

# Estudo de Viabilidade

Ibis - Dourados

Dourados MS  
Julho de 2024

Estudo de Viabilidade  
Econômico-Financeira

# TERMO DE ENTREGA

Este objeto trata-se da entrega de estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido no mês de Julho de 2024, para o empreendimento a ser desenvolvido na cidade de Dourados - MS;

O estudo segue a metodologia da publicação Hotels & Motels Valuation and Market Studies do Appraisal Institute, realizada de maneira totalmente independente, não recebendo nenhuma influência interna e/ou externa para a conclusão e coleta dos dados.

A ENINOVA, localizada na Rua Tenente João Cícero, nº47, 7º andar, Boa Viagem, Recife – PE, inscrita sob o CNPJ sob o nº 17.423.926/0001-92 realizou este trabalho com o objetivo de estudar o mercado e a viabilidade econômico – financeira da região para implantação de um hotel na região de Dourados - MS.

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta hoteleira atual e futura foram colhidas e analisadas até o momento de fechamento deste relatório.

Não nos responsabilizamos pela inserção ou alteração de informações adicionais após a entrega deste estudo. Estas informações estão sujeitas a imperfeições, variações e alterações do cenário social e econômico analisado que poderão modificar os resultados estimados neste estudo.



Rubrica do  
responsável pelo estudo:

# TERMO DE ENTREGA

A ENINOVA não tem qualquer relação com o projeto em questão, e não participa direta e nem indiretamente com resultado dessa pesquisa, não tem qualquer vínculo ou relação de parceria com nenhum dos sócios e investidores desse projeto, a Eninova não será titular ou tem intenção de adquirir nenhuma unidade objeto da oferta;

O modelo econômico criado para analisar a viabilidade do empreendimento, apresenta valores básicos médios de mercado, praticados por hotéis do mesmo padrão do analisado. Como esses valores poderão sofrer variações devido a diversos fatores fora de nosso controle e por se tratar de material de uso restrito aos profissionais da Eninova e das empresas proprietárias do projeto, sem qualquer compromisso relativo a seus resultados, não poderão ser, em nenhum momento, referência para justificar lucros ou perdas em qualquer situação, destacando-se mais uma vez as possíveis alterações nas variáveis dos cenários que foram definidos para as estimativas de mercado e desempenho.

A empresa contratante pagou a Eninova o valor fixo de R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco Mil Reais) referente a confecção deste estudo. Nos últimos 12 (doze) meses não houve qualquer outra contratação e/ou remuneração das empresas envolvidas nesse CIC hoteleiro. As informações contidas neste relatório tem consentimento da Eninova para divulgação, desde que mencionada a fonte.

Recife, Julho de 2024.



Rubrica do  
responsável pelo estudo:

# METODOLOGIA

Os estudos obedecem à base metodológica do roteiro do Hotels & Motels Valuations and Market Studies, recomendado pelo Appraisal Institute e citado como modelo adequado pelo Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados, publicado pelo SECOVI-SP em 2012, contemplando:

- Reunião com o cliente para informação quanto ao conceito e detalhes do projeto;
- Pesquisa e levantamento de dados, sociais, políticos e econômicos;
- Levantamento de hotéis concorrentes;
- Entrevistas com representantes do município e /ou estado, do trade turístico e hoteleiro;
- Análise de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;
- Análise do terreno (condições de qualidade de vida e espaços ajardinados; vizinhanças e características locais de comércio, serviços e entretenimento; indicativos de crescimento da região do terreno, em relação aos vetores de desenvolvimento urbano);
- Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado.



Rubrica do  
responsável pelo estudo:

# ESTUDOS DESENVOLVIDOS

Hotel Japaratinga - AL - Realizado em Janeiro de 2024	Santa Maria - RS - Realizado em Julho de 2024
Ibis Camaçari - BA - Realizado em Março de 2024	Dourados - MS - Realizado em Julho de 2024
Ibis Nova Mutum - MT - Realizado em Fevereiro de 2024	Alta Floresta - MT - Realizado em Novembro de 2024
Ibis Sobral - CE - Realizado em - Janeiro de 2024	Santa Cruz do Sul - RS - Realizado em Julho de 2024
Ibis Lucas do Rio Verde - MT - Realizado em Novembro de 2023	Vilhena - RO - Realizado em Outubro de 2023
Ibis Caxias - MA - Realizado em Agosto de 2023	Arcoverde - PE - Realizado em Setembro de 2022
Ibis Sorriso - MT - Realizado em Abril de 2023	Luis Eduardo Magalhães - BA - Realizado em Abril de 2023
Ibis Garanhuns - PE - Realizado em Março de 2024	Jequiá da Praia - AL - Realizado em Maio de 2024
Hotel em Campos do Jordão - Realizado em Fevereiro de 2024	Várzea Grande - MT - Realizado em Dezembro de 2024



Rubrica do  
responsável pelo estudo:

# Equipe Técnica Eninova

## Responsável Técnico



**Núbio Gadelha Neto**

*Diretor Executivo*

Declaro, nos termos do inciso XIV do Anexo B da RCVM 86, que participei da elaboração deste estudo e que as informações aqui contidas refletem, de maneira fidedigna, as análises e conclusões obtidas a partir dos dados disponíveis, sem qualquer influência indevida de terceiros. Declaro, ainda, que cumpro com as normas e diretrizes aplicáveis ao presente estudo.

Núbio Gadelha Neto, Engenheiro Civil pela PUC- RS, Postgraduate in International Hospitality Management, com vasta experiência na área de Gestão Hoteleira. Nascido literalmente em um hotel, Nubio cresceu imerso no universo da hospitalidade. Com mais de 20 anos de experiência na gestão hoteleira, ele desenvolveu uma paixão intensa por tecnologia e soluções inovadoras para transformar o mercado. Sua jornada o levou a fundar a Eninova, no qual tem construído um ecossistema robusto de soluções voltadas para hotéis, resorts, pousada e empreendimentos de aluguel por temporada



# Equipe Técnica Eninova

## Equipe Técnica



Ana Paula Santiago  
Turismóloga pela UFPE- PE  
Diretora de Operações

A handwritten signature in white ink, corresponding to the name Ana Paula Santiago.



Danielle Gomes  
Turismóloga pela FAFIRE- PE  
Gerente de Business  
Intelligence

A handwritten signature in white ink, corresponding to the name Danielle Gomes.



Lucas Henrique  
Turismólogo pela UFPE- PE  
Supervisor de Operações

Declaro, nos termos do inciso XIV do Anexo B da RCVM 86, que revisei e validei tecnicamente este estudo, assegurando que as metodologias adotadas são adequadas e que as conclusões apresentadas estão fundamentadas em dados consistentes e verificáveis. Declaro, ainda, que não houve qualquer interferência externa que comprometesse a independência deste trabalho.

A small handwritten signature in white ink.

Rubrica do  
responsável pelo estudo:

# ÍNDICE

Os estudos obedecem à base metodológica do roteiro do Hotels & Motels Valuations and Market Studies, recomendado pelo Appraisal Institute e citado como modelo adequado pelo Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados, publicado pelo SECOVI-SP em 2012, contemplando:

1. Apresentação e dados do projeto;
2. Tendências e perspectivas macroeconômicas;
3. Análise da localização geográfica do terreno e sua vizinhança;
4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução;
5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado;
6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;
7. Metodologia escolhida;
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado;
11. Anexos;



Rubrica do  
responsável pelo estudo:

# 1. Apresentação e Dados do projeto

**Ibis Dourados - MS**

**Rede – Accor**

**Bandeira – Ibis**

**Administradora –**

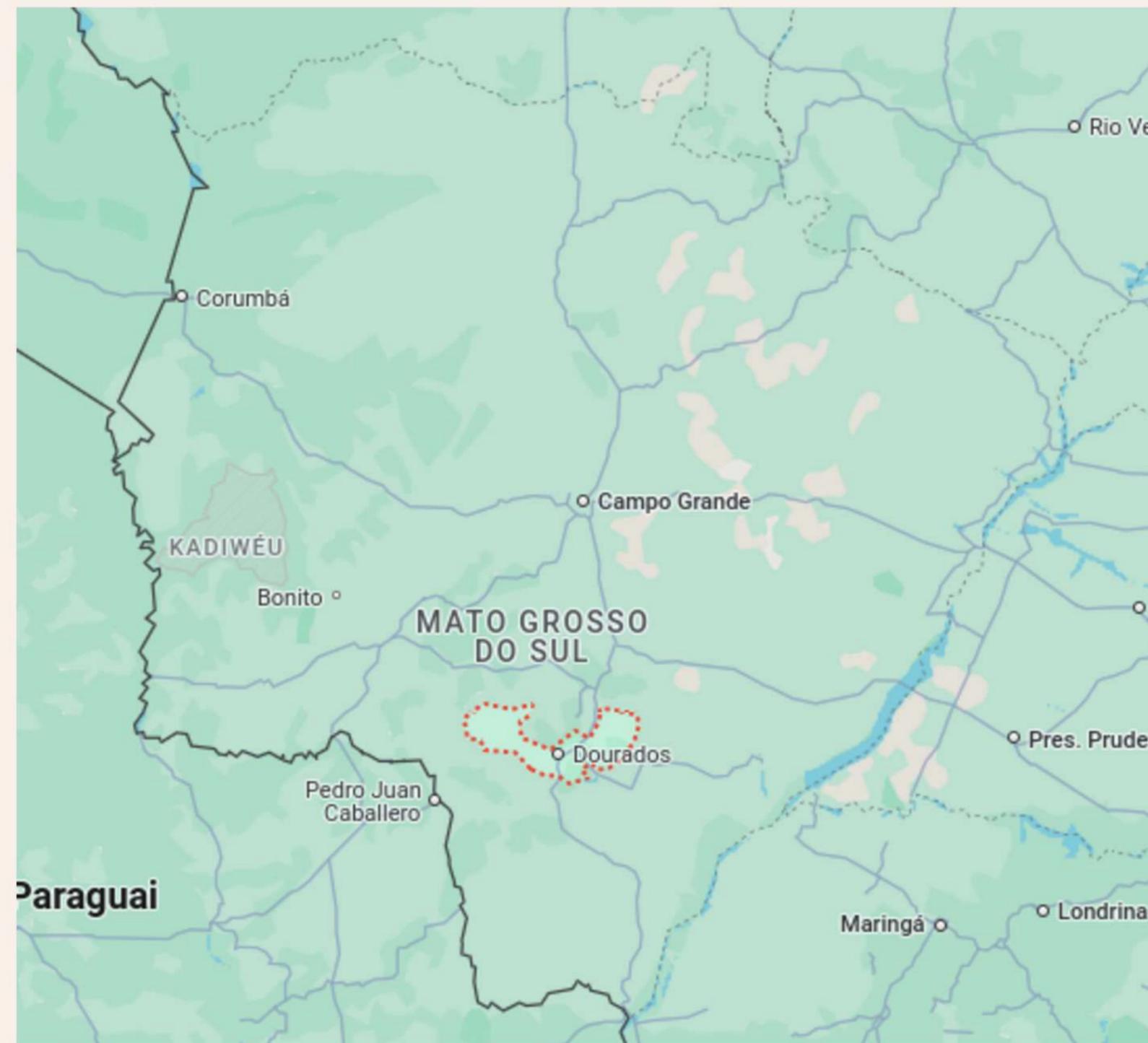
**Categoria – Econômico**

**Uhs – 100 quartos**

**Tipo de negócio – Venda de Condo-Hotel**

**Previsão de inauguração – à definir – previsto para 2028.**

Este estudo teve como objetivo estudar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira do **Ibis Dourados**, com a projeção para um total de 100 quartos. O projeto foi pensado para a construção de um hotel de categoria econômica, que deverá ser operado com a marca Ibis, cuja propriedade pertence à Accor.



# 1. Apresentação e Dados do projeto

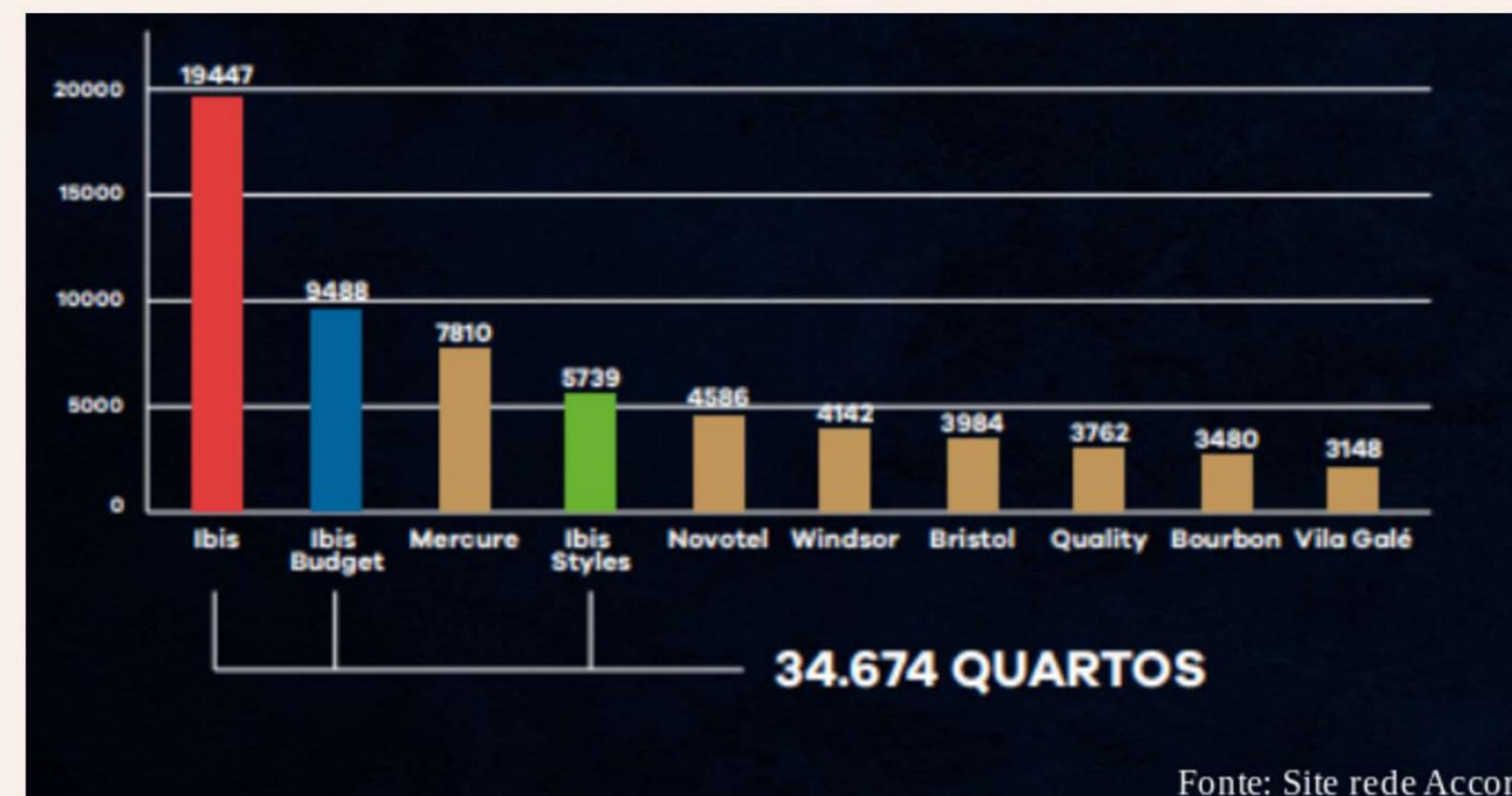
**Comentários sobre os critérios de escolha da operadora hoteleira mais adequada para o empreendimento. A escolha da rede hoteleira foi definida levando em consideração os seguintes critérios:**

Ibis Dourados pertence a rede Accor, de origem francesa, que atua em mais de 110 países com mais de 5.300 hotéis, inaugurando 1 hotel a cada 29 horas no mundo. A posição em hospitalidade lifestyle é uma das categorias de maior crescimento na indústria.

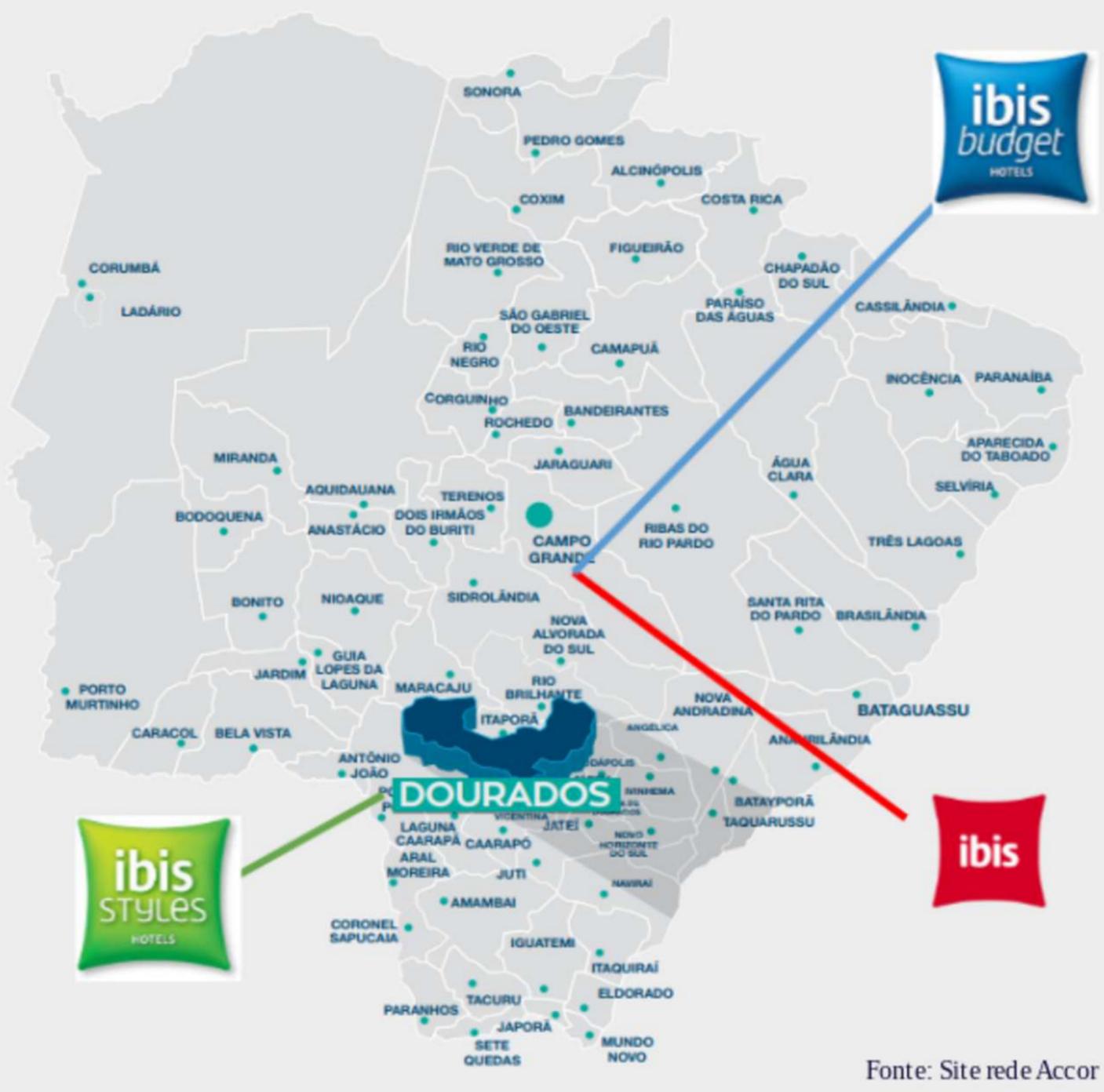
Algumas das marcas da rede são: Sofitel, Fairmont, Grand Mercure, Pullman, Novotel, Adagio, Ibis, Ibis Styles, Ibis Budget, entre outros. Atuando no Brasil, a Accor é dona de 5 das 10 maiores marcas hoteleiras do país, sendo a principal delas a bandeira Ibis Hotel.

A operadora possui 334 hotéis no Brasil, o que representa 3,5 vezes mais hotéis que a 2ª colocada. Além disso, a Ibis é a marca Top of Mind (31% lembram primeiro do Ibis, 18% Hilton, 8% Mercure).

## REDE IBIS NO BRASIL



# 1. Apresentação e Dados do projeto



## Força de distribuição:

Através da administração da Accor, o empreendimento terá toda a expertise de uma empresa consolidada no Brasil, e que possui atualmente 3 hotéis da bandeira Ibis presentes no estado do Mato Grosso do Sul em operação, trazendo toda experiência do conhecimento nos canais de vendas e presença nos diversos mercados, elevando bastante a publicidade e conhecimento deste novo produto na região.



Hotel ibis Styles Ponta Po...

●●●●● 225 avaliações

Nº 1 de 6 hotéis em: Ponta Porã

📍 3,5 km



Ibis Campo Grande

●●●●○ 917 avaliações

Nº 8 de 29 hotéis em: Campo Grande

📍 0 km



ibis budget Campo Gran...

●●●●○ 634 avaliações

Nº 7 de 29 hotéis em: Campo Grande

📍 0 km

# 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Dourados - Dados socioeconômicos

Dourados é um município localizado no estado do Mato Grosso do Sul, a cerca de 225 km da Capital Campo Grande. Reconhecida principalmente por ser uma importante cidade no cenário do agronegócio nacional e também por ser uma das maiores fronteiras agrícolas do Brasil, Dourados é também a 2ª maior cidade do seu estado,

Atrás apenas da capital Campo Grande, ela é o maior e mais desenvolvido centro urbano do interior do estado. Além do agronegócio, Dourados também é conhecida por seu centro educacional e de pesquisa, apresentando bastante relevância para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola através de seus estudos.

Com cerca de 243 mil habitantes conforme dados do IBGE (2022), e uma densidade demográfica de 59,91 habitantes por km<sup>2</sup>.



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



### Dourados - Dados socioeconômicos

A extensão territorial da cidade contempla 4.086 km<sup>2</sup> de área e tem como municípios limítrofes: Norte: Rio Brilhante, Maracaju, Douradina e Itaporã. Sul: Fátima do Sul, Caarapó, Laguna Carapã e Ponta Porã. Leste: Deodápolis. Oeste: Ponta Porã.

Municípios que compõem a Região da Grande Dourados:

Cidade	Distância (km)	Tempo (de carro)
MARACAJU	91	1h 22 min
RIO BRILHANTE	65	1h 3 min
DOURADINA	40	39 min
ITAPORÃ	17	22 min
FÁTIMA DO SUL	41	43 min
DEODÁPOLIS	78	1h 18 min

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Cidades que compõem a Microregião - Dourados

Cidade	População (2022)	% da Região	PIB* (2021)	% da Região
Dourados	243.368	41%	12.595.689	37%
Ponta Porã	92.017	15%	5.024.604	15%
Rio Brilhante	37.601	6%	3.731.046	11%
Caarapó	30.612	5%	2.098.085	6%
Nova Alvorada do Sul	21.822	4%	1.963.622	6%
Amambai	39.325	7%	1.766.206	5%
Maracaju	45.047	8%	1.356.098	4%
Itaporã	24.137	4%	1.181.094	3%
Aral Moreira	10.748	2%	1.021.641	3%
Laguna Carapã	6.799	1%	1.017.180	3%
Antônio João	9.303	2%	727.454	2%
Fátima do Sul	20.609	3%	648.924	2%
Juti	6.729	1%	464.265	1%
Vicentina	6.336	1%	314.115	1%
Douradina	5.578	1%	200.981	1%
<b>TOTAL</b>	<b>600.031</b>	<b>100%</b>	<b>34.111.004</b>	<b>100%</b>

### Dourados - Dados socioeconômicos

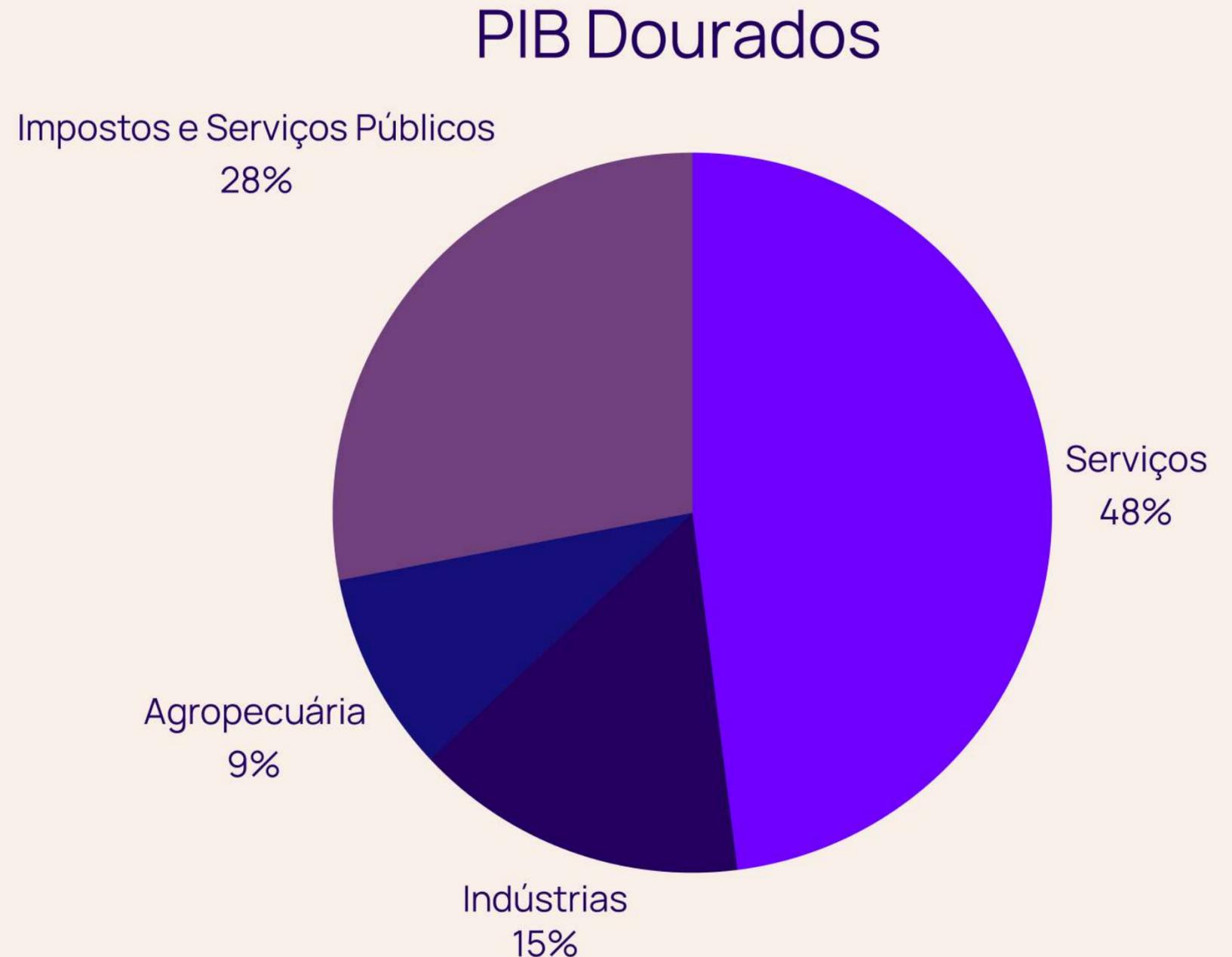
A cidade é também conhecida como Portal do Mercosul, por ter um importante pólo regional, de serviços e agropecuário para uma região com cerca de 1 milhão de habitantes, incluindo parte do Paraguai. Em seu estado, ela pertence a Microrregião Dourados no estado do Mato Grosso do Sul, formada por 15 municípios, conforme tabela:



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Dados socioeconômicos

De acordo com as informações previamente introduzidas, Dourados se destaca por ser o 2º maior município do estado mato grossense, tanto em população, como em geração de riquezas para o estado. Em sua microrregião, destaca-se por ser o maior município, responsável por 41% do PIB de seu grupo. A economia da cidade é fortemente ancorada nos setores de serviços principalmente, porém, com números relevantes destinados a indústria e agropecuária.



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

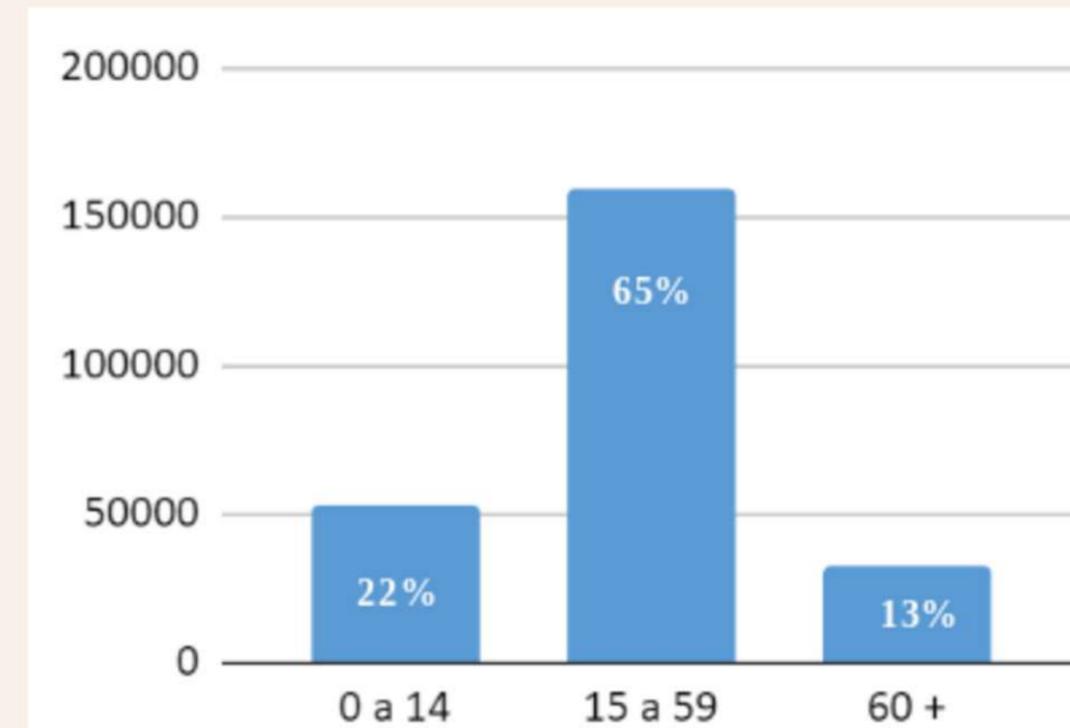
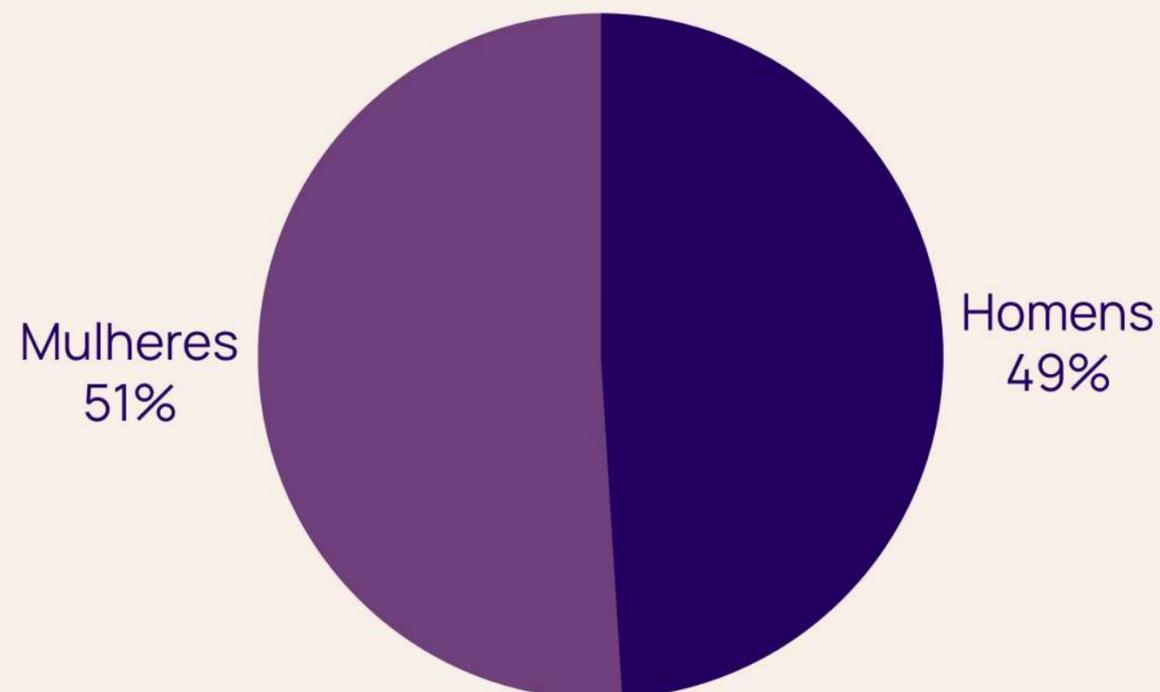
<b>TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS - DOURADOS - MS</b>							
	<b>PIB</b>	<b>EMPRESAS</b>		<b>PESSOAL OCUPADO</b>		<b>IDH-M</b>	
<b>2011</b>	4.799.961	<b>2011</b>	5.993	<b>2011</b>	62.871	<b>2000</b>	0,636
<b>2021</b>	12.595.689	<b>2021</b>	13.846	<b>2021</b>	85.308	<b>2010</b>	0,747
<b>TCM</b>	<b>9,16%</b>	<b>7,91%</b>		<b>2,81%</b>		<b>1,47%</b>	

Fonte: IBGE

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Dados socioeconômicos

A cidade apresenta uma densidade demográfica de 59,91 habitantes por quilômetro quadrado, abrigando 103.076 domicílios, com uma média de 2,3 pessoas por residência. Em relação à distribuição etária de sua população, 22% têm entre 0 a 14 anos, 65% estão na faixa de 15 a 59 anos, e os 13% restantes são indivíduos com 60 anos ou mais. Quanto à composição de gênero, a população é composta por 49% de homens e 51% de mulheres.



Faixa etária população de Dourados.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Economia

A cidade é uma importante protagonista na participação do PIB do estado do Mato Grosso do Sul, sendo o 3.º município que mais contribui para o incremento no estado, ficando atrás apenas da capital Campo Grande e da cidade de Três Lagoas. Um fator muito positivo nos últimos anos relacionado ao PIB é que a taxa de crescimento médio ao longo dos últimos 11 anos foi de 9,16%, porém, no ano de 2021, a taxa de crescimento foi de 16%.

Ao analisarmos o indicador de número de empresas abertas na cidade, ao qual temos números mais recentes, de 2022, vimos que a taxa de crescimento médio ao longo dos últimos 11 anos é de 7,91%, porém, **no ano de 2022 a taxa de crescimento foi de 58,8% em comparação ao ano de 2021.**

Analisando indicadores socioeconômicos tão positivos, é importante que entendamos quais são os setores da economia de Dourados que a fazem ter uma importância econômica tão relevante em seu estado. **Dourados possui uma economia diversificada em vários segmentos**, dentre eles, podemos destacar a **agricultura, pecuária, comércio** e também **serviços**.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Economia

**Agricultura e Pecuária:** A agricultura é uma das principais atividades econômicas de Dourados. A cidade está localizada em uma região com solos férteis e clima favorável, o que favorece a produção de grãos, como soja, milho e trigo. Além disso, a pecuária também desempenha um papel crucial na economia local, com a criação de gado de corte e leiteiro sendo bastante expressiva.

**Educação e pesquisa:** A cidade é um importante centro educacional, abrigando várias instituições de ensino superior, como a Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD). Essas instituições não apenas formam profissionais qualificados, mas também desenvolvem pesquisas que podem beneficiar a economia local, especialmente em áreas relacionadas à agricultura e ao meio ambiente.



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Economia

**Comércio e Serviços:** Dourados é um centro regional de comércio e serviços, atendendo a uma ampla área que inclui vários municípios vizinhos. O comércio varejista é bastante dinâmico, com um grande número de lojas, supermercados, e centros comerciais. O setor de serviços também é robusto, incluindo áreas como educação, saúde, e serviços financeiros, que são fundamentais para a economia local.

**Infraestrutura:** Dourados possui uma infraestrutura bem desenvolvida, com uma rede de transportes que facilita o escoamento da produção agrícola e industrial. A cidade é servida por rodovias importantes, como a BR-163 e a BR-376, que conectam Dourados a outras regiões do país. Além disso, o Aeroporto Regional de Dourados é um importante ponto de conexão para o transporte de passageiros e cargas.

**Indústria:** O setor industrial de Dourados é diversificado, com destaque para a agroindústria. A cidade possui várias empresas que atuam no processamento de produtos agrícolas, como indústrias de óleo vegetal, frigoríficos e fábricas de alimentos. Esses empreendimentos contribuem significativamente para a geração de empregos e o desenvolvimento econômico da região. Abaixo, detalharemos um pouco mais sobre o polo industrial em suas principais áreas:

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Economia

- **Agroindústria:** A agroindústria é o setor mais proeminente no polo industrial de Dourados. A cidade é um dos maiores produtores de grãos do Brasil, especialmente soja e milho, e muitas indústrias de processamento de alimentos estão instaladas na região. Essas indústrias transformam a matéria-prima agrícola em produtos com maior valor agregado, como óleos vegetais, farinhas e biocombustíveis.
- **Indústrias Alimentícias:** Além da agroindústria, Dourados possui um número significativo de indústrias alimentícias que processam carnes, laticínios e outros produtos alimentares. A cidade abriga frigoríficos e empresas de processamento de carne bovina, suína e de aves, que atendem tanto ao mercado interno quanto às exportações.
- **Química e Biotecnologia:** O setor químico e de biotecnologia também está presente no polo industrial de Dourados. Empresas que produzem defensivos agrícolas, fertilizantes e biocombustíveis têm encontrado na cidade um ambiente propício para seus negócios. A proximidade com a produção agrícola facilita o acesso às matérias-primas necessárias para a fabricação desses produtos.
- **Metalurgia e manufatura:** O polo industrial de Dourados abriga ainda indústrias de metalurgia e manufatura. Empresas desses setores produzem uma variedade de bens, desde equipamentos agrícolas até produtos de consumo. A diversidade industrial contribui para a resiliência econômica da cidade, reduzindo a dependência de um único setor.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Economia

Abaixo, citamos algumas empresas nacionais e multinacionais presentes na cidade de Dourados que contribuem fortemente para economia do estado:



Uma das maiores cooperativas agrícolas do Brasil, a Coamo atua na produção e processamento de grãos, como soja e milho.



Uma das maiores empresas de processamento de carnes do mundo e possui unidades de operação em Dourados.



Multinacional americana, opera na compra, processamento e comercialização de grãos e sementes, como soja, milho e outros grãos, além de produção de biodiesel.



Marfrig é uma das principais empresas de carne bovina do mundo, com unidades operacionais em Dourados.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Economia



Uma das maiores empresas agrícolas do Brasil, a SLC Agrícola atua em diversas áreas, incluindo a produção de grãos e fibras.



Uma das maiores companhias de alimentos do mundo, a empresa é conhecida por marcas como Sadia e Perdigão e atua na produção de carnes e outros produtos alimentícios.



o Grupo Bom Futuro é um dos maiores produtores agrícolas do Brasil, com atuação também na pecuária.



Parte do grupo JBS, é uma importante indústria alimentícia especializada na produção de carne suína, de aves e alimentos processados, como embutidos e pratos prontos.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Educação

A cidade possui um importante centro educacional na região, com várias instituições de ensino superior com importantes cursos, como Medicina, Medicina Veterinária, Agronomia, Ciências Biológicas, Direito, entre outros. Citaremos abaixo algumas instituições:

- Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD)
- Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS) - Unidade de Dourados
- Centro Universitário da Grande Dourados (UNIGRAN)
- Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS) - Campus de Dourados
- Instituto Federal de Mato Grosso do Sul (IFMS) - Campus Dourados
- Faculdade Anhanguera de Dourados
- Faculdade de Tecnologia do Senai Dourados (SENAI)
- Faculdade de Administração de Dourados (FAD/Uniderp)



Universidade Federal Grande Dourados

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Comércio

Dourados hoje é considerada uma cidade polo comercial que atende uma região de 38 municípios que abrange cerca de 1 milhão de habitantes, por ser um importante polo agropecuário e de serviços. Dentro o público que é atendido por essa infraestrutura de comércio na cidade, também estão cidadãos de parte do Paraguai, devido a sua proximidade.

Grande parte do comércio douradense está localizada na área central da cidade, nas principais avenidas, como: Marcelino Pires, Weimar Gonçalves Torres, Joaquim Teixeira Alves, Hayel Bon Faker entre outras.

O comércio conta com lojas de vários setores como vestuário, eletrônicos, eletrodomésticos, perfumarias, gastronomia entre outros que atende a região da Grande Dourados. Tratando-se de serviços, listamos abaixo em diversos segmentos, com as principais marcas presentes na cidade:

- Supermercados e Hipermercados: Comper, Supermercados Abevê, Atacadão.
- Lojas de Departamentos: Lojas Americanas, Havan, Magazine Luiza.
- Centros de Compras e Shoppings: Shopping Avenida Center.
- Farmácias e Drogarias: Drogaria São Paulo, Droga Raia, Pague Menos.
- Bancos e Instituições Financeiras: Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal.
- Lojas de Roupas e Calçados: Lojas Renner, Riachuelo, C&A.
- Restaurantes e Lanchonetes: Churrascarias, pizzarias, restaurantes de comida japonesa e fast food.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Turismo e Cultura

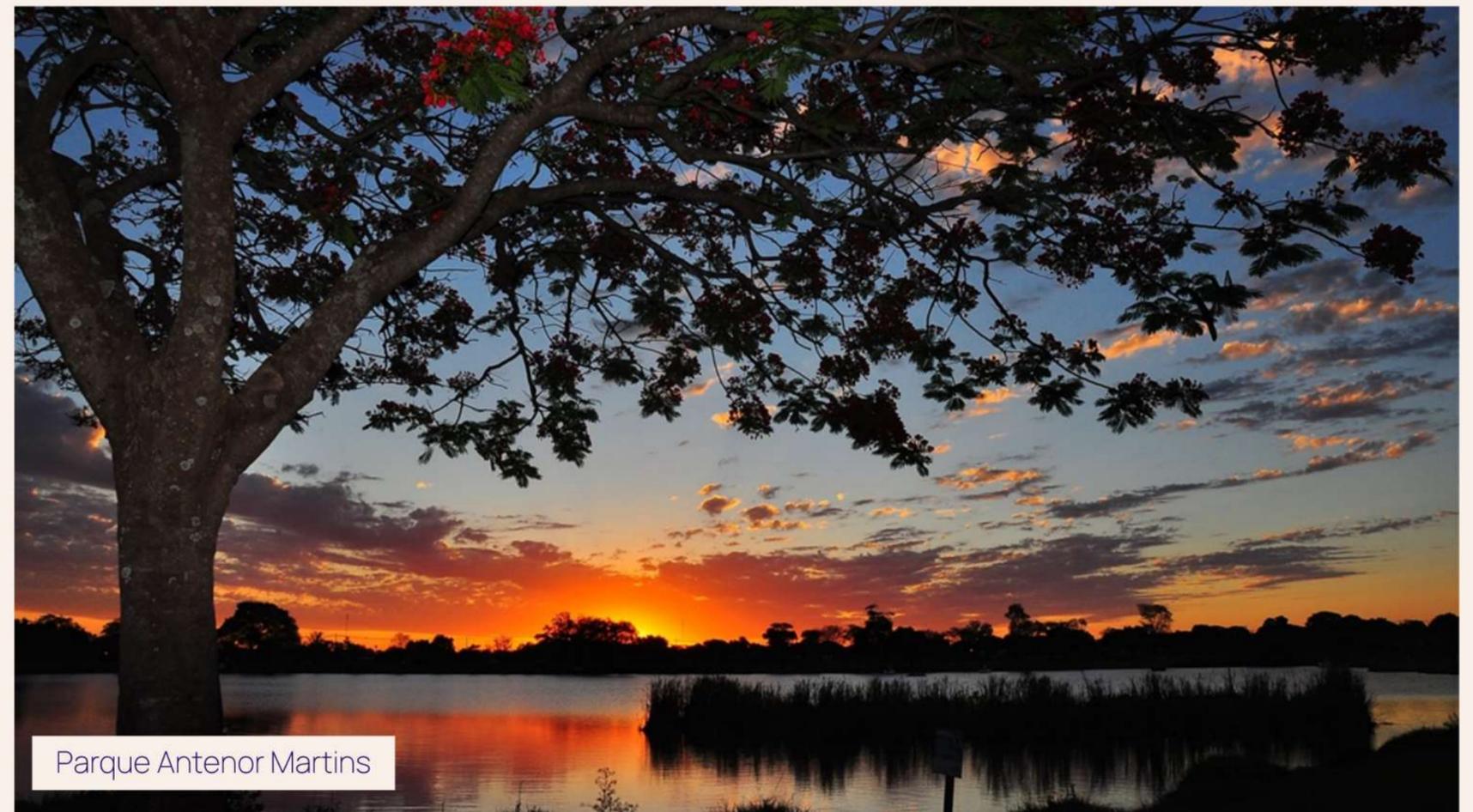
Dourados não possui uma vocação turística tão forte voltada para atrair visitantes a partir de seus pontos turísticos, sua atratividade de visitantes e turistas estão mais ligadas às atividades de comércio e indústria na cidade, ou ainda a eventos provenientes do setor de Agronegócio. Citaremos abaixo os principais pontos turísticos da cidade:

#### Atrativos Naturais

**Parque Arnulpho Fioravanti:** Um dos principais parques da cidade, ideal para caminhadas, piqueniques e atividades ao ar livre.

**Parque Antenor Martins:** Outro importante parque urbano de Dourados, que oferece espaços para lazer e práticas esportivas.

**Horto Florestal:** Uma área verde que serve como refúgio ecológico e espaço para educação ambiental.



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Turismo e Cultura

#### Atrativos Culturais e Históricos

- Museu Histórico de Dourados: Museu que preserva e exhibe a história da cidade e da região.
- Monumento ao Colono: Um monumento em homenagem aos pioneiros que colonizaram a região.
- Praça Antônio João: Praça central e um dos pontos mais tradicionais da cidade.
- Catedral Imaculada Conceição: Importante por ser a 1ª capela da cidade.
- Usina Velha: A usina é considerada uma espécie de símbolo do desenvolvimento para a cidade de Dourados, sendo então pioneira na geração de energia elétrica na cidade

#### Festas e Eventos

- **Expoagro**: Exposição agropecuária que ocorre anualmente e é uma das mais importantes da região.
- Festa Junina de Dourados: Tradicional festa junina que atrai moradores e visitantes.

#### Cultura Indígena

- Aldeias Indígenas: Dourados é próxima a diversas aldeias indígenas, como as dos povos Guarani-Kaiowá e Terena.

#### Gastronomia

- Gastronomia Local: A cidade oferece uma rica culinária regional, com pratos típicos da cozinha sul-mato-grossense. Restaurantes e feiras que servem pratos como churrasco, arroz carreteiro, sopa paraguaia e peixes de água doce.

#### Compras e Lazer

- Shopping Avenida Center: O principal shopping center da cidade, oferecendo diversas opções de lojas, alimentação e entretenimento.



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Turismo e Cultura

Passeios partindo de Dourados em regiões próximas



**Vinícola Terroir Pantanal:** A cerca de 300 km de Dourados, visitar a Vinícola Terroir Pantanal é uma experiência inigualável. A jornada começa com uma recepção calorosa, onde os visitantes são introduzidos à história e à filosofia da vinícola. Durante o tour, é possível caminhar pelos vinhedos exuberantes, sentindo o aroma das uvas e apreciando a paisagem deslumbrante do Pantanal.

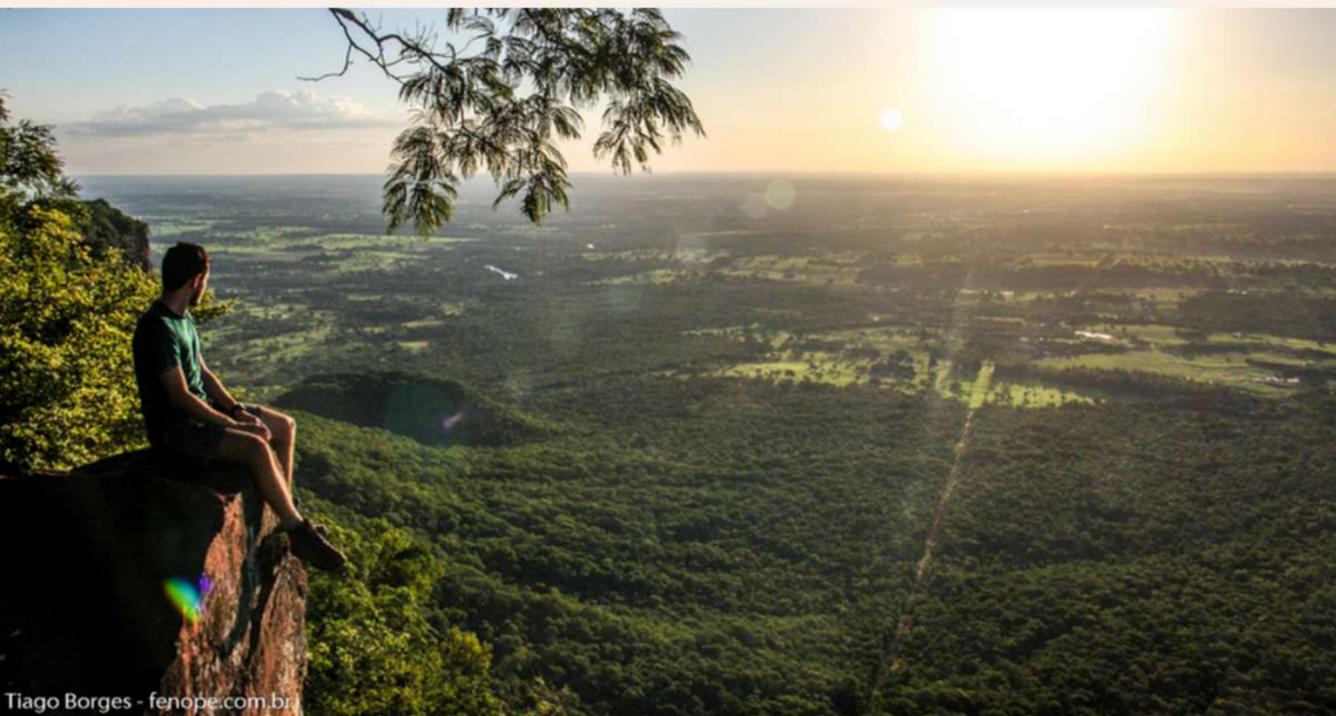
A visita guiada oferece uma visão detalhada do processo de produção, desde a colheita até o envelhecimento dos vinhos. Um dos pontos altos da visita é a degustação dos vinhos. Em um ambiente acolhedor, os visitantes podem provar as diferentes variedades produzidas, cada uma refletindo a essência do terroir pantaneiro.

A experiência é enriquecida por explicações dos enólogos, que compartilham insights sobre as técnicas de vinificação e as características únicas de cada safra. Além da degustação, a vinícola oferece opções de harmonização com pratos regionais, proporcionando uma verdadeira imersão nos sabores e aromas do Pantanal. A experiência é complementada por um passeio pelas instalações, onde se pode observar de perto a dedicação e o cuidado envolvidos na produção de cada garrafa.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Turismo e Cultura

Passeios partindo de Dourados em regiões próximas



**Passeio Trilha do Paxixi:** A cerca de 312 km de Dourados, visitar a Trilha do Paxixi é uma experiência inesquecível para os amantes da natureza e da aventura. Localizada na Serra do Paxixi, no coração do Pantanal, a trilha combina beleza natural, biodiversidade exuberante e um toque de desafio físico.

A jornada começa com uma introdução dos guias sobre a geografia e a fauna local. Durante a caminhada, a trilha revela paisagens deslumbrantes, com vegetação variada e avistamentos de diversas espécies de animais selvagens, tornando-a um paraíso para observadores de aves e fotógrafos.

O ponto alto da trilha é o mirante do Paxixi, que oferece uma vista panorâmica de tirar o fôlego da Serra do Paxixi e das planícies alagadas do Pantanal. A presença de formações rochosas únicas e nascentes de água cristalina ao longo do percurso acrescenta um charme especial à caminhada.

Com guias locais compartilhando histórias e conhecimentos tradicionais, a Trilha do Paxixi proporciona uma profunda imersão na natureza selvagem e intocada do Pantanal. Concluir a trilha é uma conquista gratificante, conectando os visitantes à beleza natural do Brasil e promovendo um respeito renovado pela conservação ambiental.

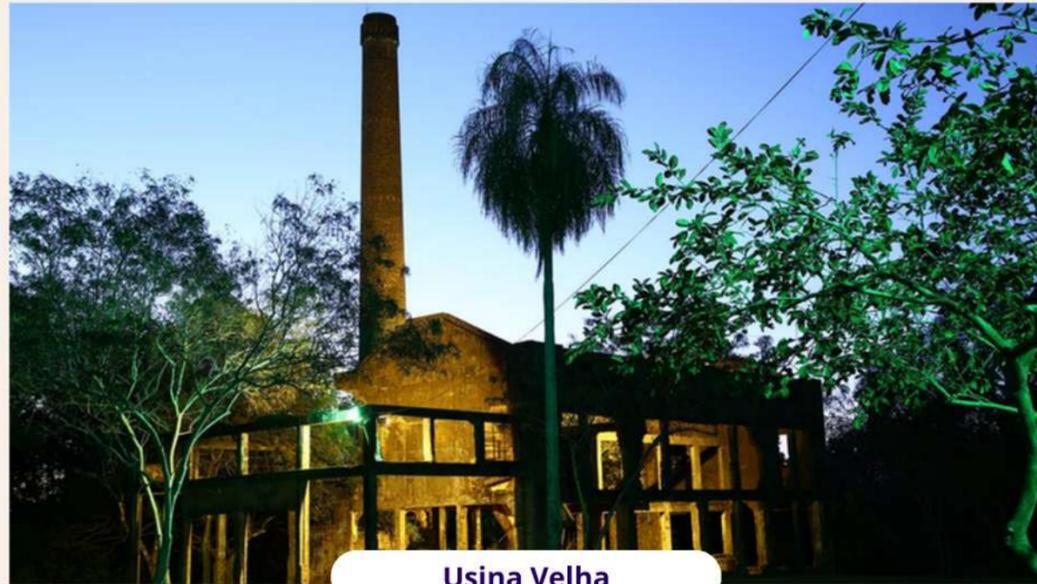
# 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



Rubrica do responsável pelo estudo:

## Dourados - Turismo e Cultura

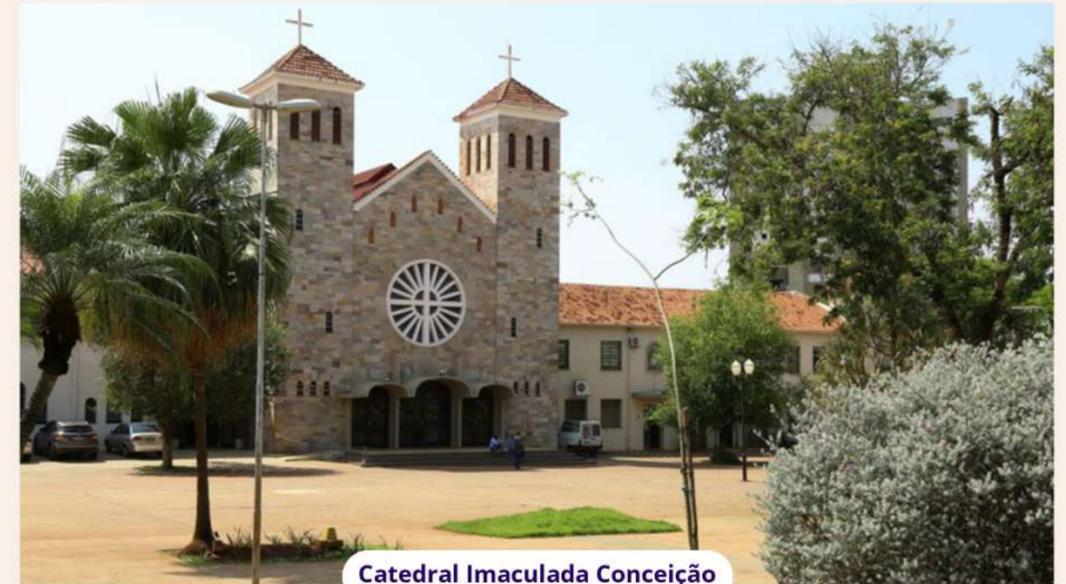
Passeios partindo de Dourados em regiões próximas



Usina Velha



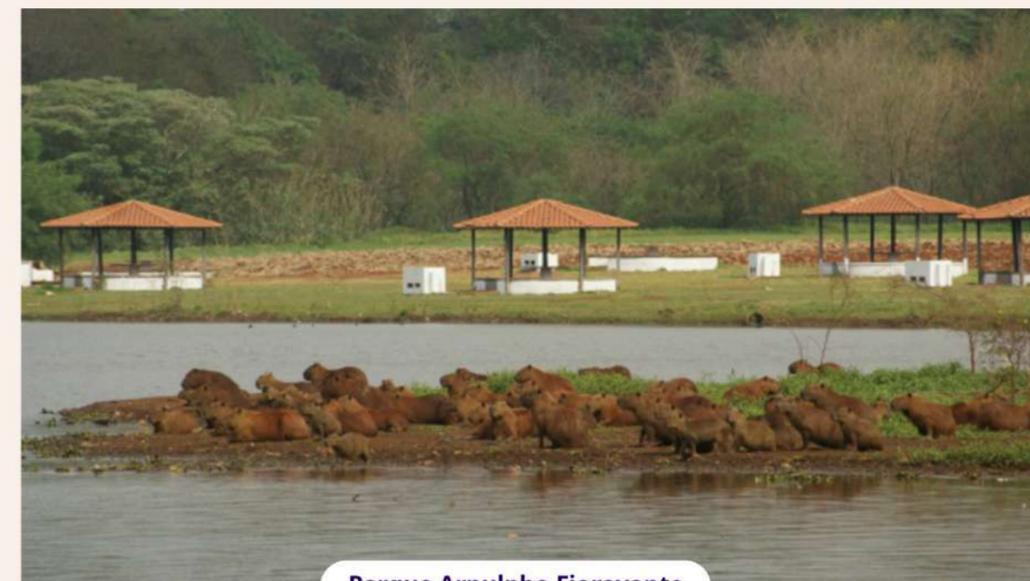
Parque dos Ipês



Catedral Imaculada Conceição



Monumento ao Colono



Parque Arnulpho Fioravante

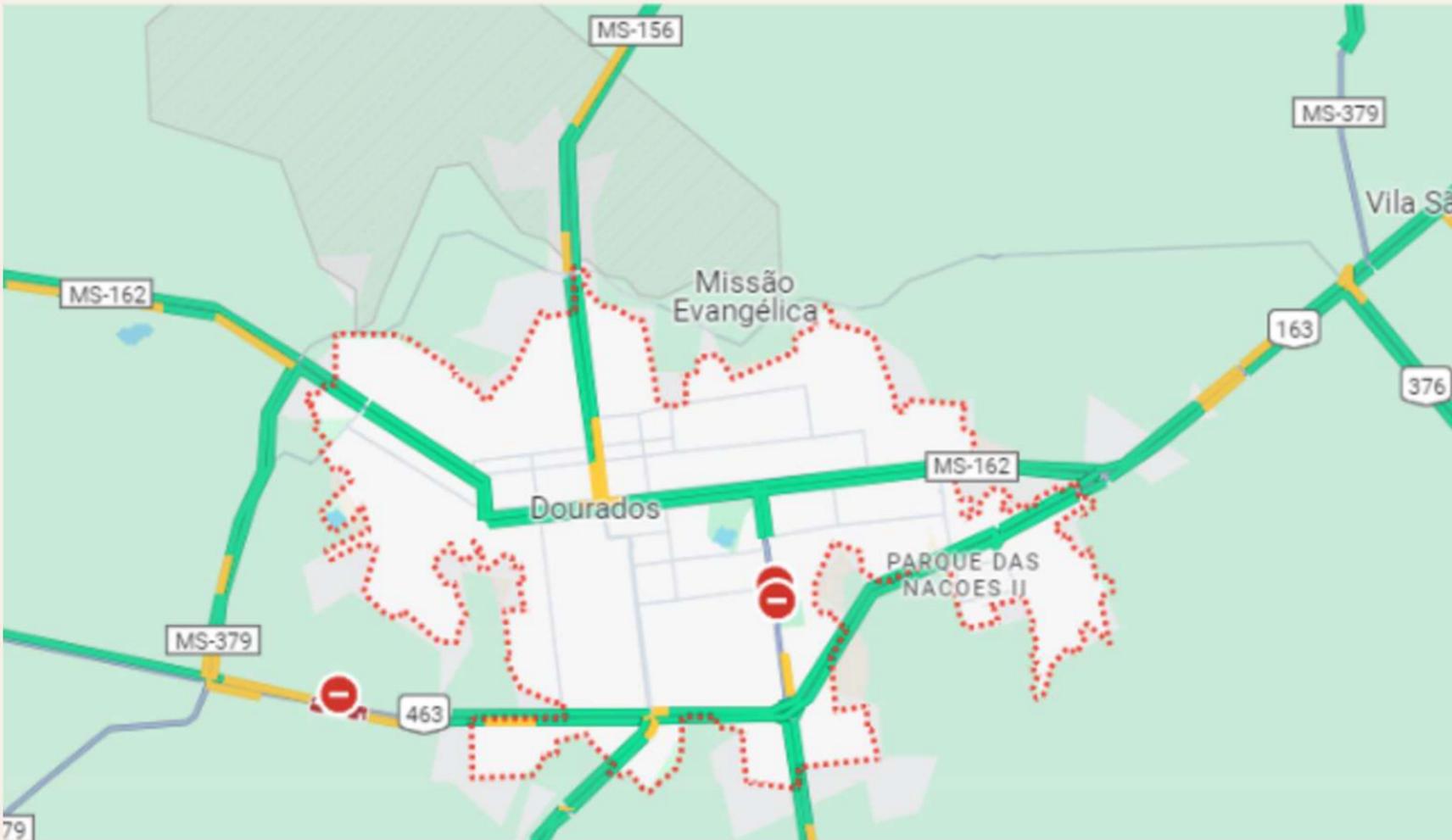


Shopping Avenida Center

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Transporte e Acessibilidade

Rodovias em Dourados



Fonte: Google, Pesquisa de Campo

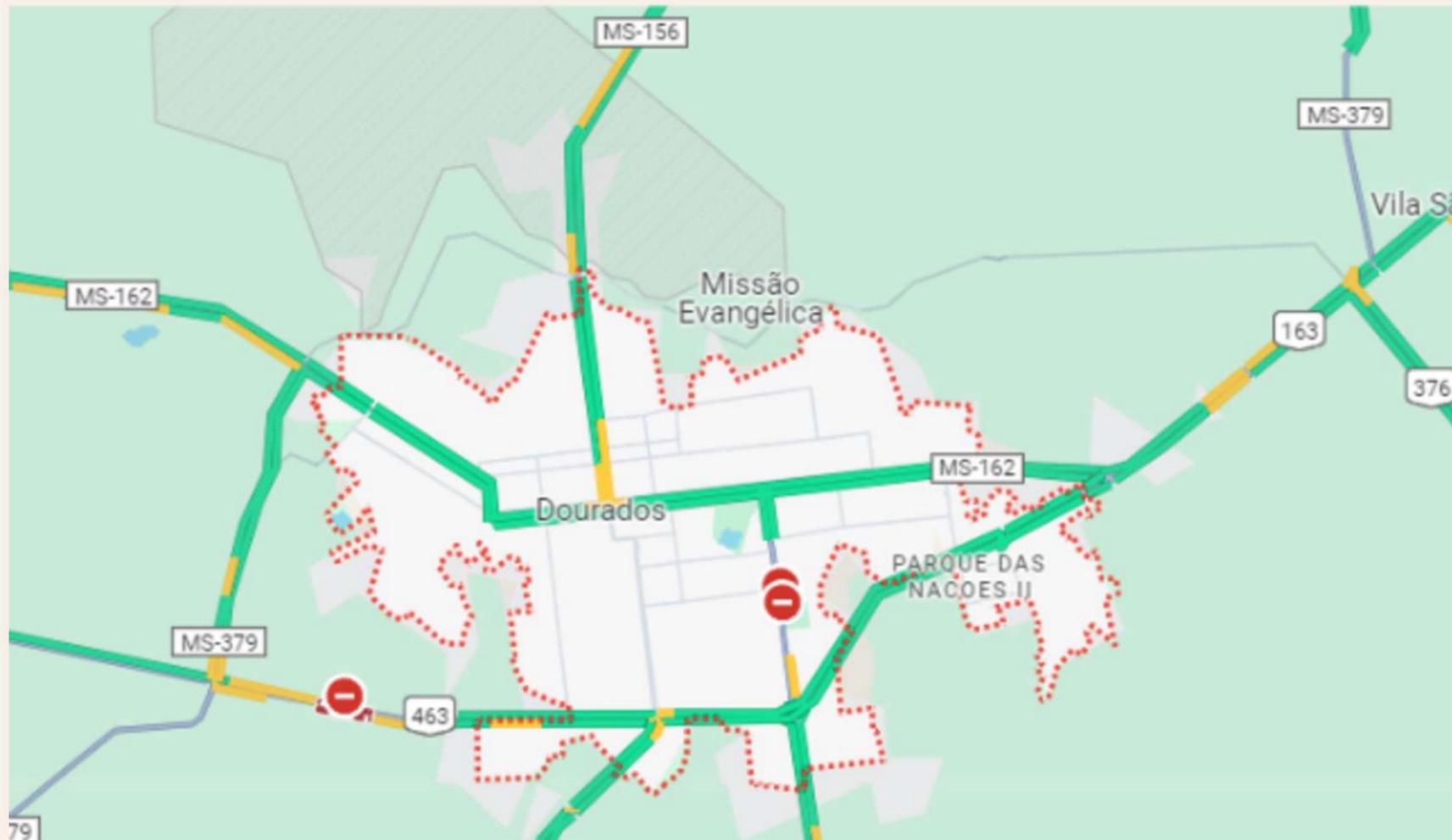
A cidade de Dourados é amplamente cercada de rodovias que ligam o destino a várias outras cidades no país. Dourados é considerado um hub rodoviário na região Centro-Oeste do país, facilitando assim o transporte de mercadorias e locomoção de pessoas. As principais vias são:

- **BR-163:** Uma das rodovias mais importantes do Brasil, atravessando o país de norte a sul, ligando Dourados a outras importantes cidades do Mato Grosso do Sul, como Campo Grande e Coxim, e estende-se até o estado do Pará no norte e ao Rio Grande do Sul no sul.
- **BR-376:** Conecta Dourados ao Paraná, por passar por diversas cidades, e é um corredor de transporte relevante para o sul do país.
- **MS-156:** Conecta Dourados a Itaporã e outras cidades do Mato Grosso do Sul.
- **MS-274:** Outra rodovia estadual que liga Dourados a outros municípios do estado.
- **MS-379:** Rodovia estadual que conecta Dourados a Laguna Carapã e outras cidades vizinhas.
- **MS-162:** Rodovia que liga Dourados a Maracaju.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Transporte e Acessibilidade

Rodovias em Dourados



Fonte: Google, Pesquisa de Campo

A cidade de Dourados é amplamente cercada de rodovias que ligam o destino a várias outras cidades no país. Dourados é considerado um hub rodoviário na região Centro-Oeste do país, facilitando assim o transporte de mercadorias e locomoção de pessoas. As principais vias são:

- **BR-163:** Uma das rodovias mais importantes do Brasil, atravessando o país de norte a sul, ligando Dourados a outras importantes cidades do Mato Grosso do Sul, como Campo Grande e Coxim, e estende-se até o estado do Pará no norte e ao Rio Grande do Sul no sul.
- **BR-376:** Conecta Dourados ao Paraná, por passar por diversas cidades, e é um corredor de transporte relevante para o sul do país.
- **MS-156:** Conecta Dourados a Itaporã e outras cidades do Mato Grosso do Sul.
- **MS-274:** Outra rodovia estadual que liga Dourados a outros municípios do estado.
- **MS-379:** Rodovia estadual que conecta Dourados a Laguna Carapã e outras cidades vizinhas.
- **MS-162:** Rodovia que liga Dourados a Maracaju.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Transporte e Acessibilidade

Rodoviária em Dourados



A Rodoviária de Dourados também conhecido como Terminal Rodoviário de Renato Lemes Soares tem uma boa localização, estando aproximadamente a dois quilômetros do centro e ao lado do Shopping Avenida Center. A Rodoviária de Dourados realizou sua última reforma em 2015.

Com seus 80.000 mil metros quadrados construídos, a rodoviária abriga balcão de informações, achados e perdidos, caixas eletrônicos, praça de alimentação e posto telefônico. Seu estacionamento é amplo e se encontram táxis, moto táxis; na rodoviária há mais de dez viações para linhas interestaduais e intermunicipais.

A Rodoviária de Dourados vende passagens de ônibus para rotas estaduais e interestaduais do Mato Grosso do Sul. Os principais destinos das viagens são:

- **Cidades próximas:** Campo Grande, Ponta Porã, Três Lagoas, Maracaju, Itaporã.
- **Outros Estados:** São Paulo, Curitiba, Londrina, Goiânia, Cuiabá.
- **Internacionais:** O terminal também pode servir como ponto de partida para destinos internacionais na fronteira com o Paraguai.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Transporte e Acessibilidade

#### Aeroporto em Dourados

O Aeroporto Regional de Dourados está fechado para reformas na pista desde Maio de 2021, tendo sido adiada sua finalização por várias vezes ao longo destes anos. Os passageiros precisam utilizar os aeroportos de cidades mais próximas, como **Ponta Porã** e **Campo Grande**.

No último dia 30 de Maio de 2024 o prefeito da cidade, Alan Guedes, homologou o processo que passará a gestão do aeroporto para a Infraero.

Segundo o prefeito, ainda há data para a reabertura do Aeroporto, já que o retorno das operações dependem do aval da ANAC, entretanto, ele garante que o que for de competência da Prefeitura de Dourados está sendo adiantado, para que quando a entrega oficial acontecer, esses trâmites estejam encaminhados



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Transporte e Acessibilidade

Aeroporto em Campo Grande

O Aeroporto Internacional de Campo Grande - Antônio João é uma das principais portas de entrada para o estado de Mato Grosso do Sul. Localizado na capital do estado, o aeroporto desempenha um papel fundamental na conectividade da região com o restante do Brasil e o mundo, sendo um importante catalisador para o desenvolvimento econômico e social. A distância do aeroporto para a cidade de Dourados é de 229 km.

Administrado pela Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (Infraero), O terminal de passageiros do aeroporto é moderno e bem equipado, oferecendo uma ampla gama de serviços como áreas de alimentação, lojas, bancos, caixas eletrônicos, estacionamento, serviços de táxi e locadoras de veículos. Com duas pistas, sendo a principal com 2.600 metros de comprimento, o aeroporto é capaz de receber aeronaves de grande porte.

As principais companhias aéreas que hoje atuam no aeroporto são: Gol Linhas Aéreas, LATAM Airlines, Azul Linhas Aéreas, entre outras. Estas companhias atendem diversos destinos, principalmente capitais e cidades brasileiras, além de possuir conexões internacionais.

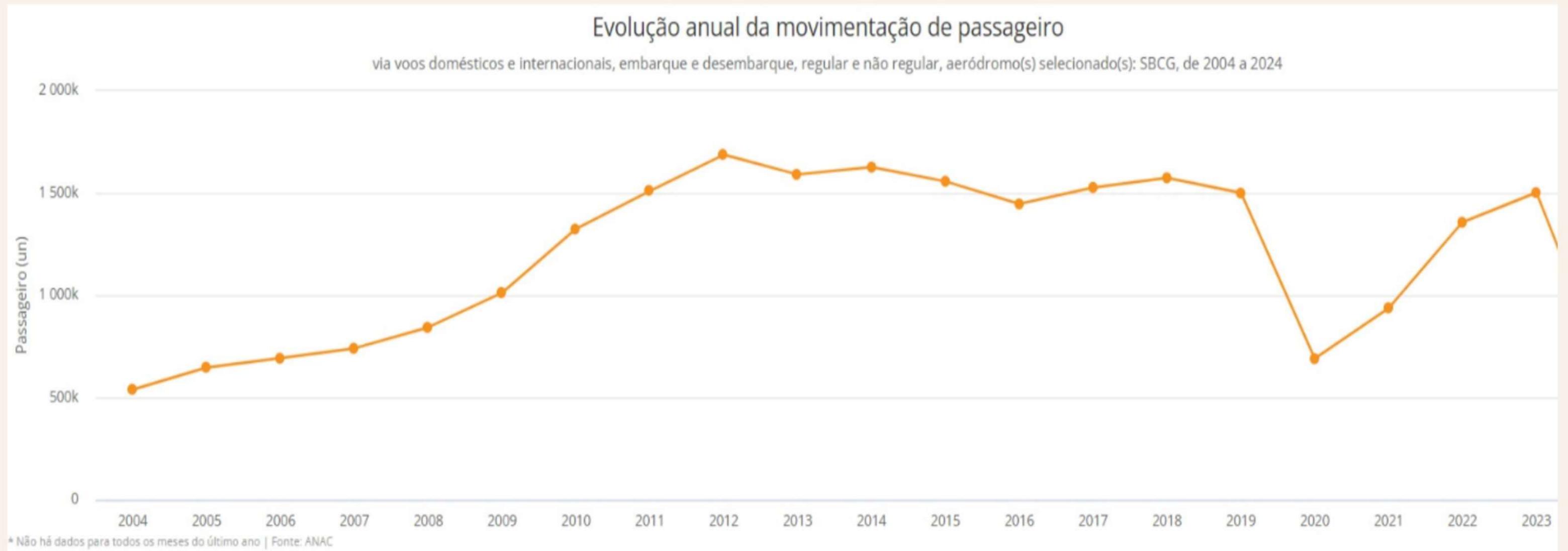
A movimentação de passageiros do aeroporto conseguiu retomar no ano de 2023 os mesmos patamares atingidos em 2019, ano que antecedeu a Pandemia da Covid-19.

Movimentação de passageiros - Aeroporto de Campo Grande				
2014	2015	2016	2017	2018
1.626.684	1.557.503	1.446.842	1.527.614	1.574.823
2019	2020	2021	2022	2023
1.501.704	690.884	937.517	1.357.118	1.502.853

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Transporte e Acessibilidade

Aeroporto em Campo Grande



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Dourados - Transporte e Acessibilidade

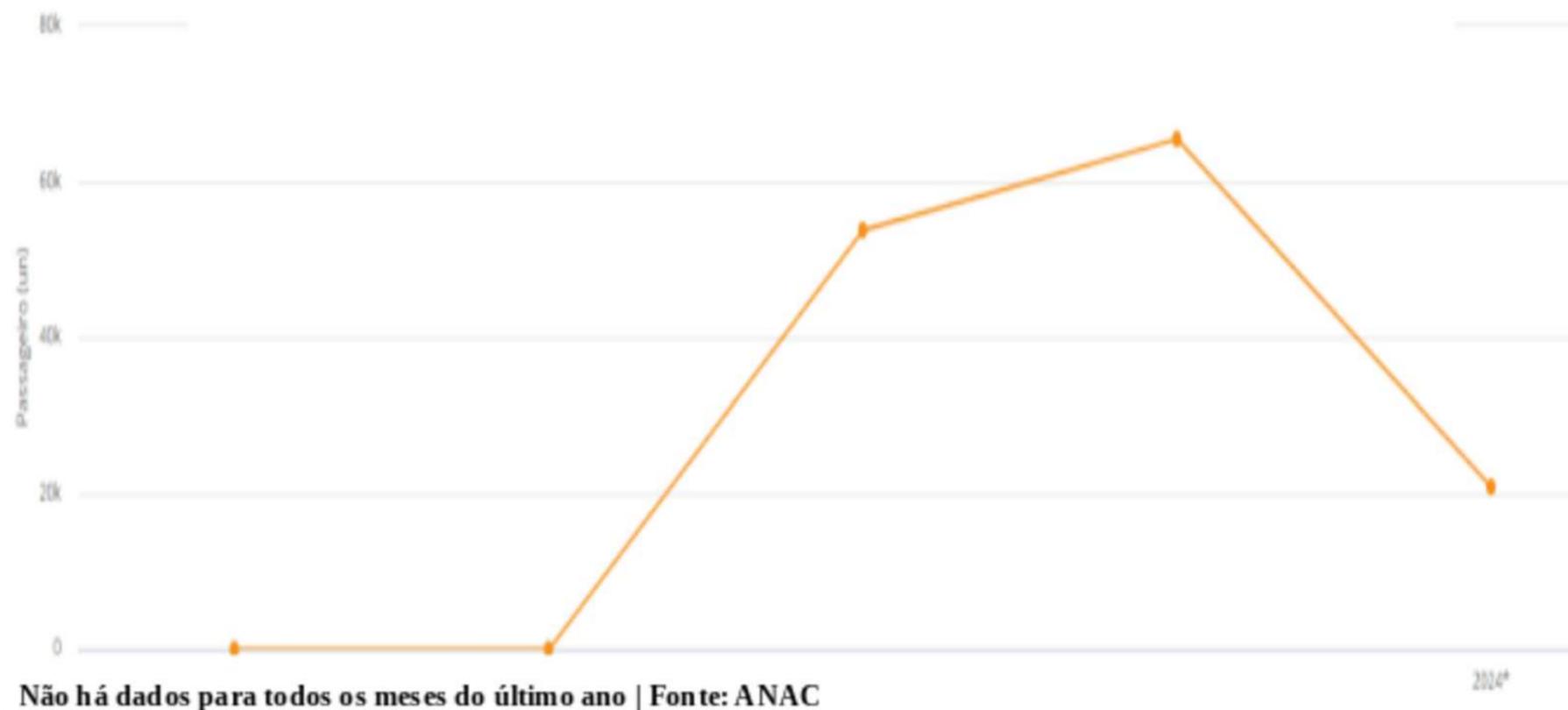
Aeroporto em Ponta Porã

2014

2015

2016

#### Evolução anual de movimentação de passageiros



O Aeroporto Internacional de Ponta Porã está localizado a uma distância 120 km da cidade de Dourados, porém, possui menor relevância na movimentação da cidade, já que ele tem uma movimentação de passageiros bastante inferior em comparação ao Aeroporto de Campo Grande.

O aeroporto está entre os três de Mato Grosso do Sul entregues para concessão em 2023 e que vai receber investimentos. Conforme contrato estabelecido com a Aena, as reformas de melhorias devem ser entregues até 2026. A companhia aérea que opera no aeroporto é a Azul Linhas Aéreas. Sobre a movimentação de passageiros, a ANAC disponibiliza informações de movimentação de passageiros apenas a partir do ano de 2022, conforme gráfico a seguir:

# 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Acompanhamento e incentivos para o investimento

Como iniciativa de crescimento para a cidade, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Dourados disponibilizou informações acerca do programa Desenvolve Dourados. Lançado no ano de 2023, o programa prevê o investimento de cerca de 500 milhões de reais na cidade em diversas áreas, como infraestrutura de vias, criação de novos parques, revitalização de espaços de cultura, esportes e lazer, além de incremento nas áreas de educação, saúde e transportes. A existência deste programa é um fator que contribui positivamente para aqueles que desejam investir na cidade, pois reforça que o município possui investimentos de melhorias.

### CRIAÇÃO DE 3 VIAS PARQUE E MAIS DE R\$ 350 MILHÕES EM OBRAS

Vamos criar 3 Vias Parque, que vão ligar o centro à BR-163, conectando diversos bairros com o caminho. As vias irão possibilitar o surgimento de parques lineares, com tudo o que o morador tem direito: arborização, ciclovias e iluminação em LED.



#### E tem mais obras nas seguintes regiões:

- Rua Aziz Rasselen;
- Jardim das Primaveras;
- Altos do Indaiá;
- Rua Bento Matos, Vila Nova Esperança.
- Avenida Parque Arnulpho Floravante;

#### Além disso, vamos investir em:

- drenagem, pavimentação, sinalização e calçamento no bairro Parque de Lago, no Jardim Collibri, no Altos do Indaiá;
- pavimentação na Zona Rural, Distrito Industrial, Vila Vargas e acesso à Escola Agrotécnica, Panambi;
- pavimentação e drenagem no Jequitibás.

### REVITALIZAÇÃO DAS AVENIDAS, NOVOS PONTOS DE ÔNIBUS E CICLOVIAS

COM MAIS DE R\$ 60 MILHÕES, A MOBILIDADE URBANA VAI DAR UM SALTO

Vamos revitalizar as principais avenidas da cidade: Marcelino Pires (com ciclovia no canteiro central), Weimar Torres, Joaquim Teixeira Alves e Presidente Vargas, para melhorar o fluxo do trânsito. Todas com calçamento e iluminação nova.

E para os usuários do transporte coletivo, vamos implantar pontos de ônibus novos, oferecendo mais conforto e comodidade.

#### Vamos investir em requalificação de diversas vias:

- Av. Joaquim Teixeira Alves;
- Av. Weimar Gonçalves Torres;
- Canteiro central da Av. Marcelino Pires com implantação de ciclovia;
- Canteiro central e calçadas da Av. Presidente Vargas com ciclovia;
- Av. João Cândido da Câmara com corredor gastronômico e cultural;
- Rua Vinte de Dezembro;
- Rua General Osório da Fonseca;
- Rua Fernando Ferrari.

### MAIS DE R\$ 60 MILHÕES EM HABITAÇÃO POPULAR



Vamos regularizar a situação de mais de 2.000 unidades habitacionais, facilitar o acesso à casa própria para mais de 1.100 famílias de baixa renda, oferecendo moradia digna para as pessoas.

#### Mais de 2.500 famílias beneficiadas E mais:

- doação de 466 lotes para autoconstrução de casas em vários bairros e distritos da cidade;
- desfavelamento das 5 principais ocupações urbanas irregulares, com mais de 700 famílias impactadas;
- mais de 3 milhões em cestas de materiais de construção para famílias que atualmente vivem em assentamentos;
- construção de 80 moradias para abrigar pessoas que estão instaladas em áreas ambientais ou de risco no bairro Jardim Climax.

#### HABITAÇÃO



#### ESPORTE, LAZER E CULTURA

### REFORMA DO TEATRO MUNICIPAL E IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DO PARAGEM

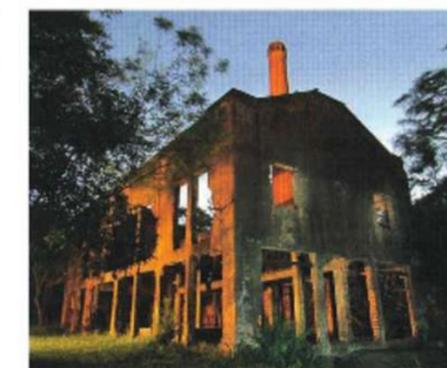
MAIS DE R\$ 25 MILHÕES PARA A CULTURA E O LAZER

Nosso teatro vai ser modernizado, com novas instalações, equipamentos de som e iluminação. E o Parque do Paragem vai ganhar novas opções de lazer, com trilhas ecológicas, anfiteatro, auditório e espaço para capacitação de profissionais que trabalham com o meio ambiente.

#### E vem mais coisa boa por aí:

- pista de caminhada no Nipônico;
- construção do Centro Comercial do Artesanato-Indígena;
- reforma dos Centros Sociais Rurais do Município.

#### REVITALIZAÇÃO DA USINA VELHA E URBANIZAÇÃO DO ENTORNO



## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Acompanhamento e incentivos para o investimento

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Dourados também disponibilizou um portfólio criado por eles, chamado de Conheça Dourados. O foco deste material é apresentar os números da cidade e potenciais de investimentos para os futuros investidores interessados. O encarte fala sobre a base da economia da cidade, sobre seu crescimento de forma sustentável, sobre Dourados ser o maior pólo Educacional do estado e sobre estar na chamada Rota Bioceânica, ligando a cidade ao mercado internacional, com Paraguai, Argentina e Chile através da logística.



### INVISTA EM DOURADOS

#### INCENTIVOS PARA EMPRESAS

##### AMBIENTE FAVORÁVEL

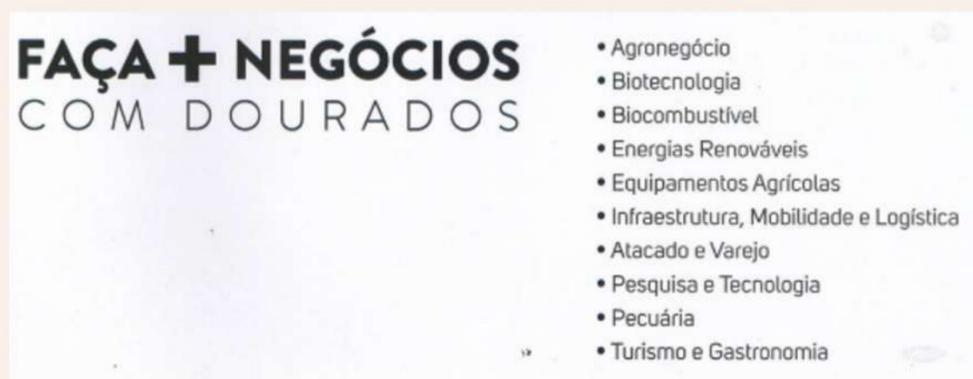
- Parque industrial
- Espaços para novas instalações físicas
- Oportunidades de compra ou fusão com empresas locais
- Parceria com pequenas empresas
- Incentivos tributários
- Tecnologia e produtividade
- Comércio exterior

#### POTENCIAIS PARA INVESTIDORES

- Profissionais qualificados
- Mercado consumidor crescente
- Recursos naturais em abundância
- Ambiente jurídico estável

#### ENTIDADES ESTRATÉGICAS DE APOIO

- Prefeitura de Dourados
- Governo do Estado
- Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico, Produção e Agricultura Familiar (SEMAGRO)
- Unidade de Fiscalização de Comércio Exterior
- Sistema S



### FAÇA + NEGÓCIOS COM DOURADOS

- Agronegócio
- Biotecnologia
- Biocombustível
- Energias Renováveis
- Equipamentos Agrícolas
- Infraestrutura, Mobilidade e Logística
- Atacado e Varejo
- Pesquisa e Tecnologia
- Pecuária
- Turismo e Gastronomia



### A EXPORTAÇÃO NO DNA SUL-MATO-GROSSENSE

Dourados representa **11,9% de tudo o que MS exporta.**

Em 2020 foram **981 mil toneladas de soja** enviadas ao mercado externo.

### QUEM FAZ GRANDES NEGÓCIOS COM DOURADOS

**Mais de 40 nações** fazem negócios com Dourados: Índia, França, Argentina, Irã, Chile, Coreia do Sul, Emirados Árabes Unidos, Rússia, Uruguai, entre outros. E tem como principais blocos econômicos parceiros nos negócios a Europa Oriental, Oriente Médio, Mercosul e Asia.



### PORTAL DO MERCOSUL

#### A CIDADE MAIS POPULOSA DO INTERIOR DE MATO GROSSO DO SUL

Área: **4.086,20 Km.**

**246 mil habitantes**  
Cerca de 1 milhão de pessoas na Grande Dourados.

#### CENTRO AGROPECUÁRIO, COMERCIAL, INDUSTRIAL E DE SERVIÇOS

- + de **1.800 estabelecimentos** de indústrias de transformação e extrativas minerais.
- + de **20 mil estabelecimentos** no setor terciário: atacadistas, varejistas e de serviços.

#### AGRICULTURA DOURADOS/RANKING MS

- 1º produtor de milho
- 1º produtor de feijão
- 2º produtor de arroz
- 3º produtor de soja
- 4º produtor de trigo
- 11º produtor de mandioca
- 25º produtor de algodão herbáceo

#### PECUÁRIA DOURADOS/RANKING MS

- 2º rebanho suíno
- 3º efetivo de aves (galinhas, galos, frangos)
- 3º produtor de ovos de galinha
- 5º produtor de mel de abelhas
- 9º produtor de leite

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas



Rubrica do  
responsável pelo estudo:

### Novos Projetos

Em entrevista com a Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação de Dourados, Rejane Delvalle, foram revelados diversos projetos em andamento para a cidade. Um dos destaques é a construção de uma filial de hotel com 60 leitos, além da ampliação de apartamentos em alguns hotéis já existentes.

Há também a prospecção para a implantação de um parque aquático e um hotel fazenda em Dourados. No entanto, esses projetos ainda não podem ser divulgados em detalhes. No setor de shoppings, estão em tratativas e estudos de viabilidade para dois complexos: um na área nobre, na saída para Itaporã, e outro na saída para o aeroporto, onde também está planejada a construção de um conjunto de torres residenciais anexo.

Na área imobiliária, estão em andamento as construções de quatro condomínios residenciais de padrão B/C.

## 2. Tendências e perspectivas macroeconômicas

### Considerações

Investir na cidade de Dourados revela-se uma decisão estratégica e promissora, fundamentada em diversos fatores positivos. Como a segunda maior cidade do Mato Grosso do Sul, Dourados é uma potência econômica no setor do agronegócio, contribuindo com 41% do PIB da sua microrregião. Esta cidade, localizada em uma das maiores fronteiras agrícolas do país, possui bons índices socioeconômicos, refletidos em seu crescimento médio de 9,16% no PIB e um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,747, posicionando-a como a terceira cidade mais desenvolvida do estado em termos de qualidade de vida.

Conhecida como o Portal do Mercosul, Dourados tem uma relevância significativa tanto em serviços quanto na agropecuária, atendendo uma região de cerca de 1 milhão de habitantes, incluindo parte do Paraguai. Além disso, é um importante polo educacional e médico no estado, o que atrai profissionais e estudantes de diversas áreas.

A economia diversificada de Dourados, com destaque para a agroindústria, conta com a presença de muitas indústrias nacionais e multinacionais. A cidade sedia a maior feira de agronegócio do estado, o que reforça sua importância e influência no setor.

A infraestrutura de Dourados também é destaque, sendo um hub rodoviário cercado por várias rodovias que cruzam o país, facilitando o transporte e a logística. A modernização do aeroporto de Dourados, sob o comando da Infraero, é outro fator que ampliará ainda mais a conectividade da cidade.

Portanto, investir em Dourados significa apostar em uma cidade com uma economia robusta e diversificada, um alto nível de desenvolvimento humano, uma posição estratégica no agronegócio e uma infraestrutura em constante melhoria. Esses fatores, combinados, fazem de Dourados uma escolha atraente e segura para investimentos, com grandes perspectivas de crescimento e retorno.

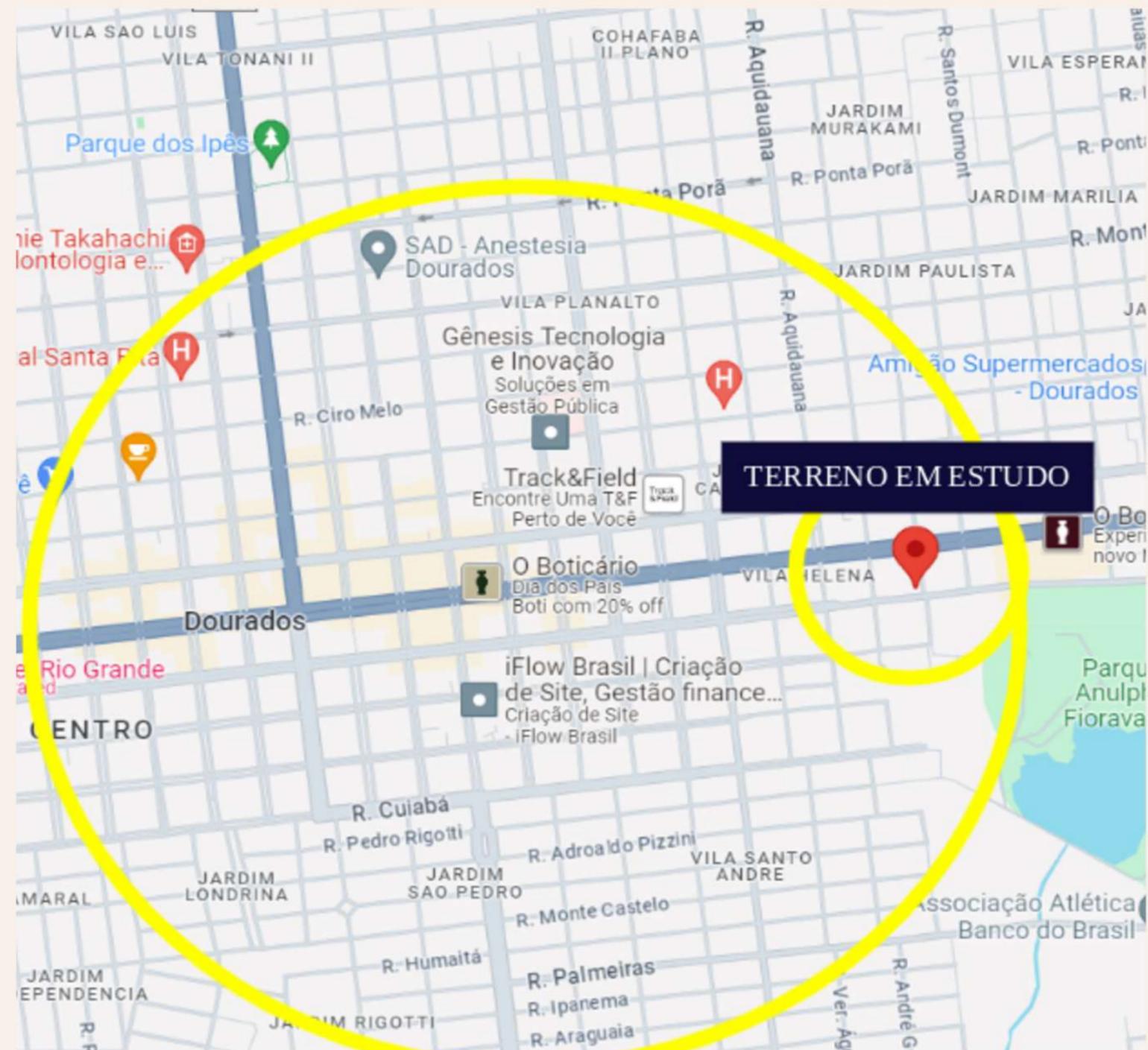
### 3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

#### Macrolocalização

O terreno em questão destaca-se notavelmente devido à sua macrolocalização estratégica, ocupando um posicionamento privilegiado dentro da malha urbana de Dourados, localizado na Rua Justino Amaro de Mattos, 1311-1185 - Portal de Dourados, a apenas 100 metros da Avenida Marcelino Pires, uma das artérias viárias mais cruciais na cidade.

Com esta localização no centro da cidade, este terreno se beneficia de uma acessibilidade ímpar e de uma visibilidade sem precedentes. A Avenida Marcelino Pires é reconhecida por ser o coração econômico e comercial de Dourados, cortando boa parte da cidade.

É possível observar também que os demais hotéis espalhados na cidade estão situados a um raio médio de distância de no máximo 3 km do empreendimento em estudo, o que confirma que a região em que o hotel pretende estar situado é propícia para atividade hoteleira.



### 3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

#### Microlocalização

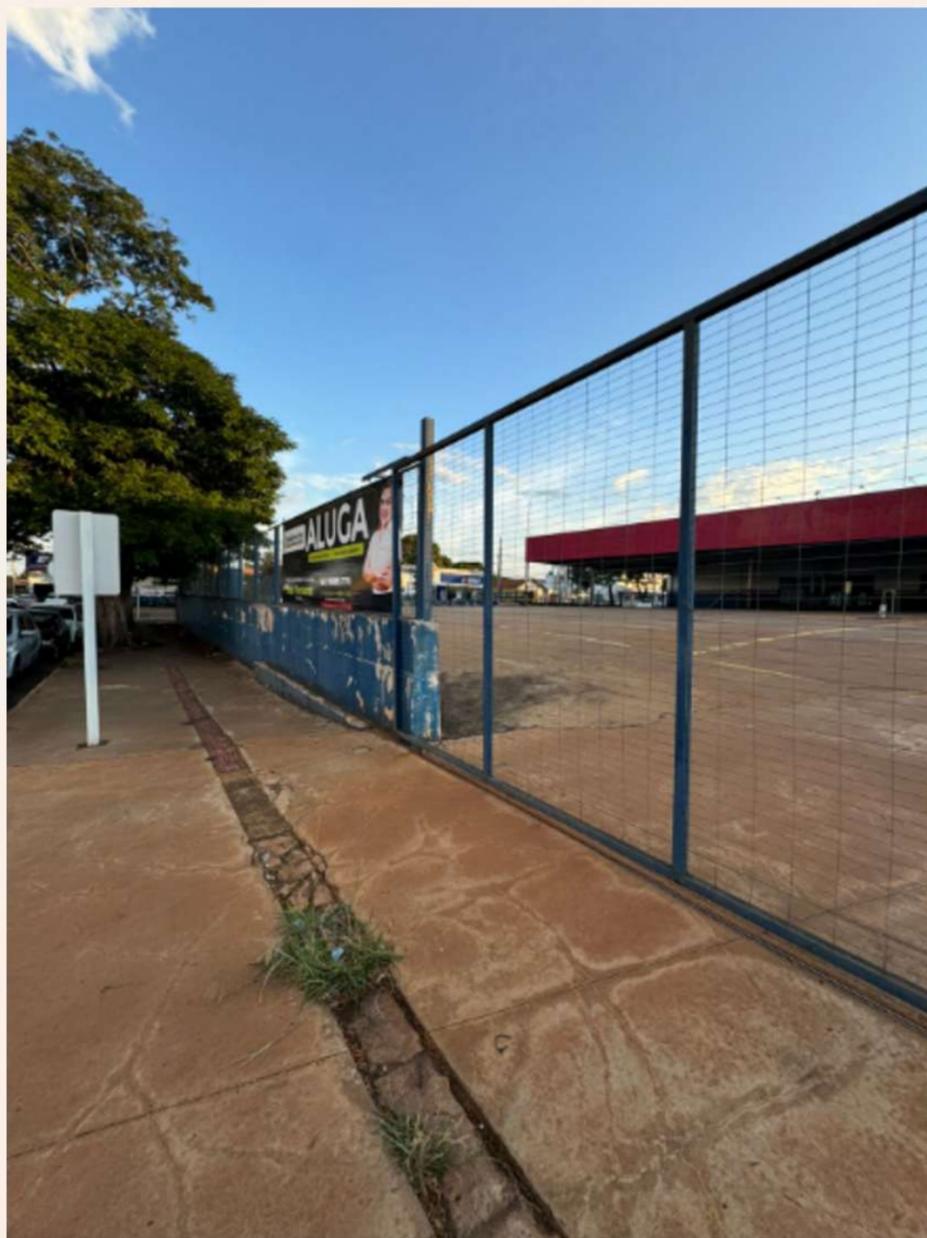
O terreno está estrategicamente situado a apenas 300 metros do Shopping Avenida Center Dourados, um importante ponto de comércio na cidade, que inclusive possui um hotel anexo ao shopping, o Hus Hotel Dourados, com 98 quartos.

A proximidade ao shopping oferece acesso conveniente a uma ampla gama de serviços e comodidades. Dentro do shopping, os visitantes podem desfrutar de uma variedade de lojas, incluindo renomadas marcas como: Renner, Riachuelo, Hering, Lojas Americanas, C&A, O Boticário, Natura, Droga Raia, L'Occitane, Samsung, Vivo, Fast Shop, Camicado, Tok&Stok, Magazine Luiza, McDonald's, Burger King, Spoleto, Subway, Outback Steakhouse, o cinema Cinemark, agências bancárias, lotéricas, salões de beleza, e serviços de conserto de celulares e eletrônicos, além de atividades para crianças.



### 3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

#### Imagens do terreno em estudo



Fonte: Pesquisa de Campo

# 3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

## Imagens do terreno em estudo



### 3. Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

#### Microlocalização

Ponto de Interesse (a partir do terreno)	Distância (km)	Tempo (de carro)
Shopping Avenida	300 m	1 min
Hospital Cassems Dourados	950 m	4 min
Posto Gasolina	550 m	2 min
Aeroporto de Dourados	15 km	24 min
Rodoviária de Dourados	1.4 km	4 min
Supermercado	500 m	3 min
Farmácia	170 m	1 min

O terreno em análise em Dourados emerge como uma localização ideal, com potencial significativo para incrementar o setor hoteleiro local.

Com sua posição estratégica, a região é cercada por diversos pontos comerciais de interesse dos hóspedes, como Shopping, hospitais, postos de gasolina, farmácias locadoras de veículos, e a rodoviária.

Os pontos comerciais são próximos, possibilitando o deslocamento a pé o de carro.

## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Oferta

A oferta hoteleira de Dourados atualmente é caracterizada por hotéis independentes, de categoria entre 4 e 2 estrelas. De acordo com dados cedidos pela Secretaria de Turismo da cidade, existem hoje ao todo 34 meios de hospedagem em Dourados, somando pouco mais de 2.000 leitos. Dentro desse cenário, 6 empreendimentos emergem como competidores diretos para o novo projeto hoteleiro proposto, são eles: Bahamas Hotel, Gales Park Hotel, Hus Hotel Dourados, H+ Hotel, Terraço Flat Hotel e o Ellus Hotel, sendo este último o que possui apenas algumas de suas unidades como competidoras. A oferta predominante é de perfil econômico, porém, possuindo também acomodações para o perfil midscale.

Os dados coletados na visita à Secretaria de Turismo de Dourados e também diretamente com os hotéis indicam que a taxa média de ocupação da cidade é de 56%, no entanto, a Secretária de Turismo explica que esses dados são fornecidos pelo próprio hotel, podendo haver margem de erro, devido a falta de sistema de controle de hóspedes e por omissão de dados reais por alguns estabelecimentos. Em decorrência desses fatores, sabemos que a realidade da média de ocupação possa ser maior. Trimestralmente é publicado o Boletim Turístico de Dourados, porém a coleta da taxa hoteleira é realizado mensalmente pelo Departamento Municipal de Turismo.

Ao consultarmos em pesquisa de campo os 6 estabelecimentos específicos que consideramos como competidores do hotel em estudo, chegamos a uma taxa de ocupação média de 81,66% nos dias semana, o que sugere uma demanda consistente por acomodações na região.

Percebemos que os hotéis mais novos incluídos na cesta competitiva criada pela Eninova possuem acomodações modernas com diárias médias mais elevadas, sendo estas características presentes em 5 dos 6 hotéis elencados na lista, o que demonstra uma necessidade deste perfil hospedagem na cidade.

## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### **Demanda**

A demanda do setor hoteleiro de Dourados é notadamente impulsionada pelo segmento corporativo, que inclui uma vasta gama de profissionais como representantes comerciais, funcionários, consultores e prestadores de serviço ligados principalmente às indústrias, negócios de uma forma geral, saúde e educação, dentre outras atividades econômicas da região.

De acordo com informações coletadas em visita de campo aos hotéis e dados coletados também junto à Secretaria de Turismo do Estado, estes hóspedes tendem a permanecer na cidade por um período médio de 3 dias, sendo os meses de maior movimentação na cidade entre os meses de Março a Junho e Agosto até a primeira quinzena de Dezembro, nos demais meses não citados a cidade tem menor movimentação, principalmente devidos ao período de férias escolares e universitárias.

Por outro lado, o turismo de lazer em Dourados apresenta-se de forma mais modesta, apesar de ser uma cidade que é a passagem obrigatória aos turistas que buscam as belezas naturais do estado, como Bonito, Corumbá e o Pantanal, a atratividade por lugares e monumentos locais não é o forte do município.

Por ser a porta de entrada para o Paraguai, existem empresas de turismo e receptivos locais, como a Passeio Turismo que monta roteiros especiais na cidade para pequenos grupos, como o Roteiro Fronteira Brasil x Paraguai, que tem o foco em cultura e compras, o passeio a Vinícola Terroir Pantanal e também o que visita a Trilha do Paxixi, no município de Aquidauana.

## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Hotéis do Set Competitivo - Hotel Bahamas

O Hotel Bahamas em Dourados possui 121 quartos, sendo o mais bem equipado hotel da cidade, ficando a cerca de 1,9 km do terreno em estudo. Sua estrutura é considerada moderna, com quartos amplos e conservados oferecendo aos hóspedes 9 diferentes categorias de suítes, desde acomodações mais simples, até aquelas que possuem spa, por exemplo.

As comodidades do Hotel Bahamas incluem um restaurante, salas de eventos com um bar, piscina adulto e infantil com cascata e também academia. Sua diária média está em torno de R\$ 466,00, impulsionada principalmente por suas diferentes categorias de quartos. O Hotel está intitulado como hospedagem 5 estrelas na página da booking, com uma nota de 8,4, no entanto, em seu website não possui ferramentas que possibilitem o cliente a realizar sua reserva de forma online.



## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Hotéis do Set Competitivo - Gales Park Hotel

O Gales Park Hotel em Dourados possui 52 quartos, sendo também um dos mais bem equipados hotéis da cidade, ficando a cerca de 3,6 km do terreno em estudo. Sua estrutura é bastante ampla, com espaços bastante confortáveis e com iluminação natural, oferecendo 2 diferentes categorias de suítes.

As comodidades do Hotel Bahamas incluem um restaurante, com um imponente café da manhã, espaço para eventos com 2 auditórios e uma sala para reuniões, piscina e academia. Sua diária média está em torno de R\$ 403,00. Podemos citar como diferenciais deste hotel a sua arquitetura, que assemelha-se a uma grande mansão, como também o fato de aceitarem pets e a divulgação em sua página principal sobre pacotes para noivas. O Hotel está intitulado como hospedagem 4 estrelas na página da booking, com uma nota de 8,4, no entanto, em seu website não possui ferramentas que possibilitem o cliente a realizar sua reserva de forma online.

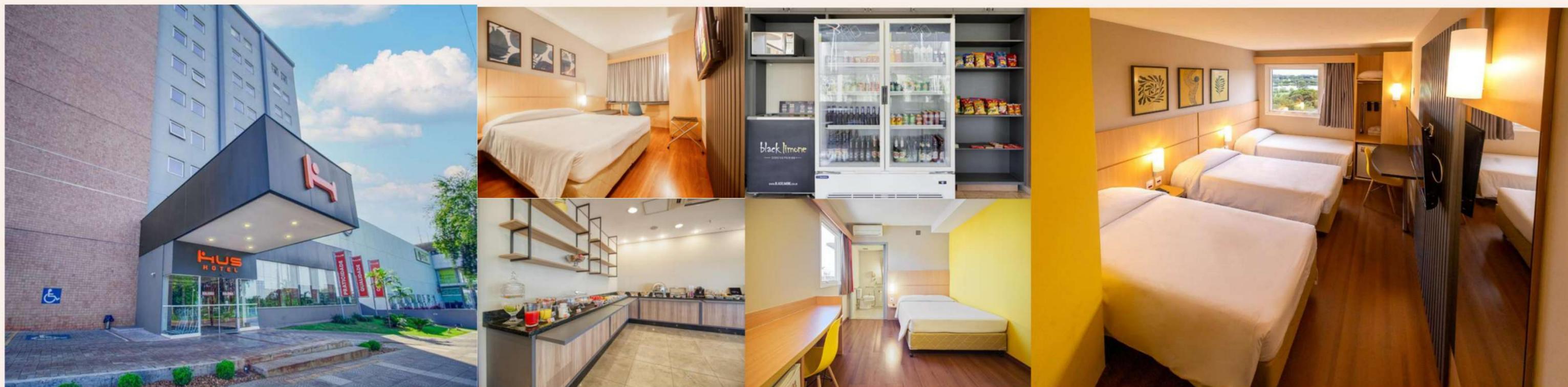


## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Hotéis do Set Competitivo - Hus Hotel Dourados

O Hus Hotel Dourados possui 98 quartos, com uma estrutura bastante moderna, pertencente a uma rede, que possui a unidade em Dourados e uma na cidade de Maringá. Sua distância até o terreno em estudo é de apenas 260 metros, sendo o hotel mais próximo na cesta competitiva. Sua estrutura é bastante ampla, com espaços bastante confortáveis e com iluminação natural, oferecendo 2 diferentes categorias de suítes.

As comodidades do Hus Hotel Dourados incluem um restaurante, estacionamento e loja de conveniência. Sua diária média está em torno de R\$ 287,00. Podemos citar como diferenciais deste hotel o fato dele ser novo, aceitar pets e também estar anexo ao Shopping Avenida Central. O Hotel está intitulado como hospedagem 3 estrelas na página da booking, com uma nota de 8,6. Outro fator positivo para este hotel é que ele possui a melhor presença online dentre os hotéis pesquisados, pois, possui motor de reservas em seu website, chatbot e também programa de fidelidade.



## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Hotéis do Set Competitivo - H+ Hotel

O H+ Hotel possui 98 quartos, com uma estrutura conservada, sua distância até o terreno em estudo é de 6,3 km, sendo o hotel mais afastado na cesta competitiva. Apesar de estar mais afastado da malha hoteleira da cidade, ele está em uma localização estratégica, em frente ao Parque de Exposições João Alberto de Carvalho, onde acontece a EXPOAGRO, maior feira agropecuária do estado. O hotel oferece apenas 1 categoria de quarto, comportando até 4 pessoas.

Sobre suas comodidades, o hotel inclui restaurante, e sala para pequenos eventos, sua diária média está em torno de R\$ 344,00. Podemos citar como diferenciais deste hotel sua localização, e o fato de aceitar pets. O Hotel possui uma nota 9 na Booking, que é excelente, porém, ele tem uma quantidade de avaliações consideravelmente menor em comparação a outros hotéis da cesta competitiva. Outro fator positivo para este hotel é que ele possui motor de reservas em seu website, o que poucos hotéis na cidade possuem.

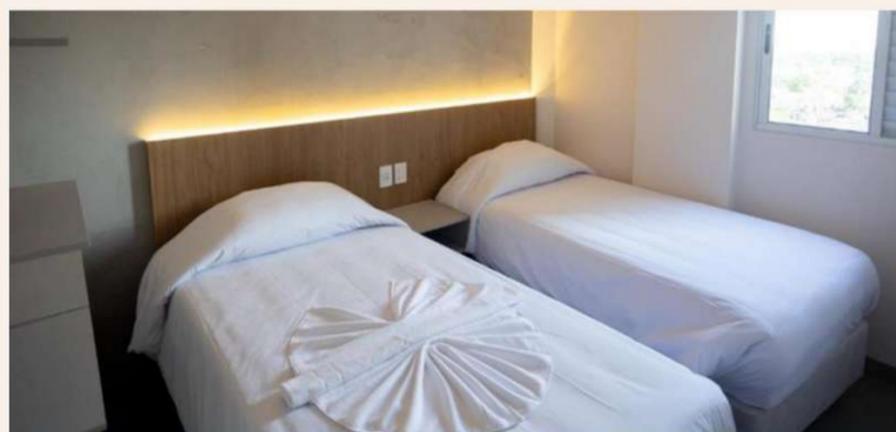
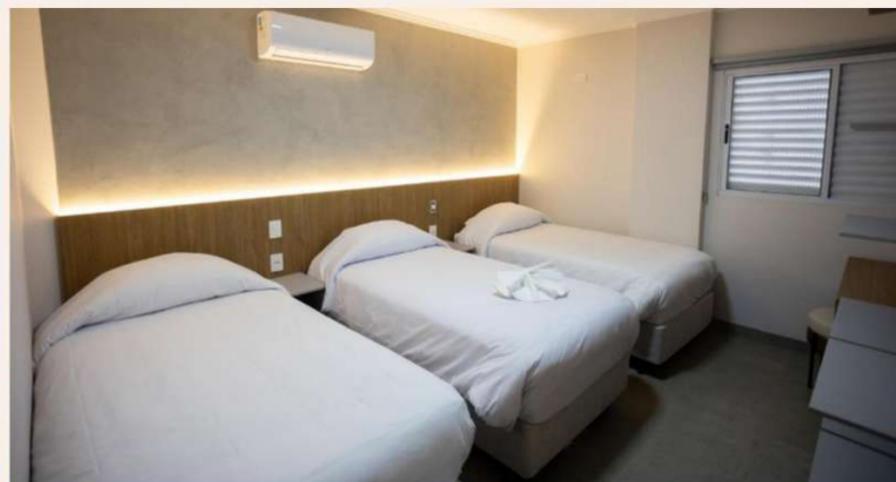
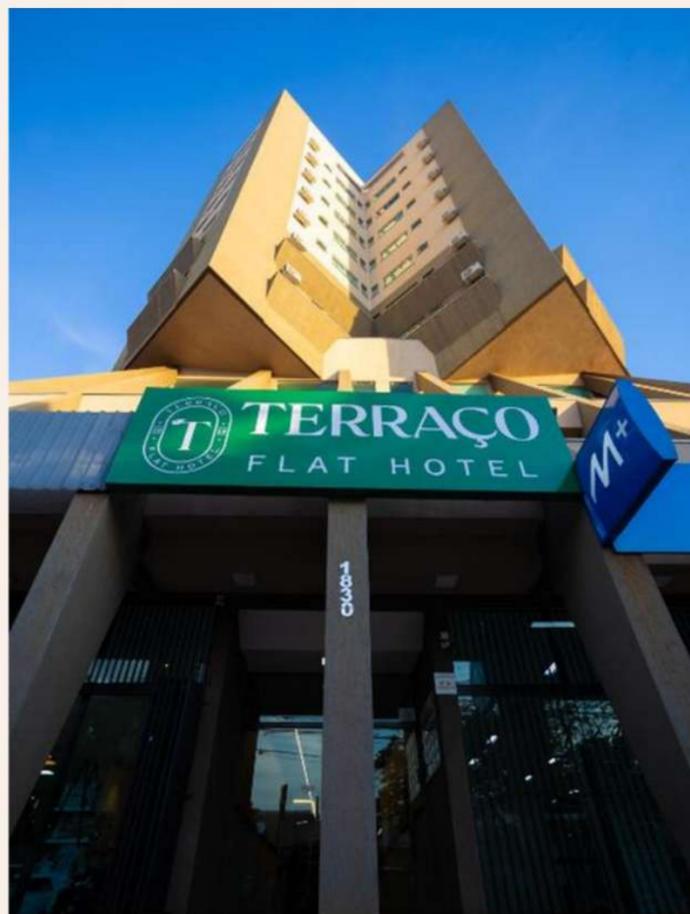


## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Hotéis do Set Competitivo - Terraço Flat Hotel

O Terraço Flat Hotel possui 40 quartos, com uma estrutura nova em seus apartamentos, sua distância até o terreno em estudo é de apenas 1,3 km, sendo bem próximo ao terreno em estudo. A estrutura das acomodações é de pequenos flats, eles possuem quarto, sala, cozinha e um pequeno tanque, acomodando até 3 pessoas.

Apesar de sua estrutura de flat, o espaço possui café da manhã e também recepção, com uma diária média de R\$ 263,00. O Hotel possui uma nota 9,5 na Booking, que é excelente, porém, é um anúncio recente, tendo menor volume de avaliações em comparação a outros hotéis da cesta competitiva. Outro fator positivo para este hotel é que ele possui motor de reservas em seu website, o que poucos hotéis na cidade possuem.

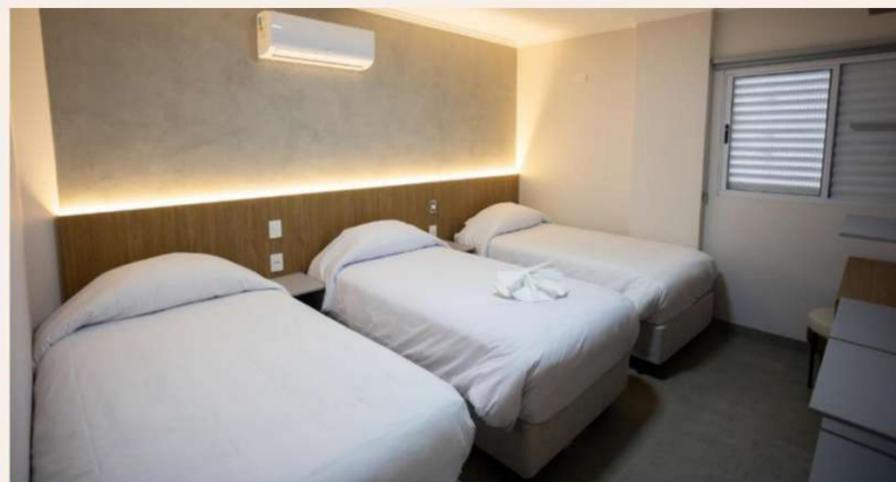
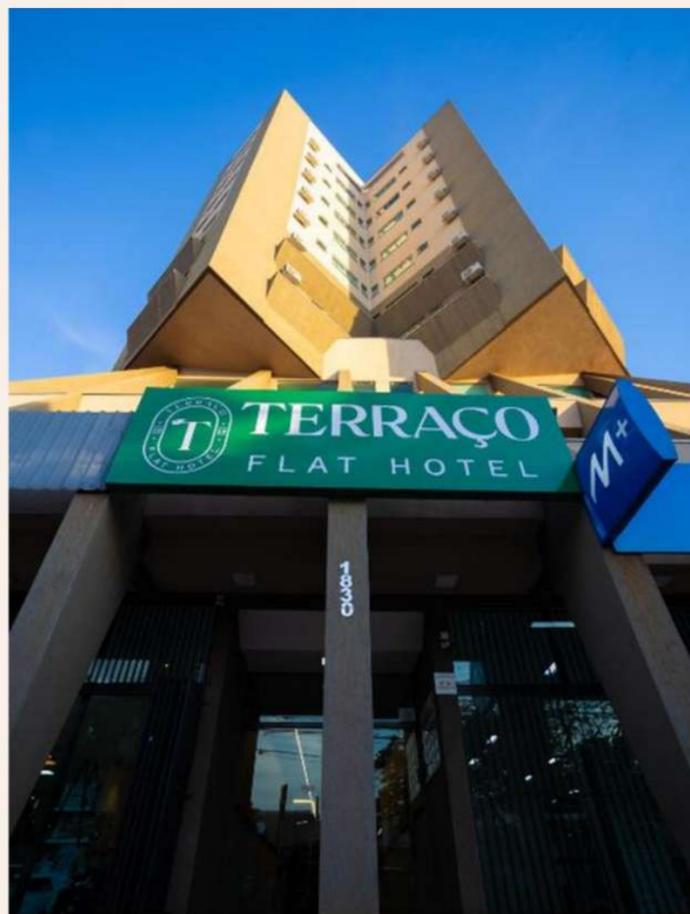


## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Hotéis do Set Competitivo - Terraço Flat Hotel

O Terraço Flat Hotel possui 40 quartos, com uma estrutura nova em seus apartamentos, sua distância até o terreno em estudo é de apenas 1,3 km, sendo bem próximo ao terreno em estudo. A estrutura das acomodações é de pequenos flats, eles possuem quarto, sala, cozinha e um pequeno tanque, acomodando até 3 pessoas.

Apesar de sua estrutura de flat, o espaço possui café da manhã e também recepção, com uma diária média de R\$ 263,00. O Hotel possui uma nota 9,5 na Booking, que é excelente, porém, é um anúncio recente, tendo menor volume de avaliações em comparação a outros hotéis da cesta competitiva. Outro fator positivo para este hotel é que ele possui motor de reservas em seu website, o que poucos hotéis na cidade possuem.



## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Hotéis do Set Competitivo - Ellus Hotel

O Ellus Hotel possui 57 quartos, com uma estrutura não tão renovada em comparação aos demais hotéis listados na cesta competitiva, sua distância até o terreno em estudo é de 3 km. O hotel possui 6 categorias de suítes, no entanto, listamos apenas 2 delas para considerá-las como competitivas em relação ao empreendimento que está sendo estudado.

O hotel oferece café da manhã, 4 salas de conferências e também trabalha com uma diária média de R\$ 255,00. Sua nota na booking é 8,5 apresentando bom índice de avaliações. Destacamos que este hotel possui motor de reservas em seu website, o que poucos hotéis na cidade possuem.



# 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

## Composição do Set Competitivo

Aplicamos os seguintes filtros no levantamento competitivo dos hotéis pesquisados:

1. Primária: compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
2. Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
3. Terciária: compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de quartos são consideradas no grupo competitivo.
4. Não competitivo: onde o produto é retirado do grupo por não oferecer Uh's que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.

### Cesta Competitiva

Para o set competitivo foram levantados 6 hotéis, caracterizados por empreendimentos que possuem diária média para duplo variando entre R\$ 255,00 a R\$ 466,00, São hotéis que atendem neste momento o perfil de hóspede que consome a cidade, com acomodações em padrão entre 3 e 4 estrelas.

A taxa de ocupação dos hotéis selecionados na cesta competitiva é de 64%, com uma diária média de R\$ 336,50 para quarto duplo. As informações foram obtidas por meio de pesquisa de campo realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da equipe da Eninova.

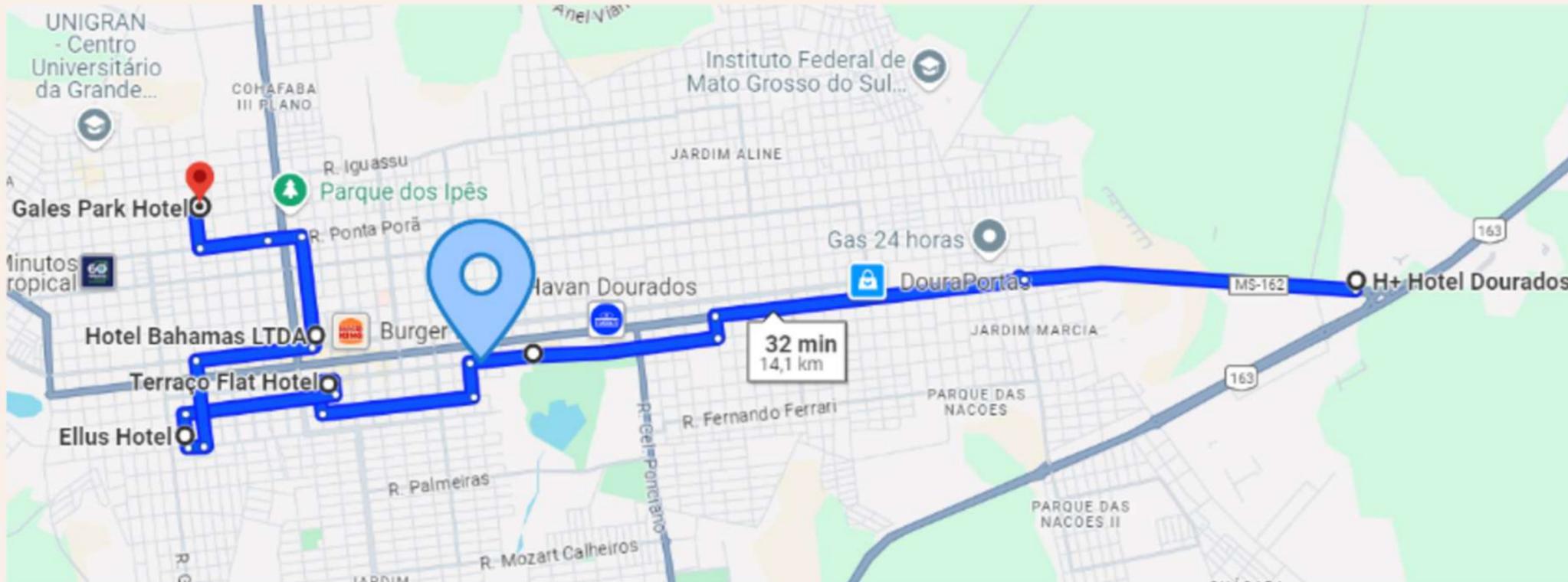
Com base nas informações coletadas, para fins de estudo, iremos considerar a ocupação e diária média da cesta competitiva, que é mais alta. Analisando então a marca Ibis e seu posicionamento no mercado, elencamos essa diária média da cesta como ponto de partida na projeção dos dados de precificação. As uhs competitivas tanto da categoria primária como secundária contabilizam para levantamentos de posicionamento do mercado.

Valores do Set Competitivo	
Ocupação	64%
Diária Média	R\$ 336,50

## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Composição do Set Competitivo

Identificamos que a cesta competitiva encontra-se dentro de um raio máximo de 6 km do terreno em estudo, sendo o H+ hotel o empreendimento que mais se distancia da região onde está concentrada a maior parte dos hotéis, pois ele está praticamente às margens da BR-163, na entrada da cidade.



 Localização do terreno em estudo

Hotel	Distância do Terreno em estudo
<b>Hotel Bahamas</b>	1,9 km
<b>Gales Park Hotel</b>	3,6 km
<b>Hus Hotel Dourados</b>	260 m
<b>H+ Hotel</b>	6,3 km
<b>Terraço Flat Hotel</b>	1,3 km

## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Cesta competitiva

Hotel	UH's	Diária Média	Ocupação Média	Espaço para eventos	Piscina	Categoria
<b>Hotel Bahamas</b>	121	R\$ 466,00	63%	5 salas de eventos, sendo a maior delas com capacidade para até 140 pessoas nos espaços maiores.	Possui	Midscale
<b>Gales Park Hotel</b>	40	R\$ 403,00	57%	1 sala de reuniões e 2 auditórios, com capacidade máxima para até 100 pessoas em cada um deles.	Possui	Midscale
<b>Hus Hotel Dourados</b>	98	R\$ 287,50	63%	Não possui.	Não possui	Econômico
<b>H+ Hotel</b>	109	R\$ 344,50	67%	1 sala de eventos com capacidade para 20 pessoas.	Não possui	Econômico
<b>Terraço Flat Hotel</b>	56	R\$ 263,00	67%	Não possui.	Não possui	Econômico
<b>Ellus Hotel</b>	70	R\$ 255,00	70%	4 salas de eventos, sendo a maior delas com capacidade para até 100 pessoas.	Não possui	Econômico

## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Cesta competitiva

Hotel	UH's	Diária Média	Ocupação Média	Espaço para eventos	Piscina	Categoria
<b>Hotel Bahamas</b>	121	R\$ 466,00	63%	5 salas de eventos, sendo a maior delas com capacidade para até 140 pessoas nos espaços maiores.	Possui	Midscale
<b>Gales Park Hotel</b>	40	R\$ 403,00	57%	1 sala de reuniões e 2 auditórios, com capacidade máxima para até 100 pessoas em cada um deles.	Possui	Midscale
<b>Hus Hotel Dourados</b>	98	R\$ 287,50	63%	Não possui.	Não possui	Econômico
<b>H+ Hotel</b>	109	R\$ 344,50	67%	1 sala de eventos com capacidade para 20 pessoas.	Não possui	Econômico
<b>Terraço Flat Hotel</b>	56	R\$ 263,00	67%	Não possui.	Não possui	Econômico
<b>Ellus Hotel</b>	70	R\$ 255,00	70%	4 salas de eventos, sendo a maior delas com capacidade para até 100 pessoas.	Não possui	Econômico

## 4. Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

### Cesta competitiva

Dos 6 empreendimentos constantes no set competitivo elencamos quatro concorrendo 100% com o empreendimento a ser desenvolvido, os demais apresentam categoria secundária na competitividade.

Tabela de Oferta Geral - Hotéis Dourados				
Item		Uhs	Uh Comp.	levantamento competitivo
1	<b>Hotel Bahamas</b>	121	115	<b>Secundária:</b> Compete em até 50% com o hotel em estudo e pelo menos metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
2	<b>Gales Park Hotel</b>	52	52	<b>Primária:</b> compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
3	<b>Hus Hotel Dourados</b>	98	98	<b>Primária:</b> compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
4	<b>H+ Hotel</b>	111	111	<b>Primária:</b> compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
5	<b>Terraço Flat Hotel</b>	40	40	<b>Primária:</b> compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
6	<b>Ellus Hotel</b>	57	11	<b>Terciária:</b> Compete em até 20% com o hotel em estudo.
Total Uh's		479	427	

## 5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

### O hotel x mercado: Posicionamento

- O hotel em estudo deve estar direcionado para atender o mercado de negócios, que é hoje a principal motivação dos viajantes da cidade.
- Atualmente Dourados conta com número reduzido de hotéis, sendo a maior parte deles independentes, tendo apenas um deles que pertence a uma rede local. A predominância é de empreendimentos no estilo econômico, apesar de possuir 2 hotéis que podem ser categorizados como midscale.
- As características do produto procura atingir principalmente pessoas que procuram conforto e um conceito de integração e vivência do ambiente do hotel, além de atender a demanda de eventos, o empreendimento deve possuir espaço para convivência, negócios e entretenimento, dentro de um conceito econômico, o que fortalece o diferencial das demais ofertas da região.
- O hotel se posicionará como o empreendimento mais novo em estrutura da cidade, atrelado a uma marca já consolidada no estado.
- O posicionamento tarifário refletirá os valores apurados na pesquisa de mercado realizada

## 5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

### O hotel x mercado: Projeção de demanda e oferta

Para efeitos de cálculo da taxa de projeção de demanda, foram utilizados os seguintes dados:

1. PIB da Cidade de Dourados de 2011 a 2021, sendo 2021 o último ano de dados oficiais disponibilizados pelo IBGE, totalizando um índice de crescimento médio de 9,16% a.a. no período de 2011 a 2021.
2. Crescimento de empresas 7,91% e de pessoal ocupado entre 2012 a 2022, de 2,81%.
3. Os dados do aeroporto foram apurados entre 2014 e 2023 via informações da Infraero, sistema Hórus e informações do aeroporto, apresentando taxa de crescimento com índice de 0,78%.
4. Os dados de IDH-M apresentando taxa de crescimento 1,47%;
5. A taxa de projeção obtida foi ponderada por meio de pesos aplicados pela equipe da Eninova, considerando a potencialidade do crescimento da cidade e os dados sócio econômicos apurados. Assim, a taxa de projeção inicial foi de 4,43% ao ano. Por segurança e metodologia, este percentual foi reduzido em 30% a partir do ano de 2027, para evitar uma supervalorização da demanda.
5. A taxa de projeção utilizada para valorização da diária média nos primeiros 5 anos, foi de 3,5%, conforme IPCA- Índice Longo Prazo;

## 5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

### O hotel x mercado: Projeção de demanda e oferta

Aplicando-se as taxas de projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda, gerada pelo número de diárias vendidas em 2023, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia para a cesta competitiva em estudo:

Taxa de Projeção de Demanda		
Item	Taxa	Peso
PIB	9,16%	2
Empresas	7,91%	2
Pessoal Ocupado	2,81%	2
I-DHM	1,47%	2
Aeroporto	0,78%	2
<b>Taxa de Projeção</b>	<b>4,43%</b>	<b>10</b>

Taxa de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2024 a 2028	0%	4,43%
2029 a 2037	20%	3,54%

Projeção de Demanda	
Ano	Demanda
2024	275
2025	287
2026	299
2027	313
2028	327
2029	338
2030	350
2031	362
2032	375
2033	389
2034	402
2035	417
2036	431
2037	447

## 5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

### O hotel x mercado: Projeção de demanda e oferta

Com base na pesquisa realizada na região e em conversa com a Prefeitura local, foi identificado um novo projeto hoteleiro com inserção de 60 unidades hoteleiras na cidade, bem como o projeto de ampliação de algumas unidades hoteleiras de um hotel já existente na cidade.

Além do empreendimento analisado, existirão também entradas futuras de mais leitos na cidade. Ao analisar o set competitivo, identificamos que o perfil hoteleiro da região não apresenta risco de saída por possuir um índice baixo de leitos antigos na cidade para a cesta projetada.

<b>Taxa de Projeção da Oferta</b>			
<b>Inicial</b>			<b>Final</b>
<b>2024</b>	<b>Entrada</b>	<b>Saída</b>	<b>2037</b>
429	70	—	499

## 5. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

### O hotel x mercado: Projeção de demanda e oferta

	Oferta			Hotel x Mercado			Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick Up	Mercado	Hotel	%TO	DM
<b>2028</b>	499	100	599	16,69%	90%	9	350	62	61,60%	R\$ 386,14
<b>2029</b>	499		599	16,69%	100%	10	362	71	70,51%	R\$ 399,66
<b>2030</b>	499		599	16,69%	100%	10	375	73	72,65%	R\$ 413,64
<b>2031</b>	499		599	16,69%	100%	10	389	75	74,87%	R\$ 428,12
<b>2032</b>	499		599	16,69%	100%	10	402	77	77,17%	R\$ 443,11

Obs: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos.

Mercado: Disponibilidade de Uh's para venda no ano.

Hotel: Acréscimo de oferta do hotel em estudo no grupo competitivo.

Total: Hotel em estudo + grupo competitivo.

D. Ideal: Percentual que divide proporcionalmente a demanda entre os hotéis do grupo competitivo. O valor indicado é a proporção da demanda que cabe ao hotel em estudo;

Penetração: Desempenho do hotel positivo ou negativo em relação a sua D. Ideal;

Pick up: Demanda captada fora do grupo competitivo estimado. Prática usual de equivalência de 10% da oferta do hotel;

Demanda do Hotel: Aplicação da D. Ideal e da taxa de penetração na demanda estimada para o grupo competitivo;

%TO: Estimativa de taxa de ocupação para o hotel em estudo;

DM: Diária Média. Projeção de Valores a serem cobrados pelo hotel; valores projetados para 2028, com base na diária média de 2024.

## 6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro

Conforme tabela abaixo, seguem os valores do apartamento e as taxas cobradas (conforme informações cedidas pelo cliente):

- Os preços de venda sugeridos estão apontados na tabela.
- Os apartamentos serão ofertados com o mesmo valor e está composto por Aquisição + FF&E (móvel).
- Gastos pré-operacionais e capital de giro incluídos no preço de venda.

Nº de Uhs	Valor imóvel	MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO E ENXOVAL:	DESPESAS Pré-operacional + Capital de Giro:	VALOR TOTAL DO IMÓVEL + TAXAS
100	R\$349.200,00	R\$ 42.000,00	R\$ 7.800,00	R\$ 399.000,00

### LEGENDA:

Tipologia: Tipo de unidade habitacional com base no layout físico e metragem.

Número de Unidades: Oferta de unidades habitacionais contempladas pelo hotel em estudo por tipo.

Área Privativa Unidade: Área privativa equivalente a cada unidade habitacional.

Valor da Unidade: Valor da unidade habitacional com base no valor do m<sup>2</sup>, sem custos de decoração, pré-operacional e capital de giro.

Valor FF&E (Furniture, Fixtures & Equipments): Valor de decoração e enxoval com base no valor por m<sup>2</sup>, por unidade.

Pré-Operacional e Capital de Giro: Valores relacionados ao período que antecede o início da operação do hotel em estudo.

Valor Total da Unidade: Valor de venda da unidade, composto pelos custos de construção, montagem e equipagem. Soma do Valor da Uh + Valor FF&E (total) + Pré-Operacional e Capital de Giro.

Os preços de venda sugeridos estão apontados na tabela.

Os apartamentos serão ofertados com o mesmo valor e está composto por Aquisição + FF&E (móvel).

Gastos pré-operacionais e capital de giro incluídos no preço de venda.

## 6. Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro

**Conforme tabela abaixo, seguem os valores do apartamento e as taxas cobradas (conforme informações cedidas pelo cliente):**

### **Taxas que incidem sobre o Cic ofertado\***

O investidor da unidade terá taxas consideradas como custos fixos e variáveis, conforme abaixo:

- **Taxas Administrativas - Variáveis**

- Incentive Fee: 10% GOP

\*Taxa de Distribuição : 2% da Receita Bruta de Hospedagem

- Asset Management: R\$ 8.000,00 mensais

- **Taxas Administrativas - Fixas**

- Contas de consumo: energia, gás e água;
- IPTU

- **Taxas Tributárias**

- Será criada uma SCP – Sociedade em Conta de Participação para a exploração imobiliária do residencial, no modelo de pool, onde lucros ou prejuízos são rateados proporcionalmente entre os sócios participantes conforme sua fração ideal na sociedade.

- A SCP terá taxas tributárias como Lucro Presumido, com alíquota até 16,33%.

- A distribuição do aluguel é isenta de impostos.

\*Taxas inclusas no no item 8 destes estudo, inclusas nos valores bases da pesquisa realizada.

## 7. Metodologia escolhida



Rubrica do  
responsável pelo estudo:

### Premissas para o estudo de viabilidade econômico financeira - projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação.

- **Demonstrativo de Resultados do Exercício - DRE:** O DRE foi montado a partir das expectativas de vendas coletadas e estimadas no estudo de mercado, a apresentação do resultado do hotel em estudo foi estruturado a partir dos centros de receitas, centro de custos e gastos de propriedade/capital. Receitas e Gastos foram balizados por pesquisas nos hotéis similares e dados médios de mercado.
- **Centro de Receitas: Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores** (Aluguel de Espaços e Outras Receitas); foram consideradas receitas e custos e despesas ligadas a cada setor, tais como folha de pagamento, material de limpeza, suprimentos operacionais, entre outros.
- **Gastos de Propriedade/Capital:** Seguros, taxas, retenção para o fundo de reposição de FF&E, fundo de contenção judicial, que tenham como base o Lucro Operacional Bruto, e outros gastos e receitas não operacionais.
- **Centro de Custos:** Administração e Geral, Manutenção, Marketing e Vendas, Água e Energia e honorários da rede hoteleira e do hotel asset manager e/ou mandatário que tenham como base a receita bruta ou líquida do hotel. Os gastos destes departamentos mais relevantes são: (1) ADM & Geral – folha de pagamento, comissão de cartão de crédito, segurança, RH & Administrativo, TI, dados e telecomunicações; (2) Manutenção: gastos gerais com a manutenção e conservação do empreendimento e folha de pagamento; (3) Marketing e Vendas – gastos gerais com a divulgação do hotel, incluem aqui também honorários de Marketing corporativo da rede e uso da marca (conforme contrato); (4) Água e Energia; (5) impostos de , PIS, COFINS, ICMS.

## 8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

<b>Estimativa de Vendas - Hospedagem</b>					
	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
<b>Disponibilidade</b>	36.500	36.500	36.500	36.500	36.500
<b>Taxa de Ocupação</b>	61,60%	70,51%	72,65%	74,87%	77,17%
<b>Diárias Vendidas</b>	22483	25737	26518	27328	28166
<b>Diária Média</b>	R\$ 386,14	R\$ 399,66	R\$ 413,64	R\$ 428,12	R\$ 443,11
<b>Receita</b>	R\$ 8.681.743,10	R\$ 10.285.798,7	R\$ 10.969.216,0	R\$ 11.699.722,0	R\$ 12.480.624,7
<b>Número de Hóspedes</b>	33725	38605	39778	40992	42249
<b>Rev Par</b>	R\$ 237,86	R\$ 281,80	R\$ 300,53	R\$ 320,54	R\$ 341,93
<b>Receita de Alimentos e Bebidas</b>					
	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
<b>Receita A&amp;B</b>	R\$ 868.174,31	R\$ 1.028.579,87	R\$ 1.096.921,61	R\$ 1.169.972,21	R\$ 1.248.062,47
<b>Alimentos</b>	R\$ 607.722,02	R\$ 720.005,91	R\$ 767.845,12	R\$ 818.980,55	R\$ 873.643,73
<b>Bebidas</b>	R\$ 260.452,29	R\$ 308.573,96	R\$ 329.076,48	R\$ 350.991,66	R\$ 374.418,74
<b>Valor médio por venda</b>	R\$ 25,74	R\$ 26,64	R\$ 27,58	R\$ 28,54	R\$ 29,54
<b>Departamentos Menores</b>					
	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
<b>Outros</b>	R\$ 173.634,86	R\$ 205.715,97	R\$ 219.384,32	R\$ 233.994,44	R\$ 249.612,49
<b>Total de Receitas</b>	R\$ 173.634,86	R\$ 205.715,97	R\$ 219.384,32	R\$ 233.994,44	R\$ 249.612,49

## 8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

<b>Estimativa de Folha de Pagamento</b>						
	<b>Funcionários</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
<b>Hospedagem</b>	14	R\$ 112.104,00	R\$ 116.588,16	R\$ 121.251,69	R\$ 126.101,75	R\$ 131.145,82
<b>Alimentos e Bebidas</b>	9	R\$ 188.112,00	R\$ 195.636,48	R\$ 203.461,94	R\$ 211.600,42	R\$ 220.064,43
<b>Administração</b>	1	R\$ 49.296,00	R\$ 51.267,84	R\$ 53.318,55	R\$ 55.451,30	R\$ 57.669,35
<b>Manutenção</b>	2	R\$ 55.200,00	R\$ 57.408,00	R\$ 59.704,32	R\$ 62.092,49	R\$ 64.576,19
<b>Subtotal</b>	26	R\$ 404.712,00	R\$ 420.900,48	R\$ 437.736,50	R\$ 455.245,96	R\$ 473.455,80
<b>Encargos e Benefícios</b>	95%	R\$ 384.476,40	R\$ 399.855,46	R\$ 415.849,67	R\$ 432.483,66	R\$ 449.783,01
<b>Total de Folha de Pagamento</b>		R\$ 789.188,40	R\$ 820.755,94	R\$ 853.586,17	R\$ 887.729,62	R\$ 923.238,81

	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
<b>Receita Bruta</b>	R\$9.723.552,27	R\$11.520.094,56	R\$12.285.521,98	R\$13.103.688,74	R\$13.978.299,69
<b>Receita Líquida</b>	R\$8.848.432,57	R\$10.483.286,05	R\$11.179.825,01	R\$11.924.356,75	R\$12.720.252,71

## 8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

<b>Habitações</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
Receita Bruta	R\$ 8.681.743,10	R\$10.285.798,72	R\$10.969.216,06	R\$11.699.722,09	R\$ 12.480.624,72
Receita Líquida	R\$ 7.930.772,32	R\$9.396.077,13	R\$10.020.378,87	R\$10.687.696,13	R\$ 11.401.050,68
Gastos Gerais	R\$ 859.492,57	R\$987.436,68	R\$1.042.075,53	R\$1.099.773,88	R\$ 1.160.698,10
Folha de Pagamento	R\$ 218.602,80	R\$227.346,91	R\$236.440,79	R\$245.898,42	R\$ 255.734,36
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 6.852.676,96	R\$8.181.293,54	R\$8.741.862,55	R\$9.342.023,83	R\$9.984.618,23
<b>Alimentos e Bebidas</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
Receita Bruta	R\$ 868.174,31	R\$1.028.579,87	R\$1.096.921,61	R\$1.169.972,21	R\$ 1.248.062,47
Receita Líquida	R\$ 781.356,88	R\$925.721,88	R\$987.229,45	R\$1.052.974,99	R\$ 1.123.256,22
Custos de A&B	R\$ 222.252,62	R\$263.316,45	R\$280.811,93	R\$299.512,89	R\$ 319.503,99
Gastos Gerais	R\$ 44.276,89	R\$51.428,99	R\$53.749,16	R\$57.328,64	R\$ 58.658,94
Folha de Pagamento	R\$ 366.818,40	R\$381.491,14	R\$396.750,78	R\$412.620,81	R\$ 429.125,65
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 148.008,97	R\$229.485,31	R\$255.917,57	R\$283.512,65	R\$315.967,65
<b>Departamentos Menores</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
Receita Bruta	R\$ 173.634,86	R\$ 205.715,97	R\$ 219.384,32	R\$ 233.994,44	R\$ 249.612,49
Receita Líquida	R\$ 156.271,38	R\$ 185.144,38	R\$ 197.445,89	R\$ 210.595,00	R\$ 224.651,24
Gastos Gerais	R\$ 2.604,52	R\$ 3.085,74	R\$ 3.290,76	R\$ 3.509,92	R\$ 3.744,19
Folha de Pagamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 153.666,85	R\$ 182.058,64	R\$ 194.155,12	R\$ 207.085,08	R\$ 220.907,06
	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
<b>L/P dos Centros de Receita</b>	<b>R\$ 7.154.352,77</b>	<b>R\$8.592.837,49</b>	<b>R\$9.191.935,25</b>	<b>R\$9.832.621,56</b>	<b>R\$10.521.492,93</b>

## 8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

	2028		2029		2030		2031		2032	
<b>Administração e Geral</b>										
Gastos Gerais	R\$ 787.607,73	8,10%	R\$ 875.527,19	7,60%	R\$ 921.414,15	7,50%	R\$ 969.672,97	7,40%	R\$ 1.006.437,58	7,20%
Folha de Pagamento	R\$ 96.127,20	1%	R\$ 99.972,29	1%	R\$ 103.971,18	1%	R\$ 108.130,03	1%	R\$ 112.455,23	1%
Resultado	R\$ 883.734,93	9,09%	R\$ 975.499,47	8,47%	R\$ 1.025.385,33	8,35%	R\$ 1.077.802,99	8,23%	R\$ 1.118.892,81	8,00%
<b>Marketing Sales</b>										
Marketing Sales	R\$ 158.615,45	1,63%	R\$ 187.921,54	1,63%	R\$ 200.407,58	1,63%	R\$ 213.753,92	1,63%	R\$ 228.021,01	1,63%
Comissionamento TARS	R\$ 108.521,79	1,12%	R\$ 128.572,48	1,12%	R\$ 137.115,20	1,12%	R\$ 146.246,53	1,12%	R\$ 156.007,81	1,12%
Resultado	R\$ 267.137,24	2,75%	R\$ 316.494,03	2,75%	R\$ 337.522,78	2,75%	R\$ 360.000,45	2,75%	R\$ 384.028,82	2,75%
<b>Manutenção e Conservação</b>										
Gastos Gerais	R\$ 281.983,02	2,9%	R\$ 322.562,65	2,80%	R\$ 343.994,62	2,80%	R\$ 366.903,28	2,80%	R\$ 377.414,09	2,70%
Folha de Pagamento	R\$ 107.640,00	1,1%	R\$ 111.945,60	1,0%	R\$ 116.423,42	0,9%	R\$ 121.080,36	0,9%	R\$ 125.923,58	0,9%
Resultado	R\$ 389.623,02	4%	R\$ 434.508,25	3,77%	R\$ 460.418,04	3,75%	R\$ 487.983,65	3,72%	R\$ 503.337,67	2,70%
<b>Gastos com água e Energia</b>										
Resultado	R\$ 291.706,57	3,00%	R\$ 345.602,84	3,00%	R\$ 368.565,66	3,00%	R\$ 393.110,66	3,00%	R\$ 419.348,99	3,00%
<b>Resultado antes FEES Ger.</b>										
	R\$ 5.322.151,02	54,73%	R\$ 6.520.732,90	56,60%	R\$ 7.000.043,45	56,98%	R\$ 7.513.723,81	57,34%	R\$ 8.221.808,22	58,82%
<b>Trademark</b>										
Uso da Marca	R\$ 388.942,09	4%	R\$ 460.803,78	4%	R\$ 491.420,88	4%	R\$ 524.147,55	4%	R\$ 559.131,99	4%
<b>Lucro Operacional Bruto - GOP</b>										
	R\$ 4.933.208,93	50,73%	R\$ 6.059.929,12	52,60%	R\$ 6.508.622,57	52,98%	R\$ 6.989.576,26	53,34%	R\$ 7.662.676,24	54,82%

## 8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### Receitas – Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

<b>Gastos de Capital</b>	<b>2028</b>		<b>2029</b>		<b>2030</b>		<b>2031</b>		<b>2032</b>	
Seguros	R\$ 23.880,00	0,25%	R\$ 24.357,60	0,21%	R\$ 24.844,75	0,20%	R\$ 25.341,65	0,19%	R\$ 25.848,48	0,18%
Taxas da Propriedade	R\$ 35.140,00	0,36%	R\$ 35.842,80	0,31%	R\$ 36.559,66	0,30%	R\$ 37.290,85	0,28%	R\$ 38.036,67	0,27%
Taxa de Distribuição	R\$ 173.634,86	1,79%	R\$ 205.715,97	1,79%	R\$ 219.384,32	1,79%	R\$ 233.994,44	1,79%	R\$ 249.612,49	1,79%
Incentive Fee	R\$ 493.320,89	5,07%	R\$ 605.992,91	5,26%	R\$ 650.862,26	5,30%	R\$ 698.957,63	5,33%	R\$ 766.267,62	5,48%
Asset Management	R\$ 96.000,00	0,99%	R\$ 97.920,00	0,85%	R\$ 99.878,40	0,81%	R\$ 101.875,97	0,78%	R\$ 103.913,49	0,74%
Fundo de reposição	R\$ 194.471,05	2,00%	R\$ 345.602,84	3,00%	R\$ 429.993,27	3,50%	R\$ 458.629,11	3,50%	R\$ 559.131,99	4,00%
Resultado	R\$ 1.016.446,80	10,45%	R\$ 1.315.432,12	11,4%	R\$ 1.461.522,66	11,9%	R\$ 1.556.089,64	11,9%	R\$ 1.742.810,74	12,5%
	<b>2028</b>		<b>2029</b>		<b>2030</b>		<b>2031</b>		<b>2032</b>	
<b>L/P Antes do IR E Depreciação</b>	<b>R\$3.916.762,13</b>	<b>40,28%</b>	<b>R\$4.744.496,99</b>	<b>41,18%</b>	<b>R\$5.047.099,91</b>	<b>41,08%</b>	<b>R\$5.433.486,63</b>	<b>41,47%</b>	<b>R\$5.919.865,50</b>	<b>42,35%</b>

- Valores em reais, sem inflação.
- Correntes de 07/2024
- Não é promessa de resultado.
- Projeções baseadas na pesquisa de mercado e premissas apresentada neste estudo

## 9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

### Premissa para o cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

- a) A base do fluxo de caixa (FC) para o cálculo da TIR foi a projeção 2028-2037 apresentada neste relatório.
- b) Entre 2033 e 2037, o FC foi majorado em 0,5 a.a. para simular a curva do ciclo de vida do produto, deve estabilizar a partir de então.
- c) A TIR – Taxa Interna de Retorno foi calculada somando o FC com o FC capitalizado pela taxa de CapRate definida.
- d) A forma de pagamento utilizada no cálculo é referencial, a incorporadora e comprador poderão adotar outras formas de pagamento, o que poderá alterar a TIR indicada neste estudo.
- e) O FC está em valores correntes de Julho de 2024, sem inflação.
- f) O FC é uma projeção de mercado baseada em dados coletados para esse relatório e relacionados com o momento atual. Mudanças nas premissas adotadas ao longo do estudo podem afetar os resultados estimados. Não é promessa de resultado qualquer número apresentado ao longo do relatório.
- g) As receitas e gastos apontados ao longo desse relatório são as consideradas para a análise financeira, qualquer outro gasto ou receita além dos citados ao longo do relatório terão impacto na TIR apurada.
- h) O valor de venda já contempla Construção + Decoração + Gastos Pré-Operacionais.
- i) Há risco do cenário apresentado não ser atingido, não é promessa de resultado.

## 9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

### Cenários de rentabilidade

Rentabilidade média 2028-2037	12%
TIR com CapRate	32%
VPL	R\$ 33.710,25
Taxa de Lucratividade	0,08
Payback	8 Anos e 4 meses

<b>Rentabilidade média 2028-2037</b>	<b>14%</b>
<b>TIR com CapRate</b>	<b>35%</b>
<b>Payback</b>	<b>8 anos e 4 meses</b>
<b>VPL</b>	<b>R\$ 39.182,53</b>

Preço para venda Imobiliária			
Investimento	Imobiliário		
	-R\$	R\$	Rentabilidade
(Construção)	R\$ 399.000,00		
2028	R\$ 39.167,62		10%
2029	R\$ 47.444,97		12%
2030	R\$ 50.471,00		13%
2031	R\$ 54.334,87		14%
2032	R\$ 59.198,65		15%
2033	R\$ 62.515,88		16%
2034	R\$ 63.561,68		16%
2035	R\$ 64.621,82		16%
2036	R\$ 65.696,47		16%
2037	R\$ 66.647,66		17%
Capitalização do FC c/CapeRate		R\$ 4.180.750	
Rentabilidade média 2028-2032			13%
Rentabilidade média 2028-2037			14%
TIR com CapRate			35%
VPL			R\$ 39.182,53

## 9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

UH's	Ano	2028	2029	2030	2031	2032
100	Taxa Ocupação	61,60%	70,51%	72,65%	74,87%	77,17%
	Diária Média	R\$386,14	R\$399,66	R\$413,64	R\$428,12	R\$443,11
	L/P antes do IR	R\$3.916.762,13	R\$ 4.744.496,99	R\$ 5.047.099,91	R\$ 5.433.486,63	R\$ 5.919.865,50
	Média distribuição mensal por UH	R\$ 3.263,97	R\$ 3.953,75	R\$ 4.205,92	R\$ 4.527,91	R\$ 4.933,22
	% de Rentabilidade Mensal	0,82%	0,99%	1,05%	1,13%	1,24%

UH's	Ano	2033	2034	2035	2036	2037
100	Taxa Ocupação	77,55%	77,94%	78,33%	78,72%	79,12%
	Diária Média	R\$445,32	R\$447,55	R\$449,79	R\$452,04	R\$454,30
	L/P antes do IR	R\$ 6.251.587,83	R\$ 6.356.168,19	R\$ 6.462.181,86	R\$ 6.569.646,63	R\$ 6.664.766,33
	Média distribuição mensal por UH	R\$ 5.209,66	R\$ 5.296,81	R\$ 5.385,15	R\$ 5.474,71	R\$ 5.553,97
	% de Rentabilidade Mensal	1,31%	1,33%	1,35%	1,37%	1,39%

Média de 1,20% a.a. – distribuição de R\$ 4.780,51

Média VPL 0,98% a.a. – distribuição de R\$ 3.918,25

Investimento de R\$ 399.000,00

## 9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

### Cenários de rentabilidade

- I) As projeções aqui apresentadas são estimativas e estão baseadas em dados obtidos através de estudos de viabilidade e de acordo com o cenário atual do mercado, não são garantias de resultados futuros;
- II) Nos números acima não está sendo considerado o potencial de valorização imobiliária;
- III) O percentual de rentabilidade está sendo baseado no valor do imóvel de R\$ 399.000,00
- IV) Fundo de reposição de ativos garantido dentro do custo operacional;
- V) Informações preliminares, sujeitas a alterações. Base: Julho/2024;
- VI) Taxa de Desconto de inflação de 3,5% a.a. – VPL do investimento – R\$ 39.182,53;
- VII) Resultado antes do IR;

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados;

Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado

<b>Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional - 2037</b>		
<b>Dados da Análise - 2037</b>	<b>Valores</b>	<b>Composição</b>
Receita Total	R\$15.349.096,05	100%
Gastos Variáveis	R\$5.030.971,81	33%
Gastos Fixos	R\$1.810.692,73	12%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	R\$8.507.431,52	55%
Receita no ponto de Equilíbrio	R\$2.693.560,96	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	6570	
Taxa de Ocupação no ponto de Equilíbrio	18,00%	
<b>Risco Operacional de Vendas</b>	<b>21,95%</b>	

## 10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado

### Atratividade, Rentabilidade e CapRate para o setor:

Informações Públicas - Venda Secundária / Condo-Hotel				
UNIDADE	Valor Anunciado	Distribuição Divulgada	Rentabilidade Nominal Mês	Rentabilidade Nominal Ano
Ibis Cuiabá	R\$ 299.000,00	R\$ 2.307,80	0,77%	9,26%
Ibis Garanhuns	R\$ 205.000,00	R\$ 3.105,90	1,52%	18,18%
<b>Média</b>			<b>1,14%</b>	<b>13,72%</b>

Se CapRate Mercado < CapRate Mínimo = CapRate Mínimo  
Se CapRate Mercado > CapRate Mínimo = CapRate Mercado  
1% CapRate Mercado < 3,5% CapRate Mínimo

• CapRate Mínimo  
(Atratividade para o negócio em análise): 13,72%

• Composição do CapRate Atratividade  
Taxa Livre de Risco Longo Prazo: 3,5%

Projeção Banco Itaú - Ver Anexos

14,86% de Risco Operacional do Hotel não atingir FC Estimado pela proporção das Vendas no Ponto de Equilíbrio em relação às vendas estimadas para o número de diárias vendidas em 2037.

# 11. Anexos

## Taxas e índices a longo prazo

	Data de modificação: 12/07/2024												
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024P	2025P	2026P	2027P
<b>Inflação</b>													
IPCA	10,7%	6,3%	2,9%	3,7%	4,3%	4,5%	10,1%	5,8%	4,6%	4,0%	4,0%	3,5%	3,5%
INPC	11,3%	6,6%	2,1%	3,4%	4,5%	5,4%	10,2%	5,9%	3,7%	4,0%	3,9%	3,5%	3,5%
IGP-M	10,5%	7,2%	-0,5%	7,5%	7,3%	23,1%	17,8%	5,5%	-3,2%	3,3%	3,1%	3,5%	3,5%
IPA-M (preços por atacado)	11,2%	7,6%	-2,5%	9,4%	9,1%	31,6%	20,6%	5,3%	-5,6%	3,1%	2,8%	3,5%	3,5%
<b>Taxa de juros</b>													
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	9,25%	13,75%	11,75%	10,50%	10,50%	9,75%	9,25%
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,81%	12,63%	13,25%	10,67%	10,50%	9,88%	9,29%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	-0,74%	7,53%	6,81%	6,25%	6,21%	6,04%	5,56%
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	8,76%	13,65%	11,87%	10,39%	10,39%	9,64%	9,14%
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	4,40%	12,42%	13,20%	10,63%	10,39%	9,80%	9,21%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	5,32%	7,20%	6,55%	7,03%	6,86%	6,55%	6,44%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	4,10%	5,23%	5,56%	5,90%	5,73%	5,74%	5,70%

# Disclaimer

Este relatório, composto por 81 (Oitenta e Um) slides, incluindo a capa, foi elaborado por Eninova Hospitality (“Autor”) com exclusiva utilização dos “Receptores”. Todas as informações foram coletadas e compiladas pelo Autor e, embora tenham sido obtidas de maneira transparente com fontes confiáveis e assertivas, o Autor não garante a precisão de todas as informações contidas neste documento.

As afirmações, suposições, estimativas e projeções presentes neste documento são baseadas em previsões de desempenho, comportamento e dinâmica futura de componentes do mercado que não são controláveis, podendo ou não se confirmar. Discrepâncias entre as informações previstas pelo Autor e os resultados efetivamente obtidos poderão ocorrer, bem como novos fatos poderão surgir após a entrega datada deste relatório que poderão impactar os resultados. O Autor não está obrigado a atualizar este relatório nem pode ser responsabilizado pela não concretização de estimativas futuras.

Nenhuma reivindicação poderá ser feita por nenhuma das partes envolvidas no desenvolvimento e/ou operação do empreendimento proposto contra o Autor (e/ou qualquer um de seus parceiros envolvidos na elaboração deste relatório) para reaver qualquer tipo de perda ou dano que qualquer investidor (e/ou filiado envolvido no desenvolvimento e/ou operação do empreendimento) possa vir a sofrer.

Este relatório não se propõe a incluir todas e quaisquer informações necessárias à tomada de decisão de um investidor, que devem estar cientes de que as informações aqui presentes são baseadas em estimativas futuras que podem ou não vir a se concretizar, e que o Autor não pode ser responsabilizado sobre essas informações. Futuros e potenciais investidores devem conduzir suas próprias pesquisas e análises, e devem procurar de forma independente por assessoria profissional em relação aos aspectos técnicos, legais, financeiros e tributários, antes de investir no projeto.

Este relatório é confidencial e para uso exclusivo de pessoas interessadas na aquisição do empreendimento referenciado neste estudo, ele só poderá ser distribuído ou divulgado mediante autorização dos contratantes.

# Obrigado!

Realizado pelo Ecosistema ENINOVA Hotels e Resorts



[www.eninova.com.br](http://www.eninova.com.br)