LAZER:

- Tennis Court
- Tennis Lounge
- Fitness (com área externa)
- Kids Room
- Playground
- Game Lounge
- Espaço Gourmet
- Salão de Festas
- Saunas (úmida e seca)
- Piscina (semi-coberta 25m)
- Piscina Infantil
- Beauty Studio
- Massagem
- Pet Care
- Pet Place

PROJETISTAS



ARQUITETURA
JONAS BIRGER



DECORAÇÃO
CLAUDIA ALBERTINI



PAISAGISMO
BENEDITO ABBUD

DIFERENCIAIS DO EMPREENDIMENTO

- **Ar-condicionado** entregue nas áreas comuns
- **Piscina aquecida** com raia de 25m
- **Gerador para às unidades privativas**, elevadores, portaria, portões de acessos, iluminação e ar condicionado do sala de festas.
- Dois elevadores de **serviço**
- **Elevadores sociais privativos** com controle de acesso
- **Vagas vinculadas** e demarcadas
- Infraestrutura para instalação de **câmera para CFTV**
- Um ponto para **recarga de carro elétrico**
- **Aquecimento solar** instalado
- **Vagas exclusivas** para visitantes







MATERIAL PRELIMINAR*

MATERIAL PRELIMINAR*

CORTE ESQUEMÁTICO



25º PAVIMENTO – DUPLEX SUPERIOR

24º PAVIMENTO – DUPLEX INFERIOR

05º PAVIMENTO

04º PAVIMENTO - LAZER

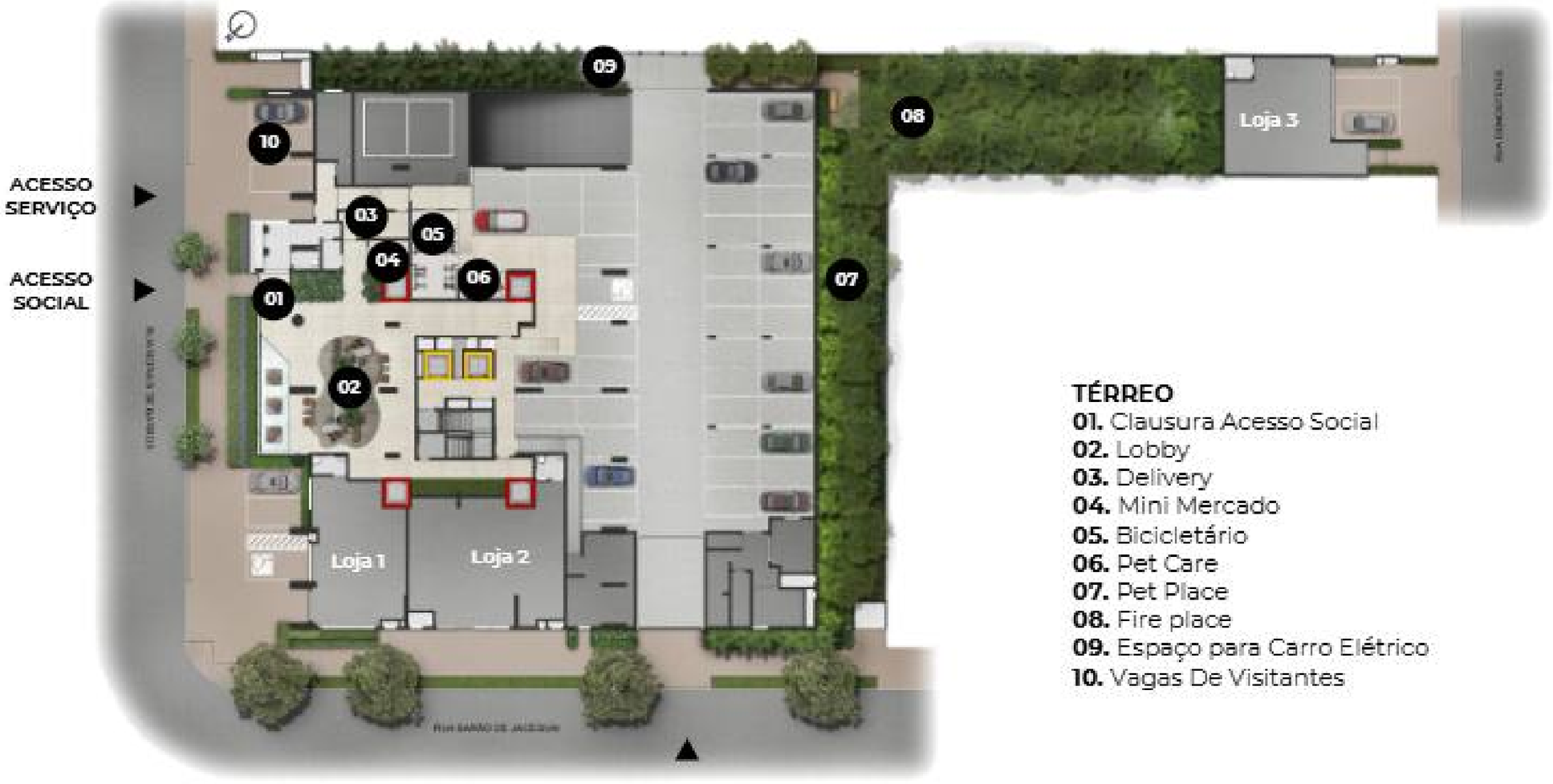
01º, 02º E 03º PAVIMENTO - VAGAS

LOBBY

LOJA

IMPLANTAÇÃO

MATERIAL PRELIMINAR*



TÉRREO

01. Clausura Acesso Social
02. Lobby
03. Delivery
04. Mini Mercado
05. Bicicletário
06. Pet Care
07. Pet Place
08. Fire place
09. Espaço para Carro Elétrico
10. Vagas De Visitantes

As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

PAVIMENTO LAZER



4° PAVIMENTO
01. Playground
02. Kids Room
03. Game Lounge
04. Espaço Gourmet
05. Salão de Festas
06. Sauna Úmida
07. Sauna Seca
08. Piscina semi-coberta (com raia de 25 metros)
09. Piscina Infantil
10. Beauty Studio
11. Massagem
12. Tennis Lounge
13. Tennis Court
14. Fitness
15. Fitness Externo
16. Praça Externa / Parrilla

As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

LOBBY



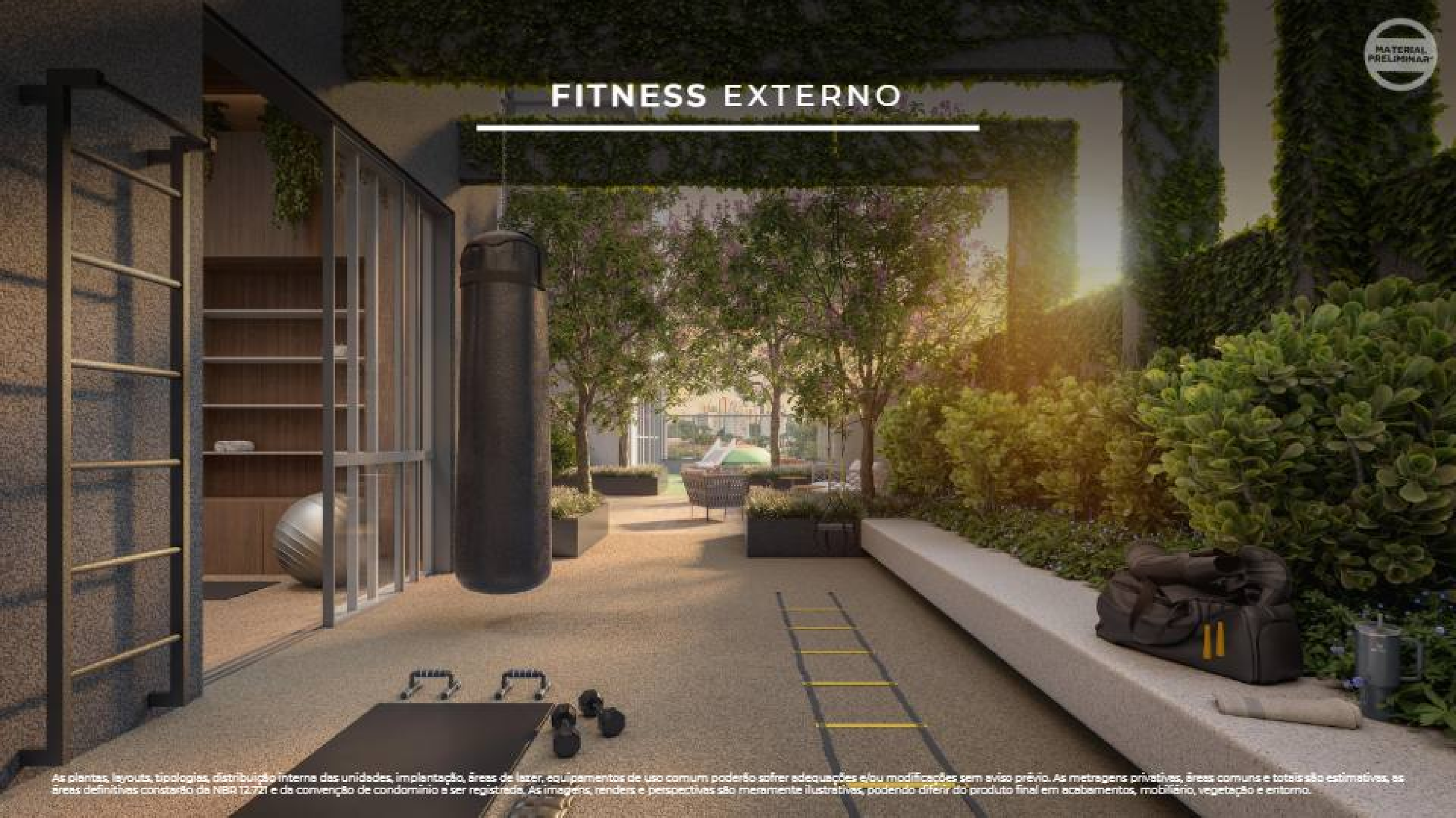
As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

FITNESS



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

FITNESS EXTERNO



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

SALÃO DE **FESTAS**



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

ESPAÇO **GOURMET**



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativos, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

MASSAGEM



MATERIAL PRELIMINAR*

As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

BEAUTY STUDIO



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

SAUNA SECA E ÚMIDA



MATERIAL PRELIMINAR*

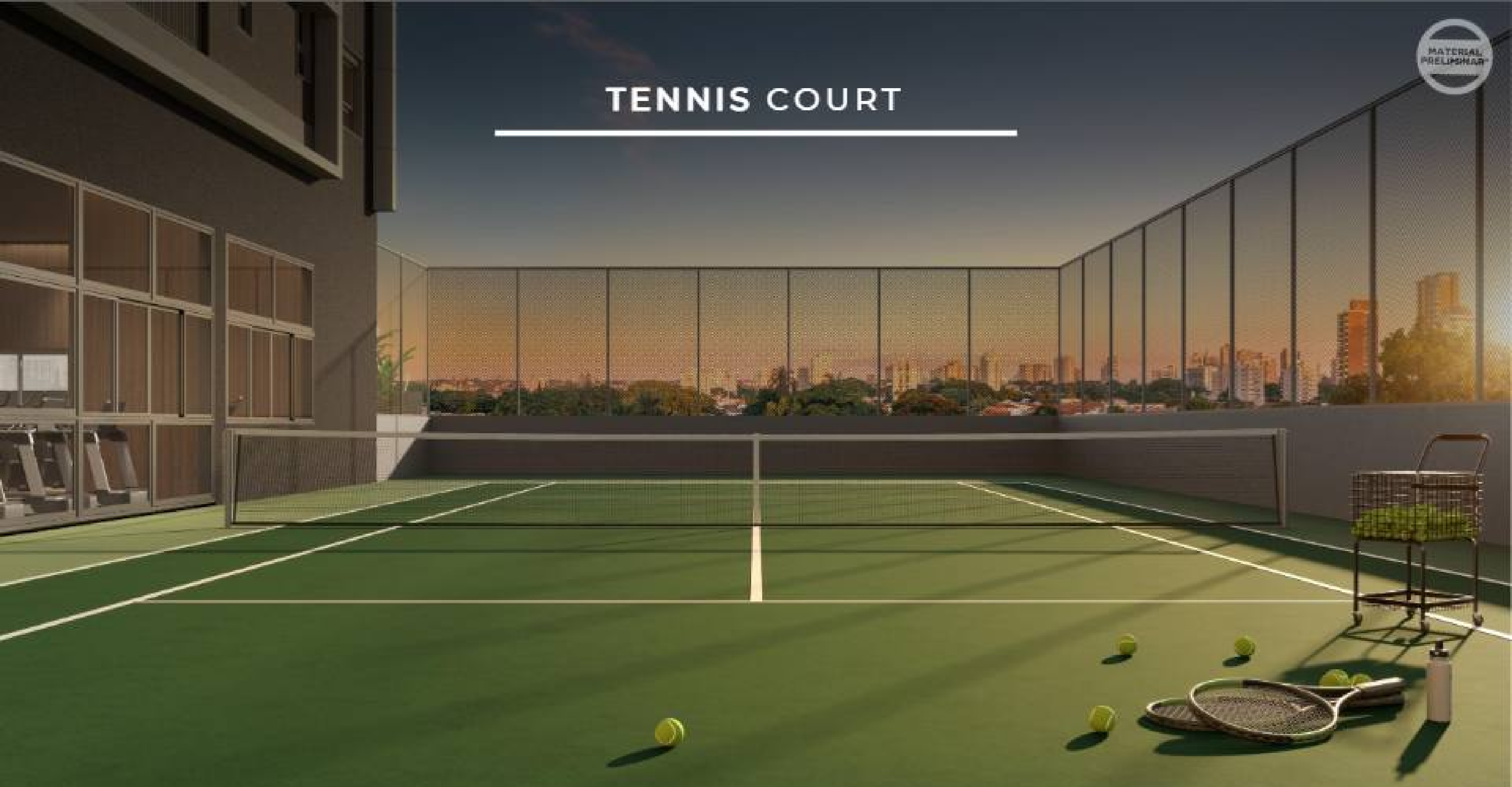
As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e áreas são estimativas, as áreas definitivas serão conforme a NBR 12721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

PISCINA SEMI-COBERTA



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

TENNIS COURT



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

KIDS ROOM



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

PLAYGROUND



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da RGI (Art. 32 Lei 4.591/64) e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

GAME LOUNGE



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

LIVING 223M²



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

LIVING 223M² - AMPLIADO



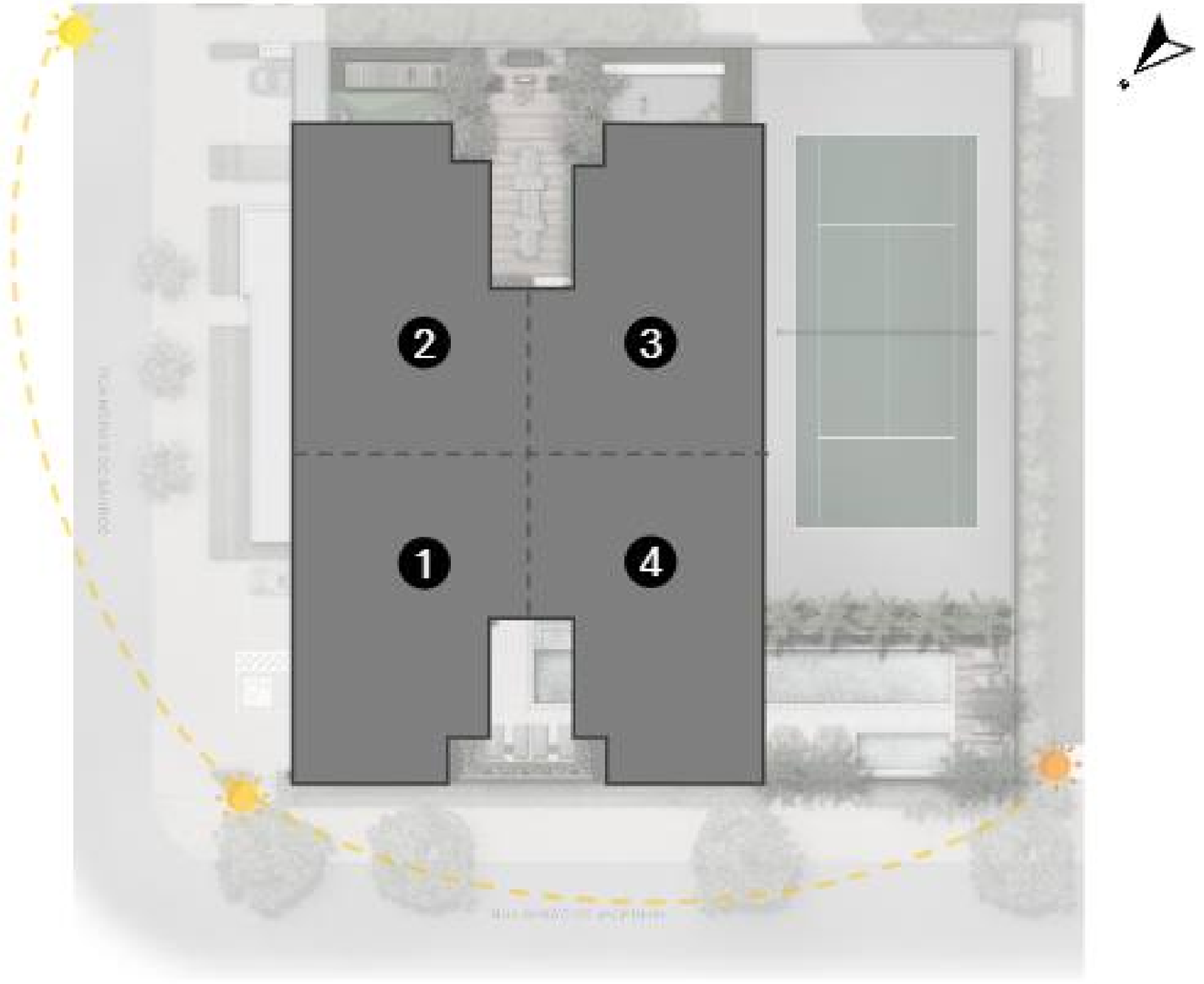
As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

LIVING **DUPLEX**



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno.

PAVIMENTO TIPO



MATERIAL PRELIMINAR*

UNIDADE PADRÃO 223M² - 4 SUÍTES

MATERIAL PRELIMINAR*



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno. Piso a Piso de 2,88m.

PLANTA OPÇÃO 223M² - 3 SUÍTES

MATERIAL PRELIMINAR*



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno. Piso a Piso de 2,88m.

PLANTA OPÇÃO 223M² - DECORADO

MATERIAL PRELIMINAR*



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno. Piso a Piso de 2,88m.

DUPLEX 442M² - 5 SUÍTES

MATERIAL PRELIMINAR*

PAVIMENTO INFERIOR



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno. Piso a Piso de 3,42m.

DUPLEX 442M² - 5 SUÍTES

MATERIAL PRELIMINAR*

PAVIMENTO SUPERIOR



As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno. Piso a Piso de 3,42m.





POR QUE INVESTIR EM **SÃO PAULO?**

POR QUE INVESTIR EM SÃO PAULO?

2,5Mil
empreendimento lançados desde 2020

82%
das unidades já estão vendidas

+ R$ 234Bi
vendidos nos últimos 5 anos*


CNN MONEY

Airbnb movimenta R$ 10 bi em São Paulo e gera mais de 60 mil empregos


GOWHERE 30

Mercado imobiliário de luxo em São Paulo registra crescimento de 21%


*Fonte Data Zap

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO PAULO

Representatividade das
Vendas por Região (1T 2026)



CIDADE DE SÃO PAULO

19,4% do total vendido no país

No 1s 2025, **mais de ¼ das unidades** vendidas no país foram em **São Paulo**

+46,4% em novos contratos **de aluguel** em 2024

Cidade de São Paulo concentra o **preço de aluguel por m² mais alto do país**

Aluguel de imóveis em São Paulo **subiu 5,98% em 2025**

1T 2026	LANÇADAS	PARTICIPAÇÃO	VENDIAS	PARTICIPAÇÃO
Norte	3.126	3%	3.422	3%
Nordeste	19.789	20%	22.202	20%
Centro Oeste	6.799	7%	6.199	6%
Sudeste	**50.005**	**51%**	**55.996**	**51%**
Sul	18.083	18%	22.903	20%

Material de treinamento para uso interno. Veiculação não autorizada.

Fonte: Economic | Secovi | News Brasil | Terra





MERCADO IMOBILIÁRIO CAMPO BELO

MERCADO IMOBILIÁRIO - CAMPO BELO



Inc: SKR
Lançamento: out/21
Entrega: jan/25
Metragem: 154m²
Unidades: 41
Vendido: 33 (80,1%)
Distância: 131m

Valor m²: R$ 18.500



Inc: Living
Lançamento: out/25
Entrega: nov/28
Metragem: 149m²
Unidades: 80
Vendido: 38 (47,5%)
Distância: 460m

Valor m²: R$ 16.800



Inc: MAC
Lançamento: fev/25
Entrega: fev/28
Metragem: 80 a 138m²
Unidades: 159
Vendido: 105 (66,0%)
Distância: 706m

Valor m²: R$ 17.200



Inc: MAC
Lançamento: jun/24
Entrega: jun/27
Metragem: 66 a 88m²
Unidades: 124
Vendido: 119 (95,9%)
Distância: 190m

Valor m²: R$ 17.500



Inc: MSB Sanchez
Lançamento: mai/23
Entrega: mai/26
Metragem: 69m²
Unidades: 92
Vendido: 64 (69,6%)
Distância: 390m

Valor m²: R$ 18.500



Inc: MSB Sanchez
Lançamento: out/23
Entrega: jun/26
Metragem: 243m²
Unidades: 42
Vendido: 15 (35,7%)
Distância: 970m

Valor m²: R$ 20.500

MÉDIA DO M² NA REGIÃO: **R$ 18.200/M²**

Veiculação não autorizada. Confidencial

Fonte: DataZap | Extração 06/26

POR QUE COMPRAR NO CAMPO BELO?

34
empreendimentos lançados desde 2021

73%
das unidades já estão vendidas

R$ 5,2 Bi
lançados nos últimos 5 anos

55%
do estoque é absorvido nos 6 primeiros meses de lançamento







Fonte: Dataland

VALORIZAÇÃO DO CAMPO BELO



MÉDIA DO M² NA REGIÃO: **R$ 18.200/M²**



Veiculação não autorizada.

*Variação do preço de tabela pesquisado dos principais concorrentes entre 2021 e 2026.

Fonte: DataZap | Extração 06/26

DISCLAIMER







Este material tem caráter exclusivamente informativo e preliminar, destinado a investidores qualificados convidados e não constitui oferta pública de valores mobiliários, prospecto definitivo, nem proposta vinculante de qualquer natureza. As informações aqui contidas não devem ser interpretadas como aconselhamento jurídico, financeiro, contábil ou fiscal. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores independentes antes de tomar qualquer decisão. As projeções de VGV, receita, margem, payback ou TIR são estimativas baseadas em premissas de mercado vigentes e não constituem garantia de resultado. Condições macroeconômicas adversas como juros, inflação, crédito imobiliário e câmbio podem impactar significativamente os resultados projetados. Os preços de venda das unidades são estimados e sujeitos a revisão conforme as condições de mercado na data do lançamento comercial. O empreendimento se encontra em fase final de desenvolvimento, ainda sem aprovação definitiva junto a órgãos competentes e registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, condição obrigatória pela Lei nº 4.591/1964 para comercialização de unidades. As plantas, layouts, tipologias, distribuição interna das unidades, implantação, áreas de lazer, equipamentos de uso comum poderão sofrer adequações e/ou modificações sem aviso prévio. As metragens privativas, áreas comuns e totais são estimativas, as áreas definitivas constarão da NBR 12.721 e da convenção de condomínio a ser registrada. As imagens, renders e perspectivas são meramente ilustrativas, podendo diferir do produto final em acabamentos, mobiliário, vegetação e entorno. É vedada qualquer reprodução, distribuição ou divulgação não autorizada deste material e das informações nele contidas, sob pena de aplicação de sanções civis e penais ao infrator.


MATERIAL PRELIMINAR*
MITRE
OBRIGADO!