

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira



## **Ibis - Sobral**

**Sobral | CE**

Janeiro de 2024

# TERMO DE ENTREGA

Rubrica do  
responsável pelo estudo:



Este objeto trata-se da entrega de estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido para os solicitante, **SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. com o cnpj: 52.892.147/0001-37**, entre os meses de Novembro e Dezembro de 2023, para o empreendimento a ser desenvolvido R. Chiquita Barbosa - Dom Expedito, Sobral - CE, 62050-175.

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 Sobral - CE. 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.

**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 SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. com o cnpj: 52.892.147/0001-37 pagou a Eninova o valor fixo de R\$ 31.000,00 (trinta e um 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, Janeiro/2024**

# CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO

Rubrica do  
responsável pelo estudo:



## Assinatura dos responsáveis pelo estudo

**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 cumpri com as normas e diretrizes aplicáveis ao presente estudo.**

### Responsável Técnico:



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



-----  
Nubio Gadelha Neto  
Representante legal  
da Eninova

# CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO

Rubrica do  
responsável pelo estudo:



## Assinatura dos responsáveis pelo estudo

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

### Equipe Técnica:



**Ana Paula Santiago**

Turismóloga pela UFPE- PE  
Diretora de Operações

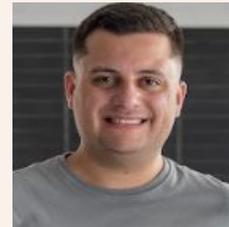
Ana Paula Santiago



**Danielle Gomes**

Turismóloga pela FAFIRE- PE  
Gerente de Business  
Intelligence

Danielle Gomes



**Rafael Domingues**

Turismólogo  
pela UNIVALI-SC

Rafael Eugenio Domingues

# CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



## Últimos estudos realizados pela Eninova:

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	Luís 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

## 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.

## 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:

- 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;
- 7.** Estimativa dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC Hoteleiro;

**8.** Metodologia escolhida;

**9.** Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;

**10.** 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;

**11.** 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;

**12.** Anexos;

# 1

## Apresentação e dados do projeto

Rubrica do responsável pelo estudo:

### Ibis Sobral - Ceará

Rede – Accor

Bandeira – Ibis

Administradora – Falcon

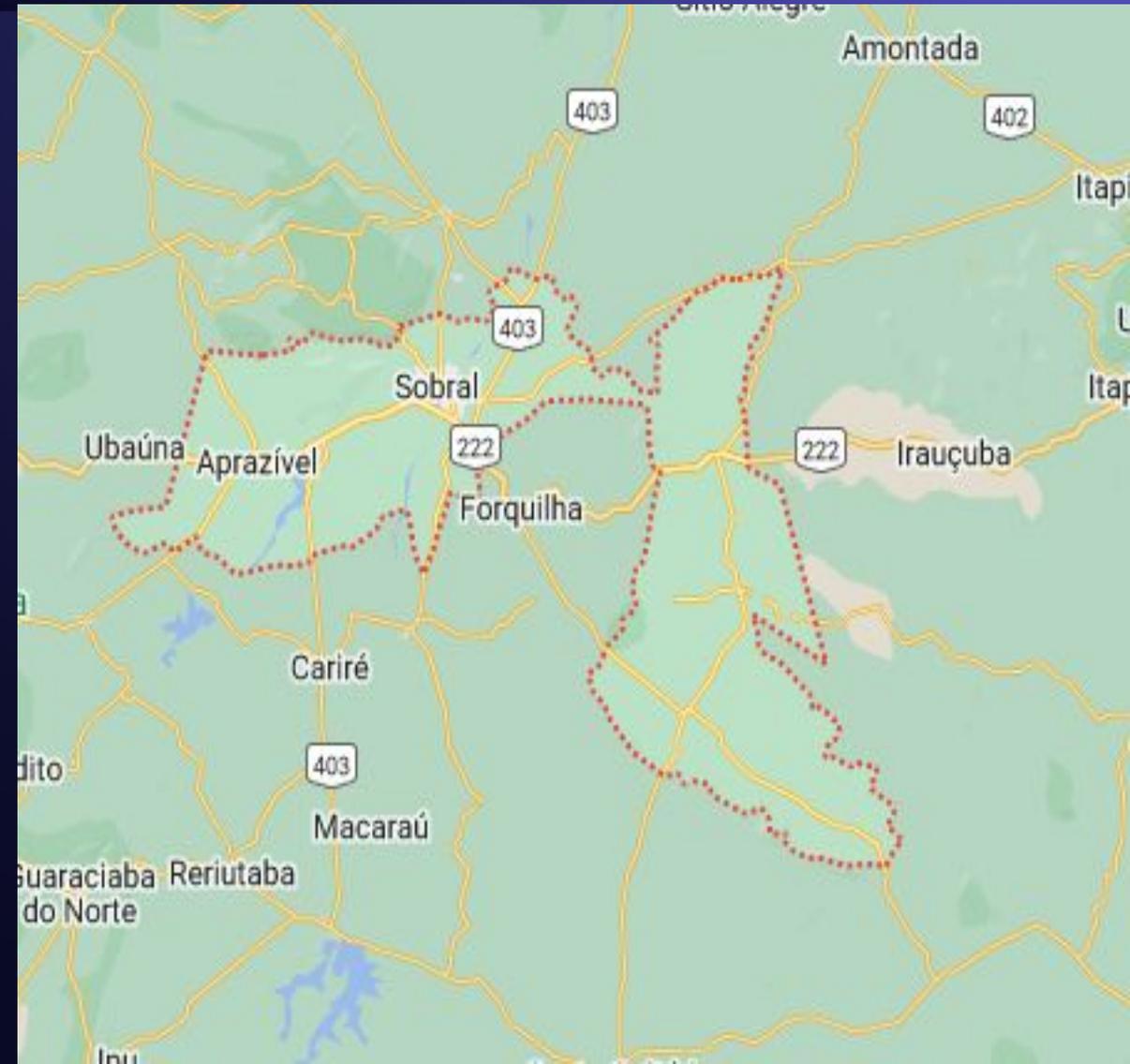
Categoria – Econômico

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 Sobral - CE, 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

Rubrica do responsável pelo estudo:

### 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:

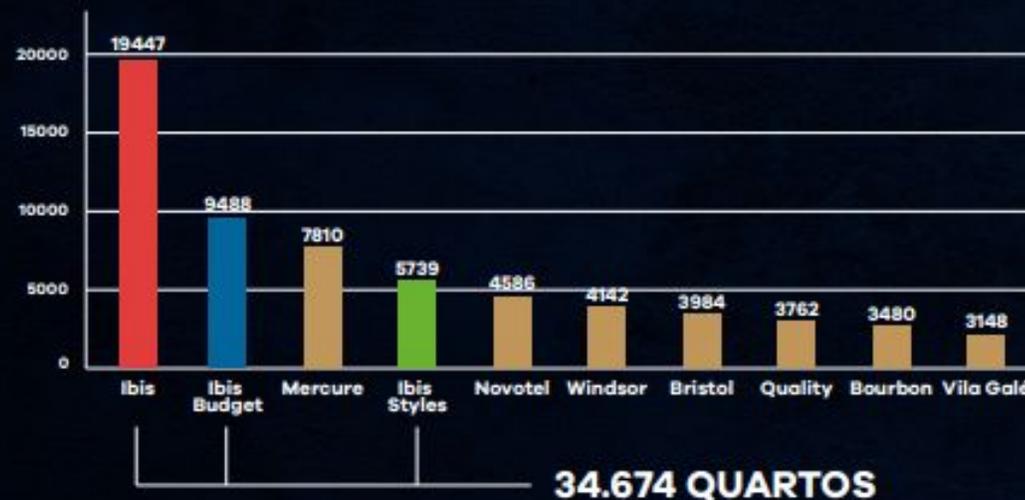
Ibis Sobral pertence a rede Accor, de origem francesa, que atua em mais de 110 países com mais de 5.300 hotéis, inaugurando 1 hotel a cada 29 horas no mundo. A posição em hospitalidade lifestyle é uma das categorias de maior crescimento na indústria.

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);

## A REDE IBIS NO BRASIL



# 1

## Apresentação e dados do projeto

Rubrica do responsável pelo estudo:

### Força de distribuição:

Através da administração da Accor, o empreendimento terá toda a expertise de uma empresa consolidada no Brasil, e que possui atualmente 7 hotéis da bandeira Ibis presentes na região do Ceará 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, Sendo Sobral a 5ª cidade com a bandeira no estado.

### Ceará: Todos os nossos hotéis



ibis Fortaleza Praia de Iracema

📍 ●●●●○ (4.0) 2514

Reservar ibis Fortaleza Praia de Iracema



ibis budget Fortaleza Praia de Iracema

Reservar ibis budget Fortaleza Praia de Iracema



Mercure Fortaleza Meireles

📍 ●●●●● (4.0) 1124

Reservar Mercure Fortaleza Meireles



ibis Fortaleza Centro De Eventos

📍 ●●●●● (4.5) 361

Reservar ibis Fortaleza Centro De Eventos



ibis Caucaia Porto do Pecém

Reservar ibis Caucaia Porto do Pecém



ibis Styles Maracanaú

📍 ●●●●● (4.0) 64

Reservar ibis Styles Maracanaú



ibis Juazeiro do Norte

📍 ●●●●● (4.5) 28

Reservar ibis Juazeiro do Norte



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Sobral

Sobral, situado no interior do estado do Ceará, se destaca como um município estrategicamente posicionado entre duas grandes capitais: Fortaleza, a cerca de 230 km, a 4ª maior capital do país, e Teresina, a capital do Piauí, localizada a 360 km de distância. Com uma população de 203.023 habitantes, conforme estimativa do IBGE, Sobral figura como o 5º município mais populoso do estado.

Reconhecido como o segundo município mais desenvolvido do Ceará, logo após Fortaleza, com base no Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), Sobral destaca-se também no cenário das exportações. É o único município do interior que rivaliza com a capital na liderança das exportações estaduais.

A extensão territorial contempla 2.068.474 km<sup>2</sup> de área e tem como municípios limítrofes ao norte Massapê, Santana do Acaraú e Meruoca, a sul com Santa Quitéria, Groaíras e Cariré, a leste com Itapipoca, Irauçuba e Canindé, e a oeste com os municípios de Coreaú, Mucambo e Alcântara.

MUNICÍPIO	ÁREA (KM <sup>2</sup> )	POPULAÇÃO (2022)	PIB (2021)	IDH-M (2010)
Sobral	2 068,474	203.023	5.395.130,171	0,714

IDH-M alto		
1	 Fortaleza	0,754
2	Sobral	0,714
3	Crato	0,713
4	Eusébio	0,701

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do responsável pelo estudo:

## Dados socioeconômicos

O Produto Interno Bruto (PIB) de Sobral ostenta a posição de 5º maior do estado, sendo superado apenas por Fortaleza, Maracanaú, Caucaia e São Gonçalo do Amarante. A cidade se destaca como um importante polo econômico na região.

Dentre as principais indústrias que contribuem para esse expressivo desempenho econômico, destacam-se a Grendene, cuja sede nacional está localizada em Sobral, a unidade do Grupo Votorantim, dedicada à produção de cimento, a Fábrica Coelho, que figura como a 3ª maior produtora de massas e biscoitos no Ceará e a Refrigerantes Delrio. Além disso, a presença marcante de empresas como Alumínio Sobral, voltada para a fabricação de utensílios domésticos, e a Rações Golfinho, especializada no processamento de caroço de algodão, complementam o diversificado cenário industrial da cidade.

Essas empresas, entre outras, consolidam Sobral como um centro vital para a economia estadual, contribuindo não apenas para o fortalecimento local, mas também para o desenvolvimento do estado como um todo.

## ECONOMIA NO ESTADO

### SOBRAL NO ESTADO DO CEARÁ

1º	Fortaleza	73436128,432
2º	Maracanaú	12337017,11
3º	Caucaia	10414372,934
4º	São Gonçalo do Amarante	8633637,012
5º	Sobral	5395130,171

Fonte: IBGE

Grendene

Fábrica Coelho

Votorantim

delrio

INDÚSTRIA Golfinho  
NUTRIÇÃO ANIMAL E ÓLEOS VEGETAIS

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do responsável pelo estudo:

Grendene



Del Rio



Laticínios Fernandes



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Dados socioeconômicos

**Microrregião Sobral** - Pertence ao estado do Ceará, formada por 12 municípios.



Cidades que compõem a Microrregião - Sobral				
Cidade	População (2022)	% da Região	PIB* (2021)	% da Região
Sobral	203.023	50%	5.395.130	73%
Massapê	37.697	9%	378.718	5%
Santana do Acaraú	30.628	8%	280.072	4%
Forquilha	24.173	6%	304.957	4%
Irauçuba	23.915	6%	220.294	3%
Cariré	17.632	4%	193.105	3%
Mucambo	13.666	3%	131.292	2%
Graça	13.801	3%	129.711	2%
Miraíma	14.196	4%	112.599	2%
Groaíras	10.910	3%	110.754	2%
Senador Sá	7.262	2%	62.766	1%
Pacujá	6.175	2%	59.940	1%
<b>TOTAL</b>	<b>403.078</b>	<b>100%</b>	<b>7.379.338</b>	<b>100%</b>

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas



## Dados socioeconômicos

Com base nos dados apresentados no slide anterior, ressalta-se que Sobral destaca-se como a maior população de sua microrregião, correspondendo a 50% do total. No que tange à composição de seu Produto Interno Bruto (PIB), destaca-se que 48% da arrecadação provêm do setor de serviços, seguido pelos impostos e serviços públicos, indústria com 23% e agropecuária com apenas 1%. Ao analisar o PIB dos doze municípios que compõem a microrregião de Sobral, observa-se que a cidade figura como a maior geradora de riqueza, contribuindo com 73% do somatório dos PIBs desses municípios.

Ademais, vale destacar que Sobral ocupa a 5ª posição no ranking dos maiores PIBs do estado do Ceará. Os indicadores socioeconômicos da cidade também evidenciam um crescimento positivo ao longo dos anos, conforme ilustrado na tabela abaixo:

PIB - Sobral	
48%	Serviços
23%	Indústrias
1%	Agropecuária
28%	Impostos e Serviços Públicos

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS - SOBRAL - CE							
	PIB	EMPRESAS		PESSOAL OCUPADO		IDH-M	
2010	2.671.208	2010	3.399	2010	44.971	2000	0,537
2020	5.395.130	2020	3.568	2020	52.664	2010	0,714
TCM	7,28%	0,48%		1,59%		2,88%	

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Dados socioeconômicos

Os indicadores do último levantamento realizado em 2016 pelo IFDM (Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal), colocam Sobral no ranking como 2º município do estado e 146º a nível nacional, apresentando indicador de alto desenvolvimento, Obtendo índices positivos comparados a média dos estados, nos indicadores de saúde, educação, ficando abaixo apenas na categoria e emprego e renda.

### RANKING

IFDM CONSOLIDADO : SOBRAL (2016)

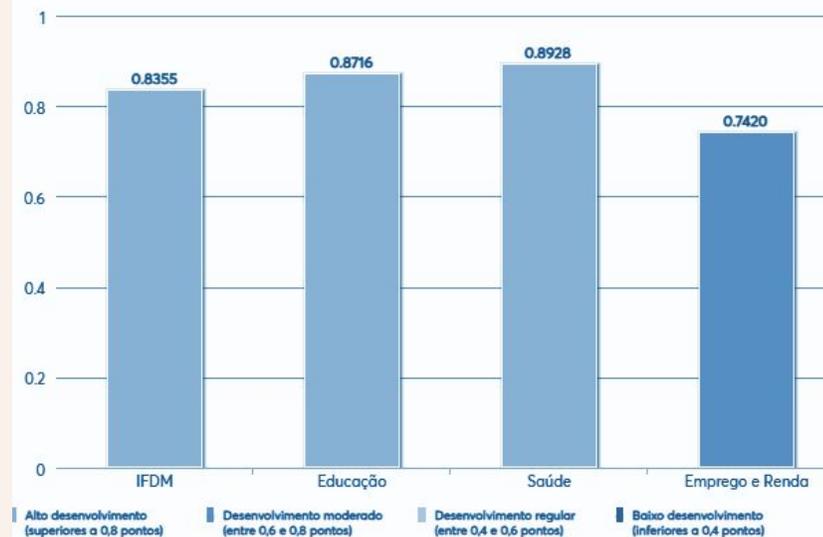
#### POSIÇÃO DO MUNICÍPIO NO RANKING DO IFDM - Consolidado

Nacional	Estadual	IFDM Consolidado	UF	Município
94º	1º	0.8467	CE	Eusébio
146º	2º	0.8355	CE	Sobral
246º	3º	0.8199	CE	São Gonçalo do Amarante
435º	4º	0.7997	CE	Maracanaú
456º	5º	0.7983	CE	Horizonte
466º	6º	0.7975	CE	Jijoca de Jericoacoara
481º	7º	0.7956	CE	Frecheirinha
739º	8º	0.7737	CE	Tianguá
745º	9º	0.7735	CE	Varjota
850º	10º	0.7678	CE	Icapuí

### IFDM E INDICADORES

SOBRAL - CE (2016)

#### IFDM E ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Dados socioeconômicos

A cidade possui uma densidade demográfica, de 98,15 habitantes por km<sup>2</sup>, apresenta 50.445 domicílios e uma média de 3,71 moradores por residência. onde 89% da população é residente da área urbana e 11% está concentrado na área rural.

Sobre a faixa etária da população, 47% está concentrada com idade entre 20 a 49 anos, 36% de 0 a 19 anos e 16% com 50 anos ou mais.

A população economicamente ativa, com mais de 10 anos, corresponde a 80% com uma renda média mensal de até um salário mínimo, o município apresenta uma média salarial de 2 salários mínimos.

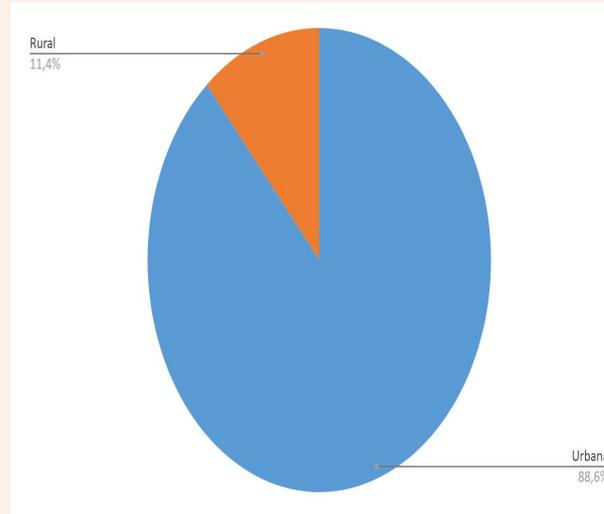


Gráfico área de concentração populacional

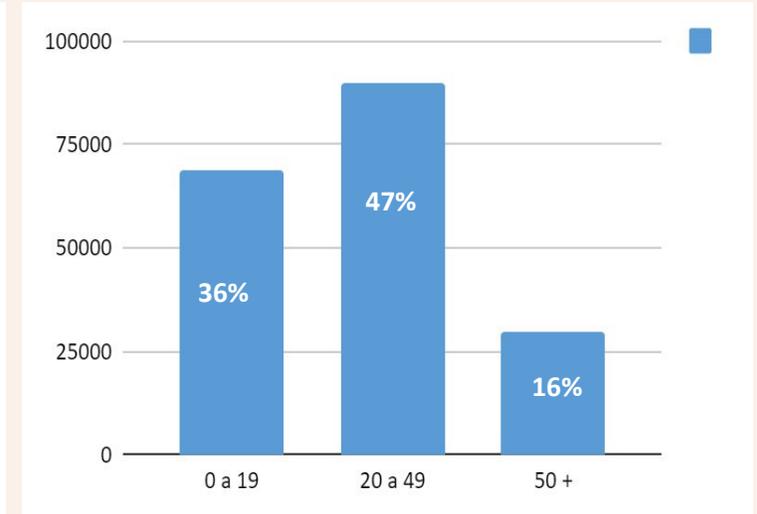


Gráfico faixa etária população Sobral

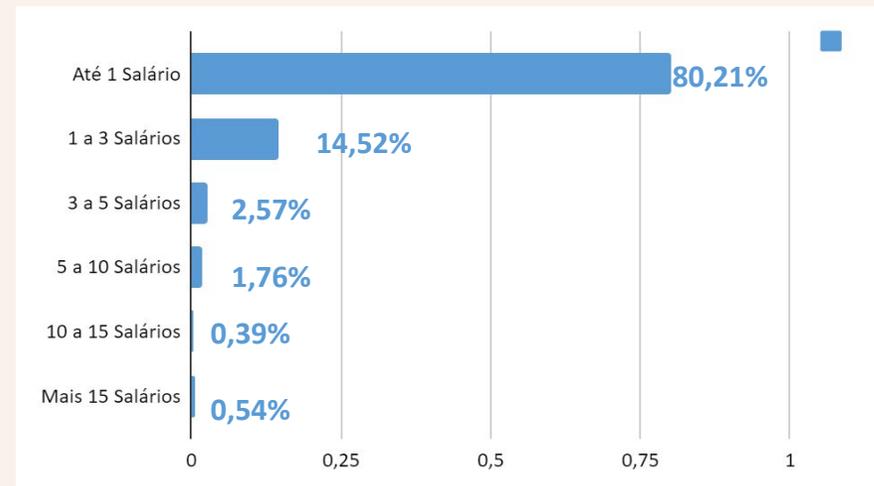


Gráfico renda média mensal população Sobral

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Sobral – Acessos

Sobral é um município localizado no interior do estado do Ceará, sua posição geográfica estratégica é evidenciada pela sua conectividade com importantes vias de acesso. Abaixo estão algumas informações sobre a localização e os acessos de Sobral:

**1. Localização Geográfica:** Sobral está situada no noroeste do estado do Ceará.

**2. Principais Vias de Acesso:** Sobral é conectada à capital do estado, Fortaleza, pela BR-222, uma rodovia federal que desempenha um papel fundamental na integração regional. Essa rodovia também conecta Sobral a outros estados, como Piauí, Maranhão e Pará. Ressaltamos que as rodovias de acesso a cidade possuem asfalto em excelentes condições.

**3. Distâncias para Outras Cidades:** A cidade possui distâncias consideráveis em relação a algumas outras cidades importantes:

- Fortaleza: Aproximadamente 201 km.
- São Luís: Aproximadamente 458 km.
- Recife: Aproximadamente 777 km.
- Belém: Aproximadamente 940 km.
- Salvador: Aproximadamente 1.054 km.

Essa rede de acessos rodoviários é essencial para a integração de Sobral com outras regiões, promovendo o desenvolvimento econômico e facilitando a mobilidade tanto para os residentes quanto para os visitantes.

DISTÂNCIA ENTRE O MUNICÍPIO DE SOBRAL E AS PRINCIPAIS CIDADES BRASILEIRAS		
São Paulo : 2313 km	Rio de Janeiro : 2162 km	Brasília : 1582 km
Salvador : 1054 km	<b>Fortaleza : 201 km</b> mais perto	Belo Horizonte : 1838 km
Manaus : 2187 km	Curitiba : 2602 km	Recife : 777 km
Goiânia : 1744 km	Belém : 940 km	Porto Alegre : 3148 km
Guarulhos : 2292 km	Campinas : 2259 km	São Luís : 458 km
Distância calculada em linha reta!		

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## **Acessos: Terminal Rodoviário de Sobral**

A Rodoviária de Sobral está estrategicamente situada no coração da cidade, em proximidade ao Rio Acaraú. Este espaço vibrante oferece uma variedade de comodidades, incluindo 13 lojas, quatro lanchonetes e um restaurante. Com 10 plataformas dedicadas ao embarque e desembarque, a rodoviária serve como ponto de partida para destinos como Fortaleza/CE, Brasília/DF, Goiânia/GO, São Paulo/SP e diversas outras cidades, sendo operada pelas empresas Itapemirim, Expresso Guanabara, Satélite Norte e Gontijo.

Localizada nas imediações da Avenida Dom José e do Campus de Sobral da Universidade Federal do Ceará, estando a meros três minutos de carro do Sobral Shopping. A distância até o terreno em estudo é de aproximadamente 1,5 km.

As instalações incluem um estacionamento 24 horas com capacidade para 37 carros e 10 motos, além de uma área dedicada ao embarque e desembarque. Serviços essenciais como caixas eletrônicos 24 horas estão disponíveis, proporcionando conveniência aos usuários.



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Acessos: Terminal Rodoviário de Sobral

Fonte: Google / Arquivo Eninova



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do responsável pelo estudo:

## Aeródromo de Sobral

O Aeródromo de Sobral, um ponto regional estratégico situado em Sobral, Ceará, encontra-se no coração da área urbana, em proximidade ao Campus da UVA e à fábrica da Grendene. No entanto, devido a restrições ambientais, sua capacidade de expansão é limitada, dada sua área física reduzida. A distância até o local em análise é de 26,1 km, o que equivale a aproximadamente 31 minutos de carro.

Durante os dias úteis (segunda a sexta-feira), o aeródromo experimenta um baixo fluxo de passageiros, registrando um total de 173 passageiros em voos domésticos no período de 2020 a 2023. Atualmente, a cidade conta com voos esporádicos da companhia aérea Azul, que opera no aeroporto regional, situado a cerca de 26 km do centro da cidade.

Esses voos deveriam ter um papel crucial em estimular a atividade nos hotéis locais, proporcionando uma alternativa para aqueles que não podem viajar de carro devido ao tempo de deslocamento. O objetivo é angariar mais voos para Sobral, provenientes de outros destinos, o que ajudará ainda mais a fomentar a economia.

Movimentação Passageiros - Aeroporto Sobral		
2020	2022	2023
50	26	97



Fonte: Sistema Hórus / Anac

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Aeroporto de Sobral



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas



## Aeroporto de Fortaleza

O Aeroporto Internacional de Fortaleza - Pinto Martins . É o aeroporto com maior movimentação de passageiros internacionais do Norte e Nordeste brasileiro.

Está localizado no meio do mapa de Fortaleza, a 9 km do centro da cidade, localizado a 247 km da cidade de Sobral, local do empreendimento em estudo.

Com uma média anual de 5.560.495 passageiros entre 2013 e 2023, o Aeroporto de Fortaleza testemunhou uma retomada no crescimento, superando os desafios da crise econômica e pandemia. Atualmente, seus números superam os índices registrados nos anos anteriores à pandemia, refletindo uma recuperação.

Movimentação Passageiros - Aeroporto Fortaleza										
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5.865.320	6.416.841	6.273.464	5.639.070	5.896.742	6.614.737	7.165.100	3.093.302	3.802.977	5.747.722	4.650.172

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do responsável pelo estudo:

## Aeroporto de Fortaleza

### Movimentação

### Evolução anual da movimentação de passageiro

via voos domésticos e internacionais, embarque e desembarque, regular e não regular, aeródromo(s) selecionado(s): SBFZ, de 2013 a 2023



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Aeroporto de Fortaleza



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Aspectos econômicos - Educação

Sobral, tem se destacado nacionalmente por seus indicadores positivos na área de educação. Diversos fatores contribuem para esse desempenho exemplar, refletindo em indicadores que evidenciam avanços significativos na qualidade do ensino.

### 1. IDEB (Índice de Desenvolvimento da Educação Básica):

- Sobral tem alcançado consistentemente pontuações elevadas no IDEB, indicando a eficácia das políticas educacionais implementadas. Essa métrica reflete o desempenho dos alunos em avaliações nacionais, evidenciando o comprometimento com a qualidade do ensino. Alcançando em 2021 a média de 6,6, nota 25% superior à média projetada.

### 2. Taxa de Aprovação e Redução da Evasão Escolar:

- A cidade apresenta uma taxa de aprovação expressiva e uma significativa redução na evasão escolar. Isso sugere um ambiente educacional favorável, que incentiva a permanência dos alunos nas escolas e contribui para a conclusão bem-sucedida de seus estudos.

Evolução do IDEB



Fonte: IDEB 2021, INEP.

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Aspectos econômicos - Educação

### 3. Investimentos em Infraestrutura Escolar:

- Sobral tem direcionado recursos significativos para melhorias na infraestrutura das escolas, proporcionando ambientes adequados para o aprendizado. Isso inclui a construção e reforma de instalações, investimentos em tecnologia educacional e aprimoramento dos espaços pedagógicos.

### 4. Formação Continuada de Professores:

- A cidade investe em programas de formação continuada para professores, visando aprimorar suas práticas pedagógicas e garantir uma educação de qualidade. O fortalecimento do corpo docente é essencial para o alcance de resultados positivos. O município alcançou o primeiro lugar do Brasil no Ideb de 2021 entre municípios com mais de 50 mil habitantes, indicador esse que fortalece a procura pela região no setor educacional.



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Aspectos turísticos e culturais

O turismo em Sobral, é marcado por uma combinação de eventos festivos, patrimônio histórico e atrativos culturais. Embora o turismo não seja o principal motor econômico da cidade, há elementos significativos que atraem visitantes locais e regionais.

### 1. Eventos Festivos:



Sobral destaca-se por eventos festivos, sendo o *Carnaval* um dos mais proeminentes. Realizado anualmente em novembro, esse carnaval fora de época atrai visitantes de diversas regiões, movimentando hotéis e estimulando a economia local, durante esses períodos, os hotéis atingem sua capacidade máxima, evidenciando o Carnaval como o atrativo turístico mais significativo na região.

### 2. Patrimônio Histórico e Cultural:



A cidade preserva um valioso patrimônio histórico e cultural, evidenciado por construções antigas, praças e igrejas. O Centro Histórico de Sobral é um local charmoso, proporcionando aos turistas uma viagem ao passado, com destaque para o **Museu Madi**, que abriga uma coleção única de obras de arte.

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Aspectos turísticos e culturais

### 3. Gastronomia Regional:



Sobral oferece uma rica experiência gastronômica, com restaurantes que destacam a culinária regional cearense. Pratos típicos, como carne de sol, tapiocas recheadas e doces tradicionais, proporcionam aos visitantes uma imersão na cultura local. A doçaria regional também é um destaque, com doces feitos à base de frutas típicas, coco e rapadura. Bolo de rolo, cocada e pé de moleque são opções deliciosas para quem deseja experimentar sobremesas locais, contando também com a cachaça, bebida destilada da cana-de-açúcar, é produzida de maneira artesanal em Sobral. Os apreciadores podem degustar diferentes tipos de cachaças, cada uma com suas características únicas.

A gastronomia de Sobral reflete a identidade cultural da região, proporcionando uma experiência autêntica aos visitantes que desejam explorar os sabores marcantes da cozinha cearense. Os pratos tradicionais, aliados à hospitalidade local, contribuem para criar uma atmosfera única e memorável para quem visita a cidade.

Com o Festival Gastronômico e da Feira de Negócios e Artes da Serra, a cidade chega a reunir cerca de 2 mil pessoas, além da participação de 20 empresas expositoras do segmento da alimentação fora do lar.

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Aspectos turísticos e culturais

### 4. Natureza e Ecoturismo:



A região ao redor de Sobral também oferece opções para os amantes da natureza. Parques e áreas de preservação ambiental proporcionam oportunidades para trilhas e atividades ao ar livre, atraindo visitantes interessados em ecoturismo. Com o incentivo da Prefeitura de Sobral na realização de workshops sobre atividades e esportes da natureza, trazendo o objetivo de formar praticantes nas vertentes do Ecoturismo, com foco no turismo de aventura fortalecendo o desenvolvimento desta prática no município.

### 5. Universidades e Eventos Acadêmicos:



Sobral é sede de instituições de ensino superior reconhecidas. A realização de eventos acadêmicos, conferências e congressos atrai estudantes, pesquisadores e profissionais, gerando um fluxo temporário de visitantes. No âmbito acadêmico, atualmente a cidade possui atualmente 2 cursos de medicina, com um 3º prestes a inaugurar.

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas



## Aspectos turísticos e culturais

Embora o turismo não assuma o papel central na dinâmica econômica local de Sobral, a cidade apresenta um notável potencial para a expansão de suas atividades turísticas. Ao capitalizar em sua rica herança histórica, eventos festivos atrativos e na característica hospitalidade regional, Sobral pode alavancar o setor turístico de maneira significativa. A implementação de estratégias eficazes, focadas na promoção e diversificação da oferta turística, emerge como um caminho promissor para impulsionar o crescimento desse setor na cidade.

Em contrapartida ao turismo, é o setor de negócios e indústrias que verdadeiramente impulsionam a hotelaria em Sobral. Comerciantes, representantes de empresas e indivíduos em viagens a trabalho constituem a espinha dorsal desse movimento, sustentando uma demanda constante por hospedagem. Adicionalmente, uma parcela significativa dos hóspedes provém da construção civil, universidades e corpo acadêmico. Estes grupos emergem como os principais catalisadores do movimento hoteleiro na cidade, consolidando o segmento empresarial como uma força impulsionadora sólida e constante para a economia local.

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do  
responsável pelo estudo:



## Turismo de Eventos

O município não dispõe de um calendário de evento, sendo ponto crucial a elaboração de um planejamento estrutural onde o objetivo desta criação é minimizar os efeitos sazonais e manter, de forma contínua, a realização de eventos ao longo de todo o ano. Essa abordagem visa atrair visitantes e dinamizar a economia local de maneira consistente.

Principais eventos	Duração	Periodicidade
Carnabral	2 dias	Anual (Novembro)
Aniversário da cidade	1 dia	Anual Julho
Seminários & Congressos dos pólos universitários	Em média 3 dias.	Anual

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

## Novos Projetos:

Quanto aos notáveis projetos futuros em andamento na cidade, a Cubico (empresa no setor energético) anunciou a aquisição do projeto Sobral, com uma capacidade de 1 GW. A meta é iniciar a construção entre o final de 2023 e o início de 2024, momento em que a empresa planeja finalizar os contratos essenciais para serviços e equipamentos.

Embora o valor do investimento no projeto não tenha sido divulgado, a Absolar estima que um empreendimento de 1 GW demandaria aproximadamente R\$ 5 bilhões. O cronograma prevê a conclusão do projeto para o período entre o 3º e o 4º trimestre, com a expectativa de fechar os contratos com os fornecedores no final do ano de 2024 ou no início do próximo.

Além deste projeto, a Prefeitura de Sobral, por intermédio da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico (STDE), está atualmente efetuando o cadastro das startups locais. Essa iniciativa visa criar uma base consolidada de startups para facilitar o contato com potenciais investidores. Segundo Diego Martins, gerente de Gestão da Inovação da STDE, além do processo de cadastro, as startups do município terão, em um futuro próximo, um espaço de apoio através da Cadeia Criativa. Este local se configurará como um centro de inovação na cidade, proporcionando um ambiente propício e inovador para o desenvolvimento das startups.



# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do  
responsável pelo estudo:



## Novos Projetos:

Quanto às iniciativas em andamento e às perspectivas futuras para o desenvolvimento urbano e econômico da cidade, os órgãos públicos têm se dedicado ao estudo de um plano diretor. Este plano visa aprimorar a mobilidade na cidade, concentrando esforços na melhoria da infraestrutura das ruas nos bairros, abrangendo aspectos como pavimentação e expandindo o número de estacionamentos rotativos, as perspectivas são bastante otimistas.

A prefeitura encara com otimismo a possível instalação de um novo empreendimento hoteleiro na cidade, reconhecendo a carência atual desse segmento. Atualmente, apenas um hotel, o Best Hotel Sobral, de porte semelhante ao Ibis, está presente na localidade. A entrada de um novo empreendimento nesse setor seria não apenas bem-vinda, mas também atenderia à demanda crescente por opções hoteleiras na cidade.

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do  
responsável pelo estudo:

## Acompanhamento e incentivos para o investimento

De acordo com o Art. 3º, o Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECON) tem como objetivo principal fomentar e incentivar a viabilidade, a expansão e a implantação de empreendimentos empresariais. Essa iniciativa busca impulsionar o progresso econômico local e promover o bem-estar social, almejando a geração de empregos e a redução da pobreza e marginalização. Isso é alcançado por meio da concessão de benefícios e incentivos a pessoas jurídicas de direito privado, com o intuito de motivá-las a contribuir para esses objetivos.

Conforme estipulado pelo Art. 6º, os hotéis estão destacados como empreendimentos prioritários e de interesse fundamental para o desenvolvimento econômico do município. Essa ênfase reflete o reconhecimento da importância estratégica do setor hoteleiro como impulsionador do crescimento econômico local, ressaltando o compromisso do PRODECON em priorizar e apoiar iniciativas que contribuam significativamente para o progresso da comunidade.

- ✓ - **Doação de terrenos do Município às pessoas jurídicas que comprovadamente cumprirem os requisitos exigidos desta Lei;**
- ✓ **Cessão de uso ou concessão de direito real de uso do equipamentos e imóveis do Município;**
  - ✓ **Benefícios de Infraestrutura;**
- ✓ **Incentivo fiscal de redução do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) para determinada Atividades, consideradas prioritárias pelo Poder Público.**

# 2 Tendências e perspectivas macroeconômicas



## Considerações

Analisando os dados socioeconômicos da cidade, identificamos que a região vem alcançando uma evolução importante do seu PIB, em 2021, sendo considerado 5º Maior PIB do estado do Ceará. Sobre o IDH da cidade, no último censo foi atingida a marca de 0,714, ocupando a segunda posição comparado aos municípios do estado. Sobral, destaca-se por sua economia voltada principalmente para o setor de comércio, podendo alcançar melhores indicadores em diversos setores com a realização dos seguintes fatores econômicos:

- **1. Diversificação da Economia:** Um sinal positivo de desenvolvimento seria a diversificação da base econômica. O município deve verificar a ampliação dos setores econômicos, como tecnologia, serviços, indústria e turismo, isso indicaria uma abordagem mais robusta e resiliente.
- **2. Atração de Investimentos:** A capacidade de atrair investimentos é crucial para o crescimento econômico. Incentivos fiscais, programas de desenvolvimento empresarial e parcerias público-privadas podem ser fatores-chave nesse contexto.
- **3. Geração de Empregos:** O aumento da criação de empregos, especialmente em setores de alta produtividade, é um indicador importante de desenvolvimento econômico, visando alavancar a média salarial da região.
- **4. Melhoria de Estradas e Transporte Aéreo:** Investimentos em estradas e maior malha aérea são vitais para facilitar a movimentação de pessoas e mercadorias. Isso pode contribuir significativamente para o desenvolvimento econômico.
- **5. Desenvolvimento Urbano Sustentável:** A criação de espaços urbanos bem planejados, com áreas verdes, instalações culturais e de lazer, é fundamental para a qualidade de vida e para atrair investimentos.

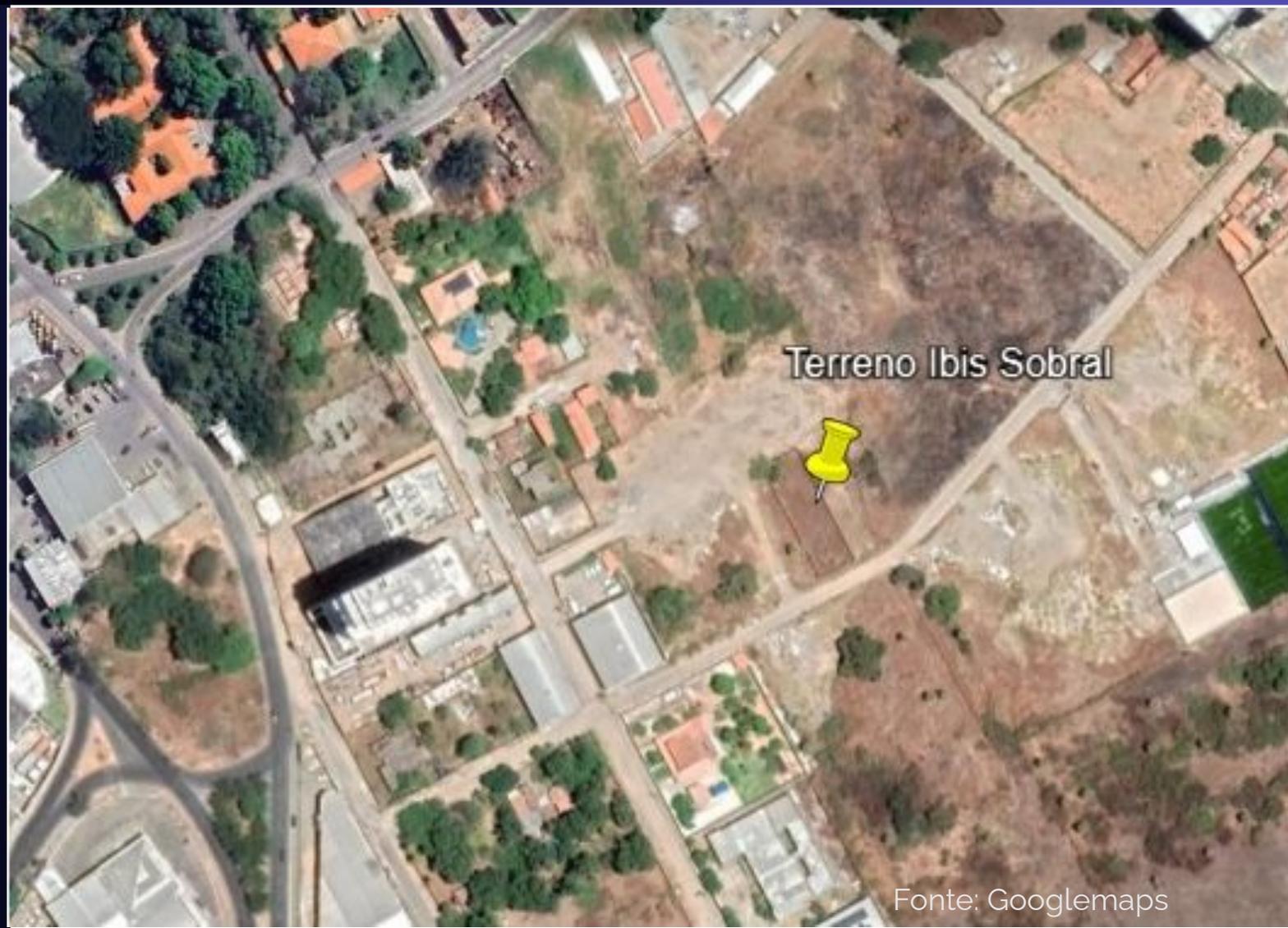
# 3 Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

## Macrolocalização

Na macrolocalização, o terreno em análise desfruta de um acesso facilitado ao shopping da cidade de Sobral, atualmente um dos centros comerciais mais significativos na localidade.

Situado próximo à Avenida Monsenhor José Aloísio, ponto que proporciona acesso direto à região central da cidade.

Esta localização pode ser considerada privilegiada, pois, devido à sua proximidade com o centro comercial e o núcleo urbano, oferece uma conveniência notável para os residentes em termos de deslocamento, tanto para deixar a cidade quanto para adentrá-la.



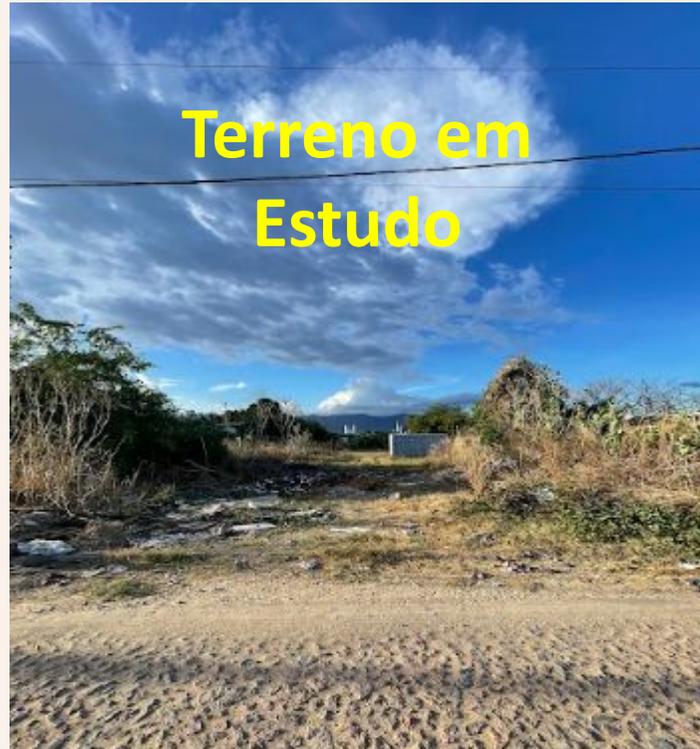
# 3

## Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Rubrica do responsável pelo estudo:



Via de Acesso ao Terreno



Terreno em Estudo

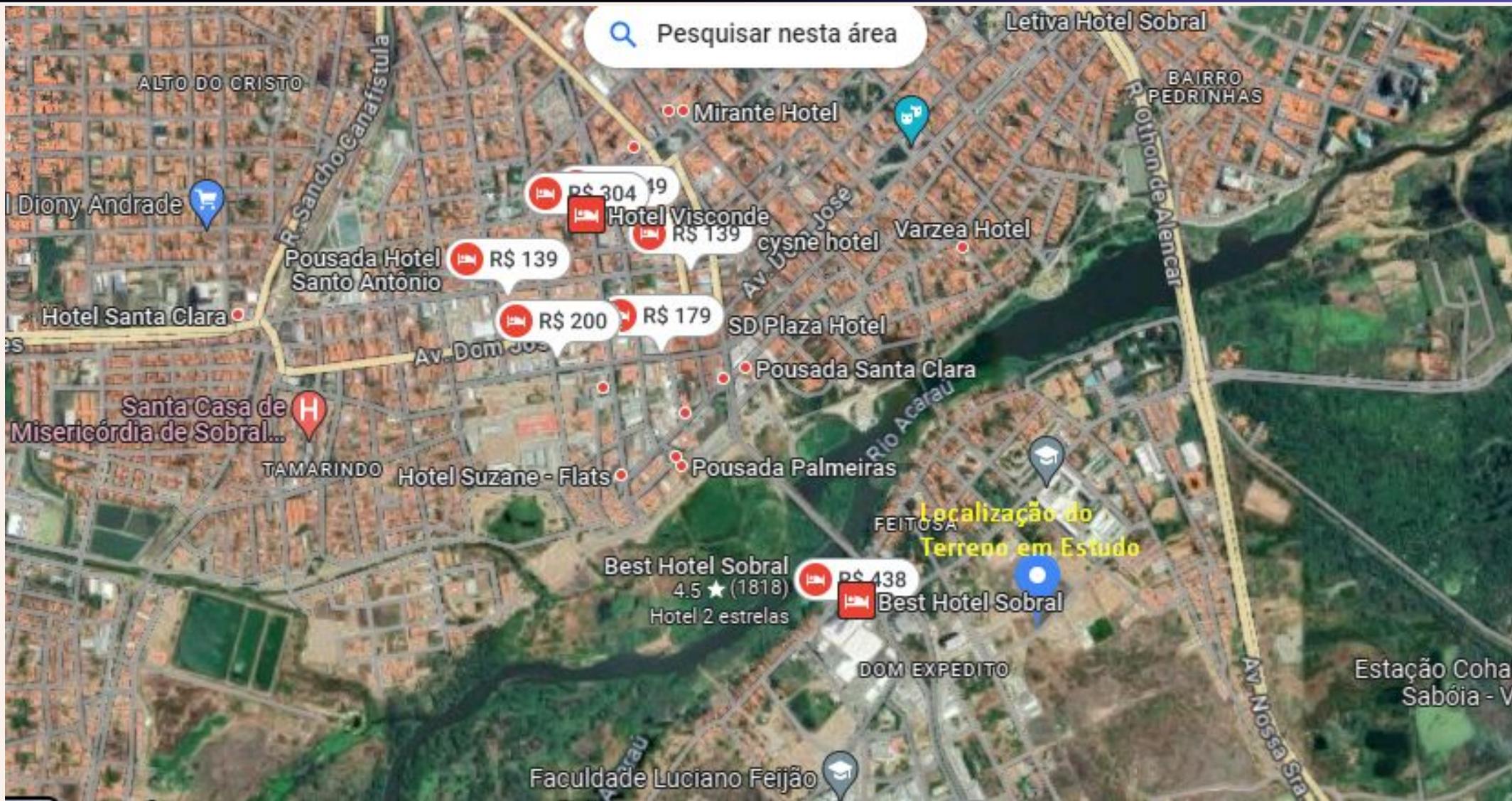


Terreno em Estudo

# 3

## Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Rubrica do responsável pelo estudo:



# 3

## Análise da localização geográfica do terreno e sua vizinhança

Rubrica do responsável pelo estudo:

Meios de Hospedagem na Microrregião - Sobral	
Cidade	Hotéis
Sobral	7
Massapê	0
Santana do Acaraú	0
Forquilha	0
Irauçuba	0
Cariré	0
Mucambo	1
Graça	0
Miraíma	0
Groaíras	1
Senador Sá	0
Pacujá	0
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>



# 3 Análise da localização geográfica do terreno e sua vizinhança

Rubrica do  
responsável pelo estudo:



## Considerações:

O terreno em análise está estrategicamente localizado nas proximidades do Sobral Shopping, cerca de 800m (3 minutos de carro), em uma área que está experimentando um notável crescimento na cidade. Atualmente, a região é predominantemente residencial, sem a presença de estabelecimentos comerciais ou lojas. No entanto, é plausível que essa dinâmica se transforme com o contínuo desenvolvimento da área.

A principal vantagem da localização reside na sua proximidade com o shopping, o que oferece comodidades significativas para aqueles que escolherem se hospedar na região. Cabe ressaltar que a via em frente ao terreno ainda carece de pavimentação asfáltica, um detalhe que pode impactar negativamente na percepção do local. Contudo, é crucial considerar que esse aspecto pode ser ajustado durante a fase de construção do hotel.

Em resumo, o terreno se apresenta como uma opção atrativa devido à sua localização estratégica. No entanto, é imperativo realizar melhorias na infraestrutura local para otimizar plenamente o potencial do empreendimento. Notavelmente, o terreno está a aproximadamente 5 km dos outros empreendimentos hoteleiros da cidade e a cerca de 800m do principal concorrente, o Best Hotel.

A microrregião conta apenas com 9 empreendimentos cadastrados no Cadastur, evidenciando a clara necessidade de desenvolvimento de instalações hoteleiras na região. Essa lacuna representa uma oportunidade única para o empreendimento, destacando a demanda latente por mais opções de hospedagem na área.

# 4

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

Rubrica do responsável pelo estudo:



### Oferta

A oferta hoteleira de Sobral é formada pela predominância de empreendimentos independentes de categoria econômica. Todos possuem perfil para atender o segmento de turismo de negócios. Pela pesquisa de campo efetuada, é notória a necessidade de aumentar e melhorar o nível dos leitos da região, diante da ausência de empreendimentos com perfil mais corporativo, hoje a cidade possui hotéis para diversos tipos de públicos, porém, a cidade só conta com uma opção de empreendimentos para um público de categoria midscale, mais exigente, o que leva esses clientes a procurarem empreendimentos em outras cidades da região. O Best Hotel é o único hotel na cidade de com essa característica.

Na macrorregião, identificamos empreendimentos comerciais que já são reconhecidos no mercado, contribuindo assim para que o empreendimento em estudo agregue no desenvolvimento deste entorno. A presença da bandeira Ibis no estado existe nas cidades de Fortaleza, Juazeiro, Maracanaú e Caucaia onde a marca já está consolidada.

Segundo coleta dos dados na região existem apenas 7 (sete) empresas ativas cadastradas com o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) de hotel em Sobral, devidamente regularizados no CADASTUR.

As UH'S (Unidades Habitacionais) totalizam 356, levantamos uma cesta competitiva com apenas 11 (Onze) empreendimentos, onde contabilizamos 222 UH's competitivas com o empreendimento a ser desenvolvido, levando em consideração que cada UH comporte no mínimo 2 hóspedes. Considerando estas 222 UH's competitivas, temos a capacidade hoteleira diária de atender 444 hóspedes. A cesta competitiva de quartos selecionados apresenta, segundo a pesquisa de campo realizada, uma taxa média de ocupação de 78%.

Uhs

# 4

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



### **Demanda**

A demanda predominante no setor hoteleiro concentra-se no segmento corporativo, abrangendo representantes comerciais e profissionais de diversos setores, como construção civil, indústrias, universidades e corpo acadêmico. Estes profissionais geralmente optam por hospedagem nos dias úteis da semana, destacando-se como público majoritário durante esse período. A estadia média na cidade para turistas é de aproximadamente 2 dias.

Durante a semana, de segunda-feira a sexta-feira, a ocupação expressiva dos leitos na cidade é atribuída aos clientes habituais, que realizam viagens corporativas e constituem o perfil principal de utilização dos hotéis. A análise da cesta hoteleira identificou dezembro como um mês de baixa temporada, devido à ausência do público comercial, que se encontra em período de férias e recesso nas vendas.

Nos últimos dois anos, a taxa média de ocupação hoteleira tem girado em torno de 75%, sendo o público de negócios/comerciais o principal contribuinte. Enquanto o Arco do Triunfo se destaca como o ponto turístico mais famoso da cidade, o principal atrativo de Sobral é sua reputação educacional, visitantes que participam de congressos e vestibulares para ingresso nas universidades impulsionam significativamente a movimentação no setor hoteleiro.

Conforme indicado pelo estudo de demanda turística, a característica preponderante da demanda efetiva é regional, transformando Sobral em um destino atrativo para turismo de negócios e eventos. Essa dinâmica cria um ambiente propício para investimentos, respaldado pelo notável desenvolvimento econômico local.

# 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 11 (onze) hotéis, caracterizados por empreendimentos que possuem estrutura razoável, com diária média para quarto duplo variando entre R\$ 130,00 a R\$ 430,00.

São hotéis que se encaixam dentro do perfil de hóspede que mais consome a cidade e com característica similar ao hotel em estudo.

A taxa de ocupação do mercado estudado está em 78% com diária média de R\$ 212,01. 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,

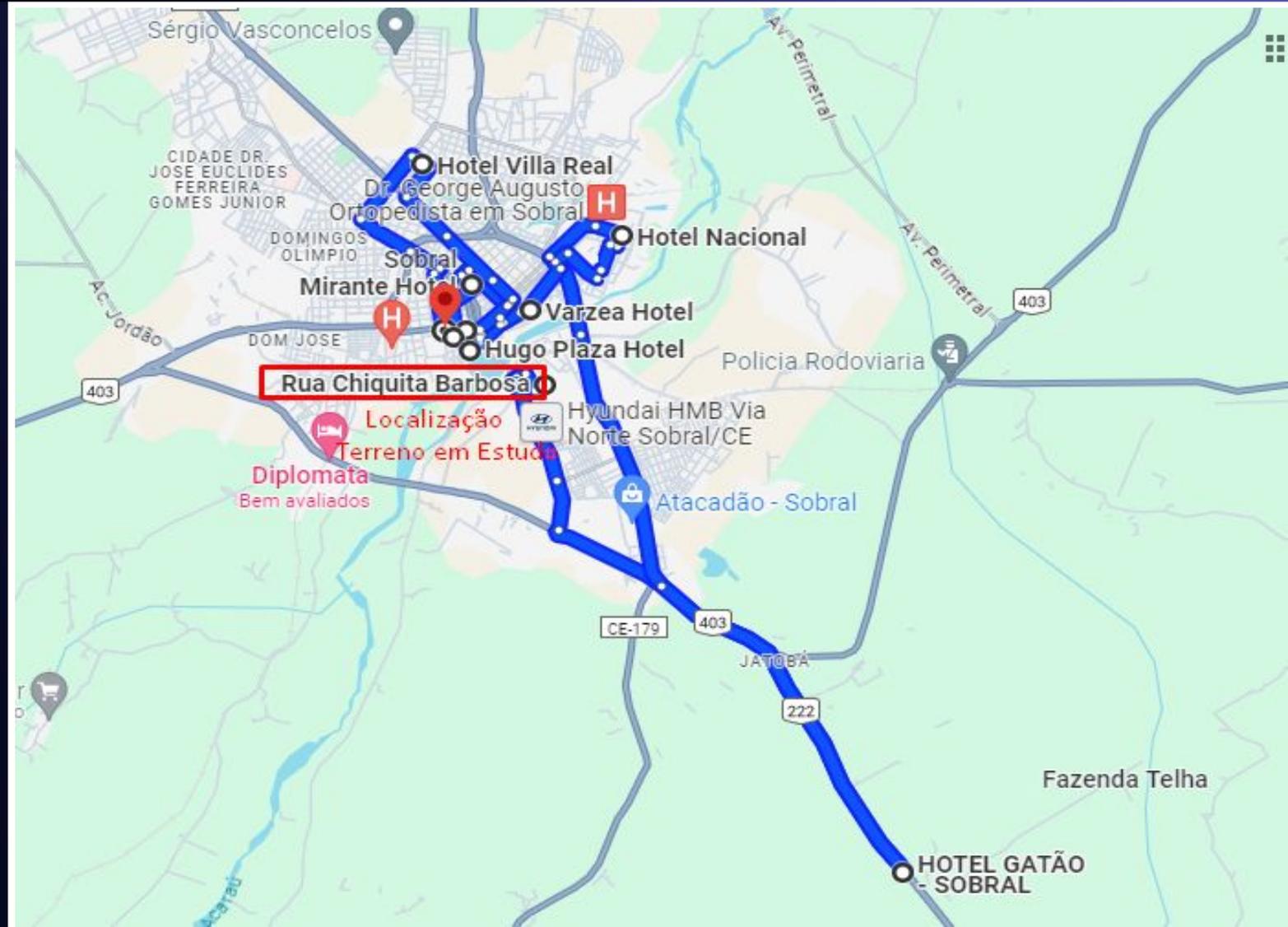
Valores do Set Competitivo	
Ocupação	78%
Diária Média	R\$ 212,01

# 4

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

Rubrica do responsável pelo estudo:

Hotel	Distância do Terreno em estudo
Visconde Hotel	2,1 km
Best Hotel Sobral	800 m
Letiva Hotel Sobral	2 km
SD Plaza hotel	1,9 km
Hotel Villa Real	3,7 km
Verde Rio Hotel	1,9 km
Mirante Hotel	2,2 km
Hugo Plaza Hotel	1,7 km
Varzea Hotel	2,3 km
Hotel Nacional	3,0 km
Hotel Gatão	7,7 km



## 4

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

Rubrica do responsável pelo estudo:



Hotel	Categoria	UH's	Diária Média	Ocupação Média	Perfil de hóspede
Visconde Hotel	Econômica	45	R\$ 265,50	90,00%	EXECUTIVO
Best Hotel Sobral	Econômica	120	R\$ 380,05	85,00%	EXECUTIVO
Letiva Hotel Sobral	Econômica	28	R\$ 231,00	75,00%	EXECUTIVO
SD Plaza hotel	Econômica	22	R\$ 172,50	70,00%	EXECUTIVO
Hotel Villa Real	Econômica	13	R\$ 160,00	65,00%	EXECUTIVO
Verde Rio Hotel	Econômica	65	R\$ 240,00	77,00%	EXECUTIVO
Mirante Hotel	Econômica	17	R\$ 140,00	85,00%	EXECUTIVO
Hugo Plaza Hotel	Econômica	30	R\$ 169,00	70,00%	EXECUTIVO
Varzea Hotel	Econômica	16	R\$ 150,00	85,00%	EXECUTIVO
Hotel Nacional	Econômica	10	R\$ 240,00	70,00%	EXECUTIVO
Hotel Gatão	Econômica	11	R\$ 177,50	55,00%	EXECUTIVO
Média Apresentada			R\$ 212,01	78,00%	

# 4

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



### Cesta Competitiva

Para o set competitivo a diária média encontrada foi de R\$ 212,01, para quarto duplo. Analisando a presença da marca Ibis no estado e levantando os dados de precificação, identificamos uma diária média de R\$ 343,71, similar a diária cobrada pelo principal concorrente do empreendimento a ser desenvolvido, o Best Hotel.

Assim aplicamos para fins de projeções a diária média inicial de R\$ 361,88 média da cesta entre a rede Ibis presente no estado e o principal concorrente do empreendimento, deste modo, optamos por utilizar uma metodologia de uso de dados mais conservadora, partindo então da aplicação de um corte de 20% na diária atingindo o valor de R\$ 289,50, e conforme projeções, alcançando o indicador de R\$ 352,22 em 2028.

Hotel	Diária Média
Ibis Juazeiro	R\$ 305,00
Ibis Styles Maracanaú	R\$ 400,00
Ibis Caucaia	R\$ 260,00
Ibis Fortaleza Centro Eventos	R\$ 416,00
Ibis Budget Iracema	R\$ 290,00
Ibis Praia Iracema	R\$ 490,00
Ibis Mossoró	R\$ 245,00

Valores do Set Competitivo	
Pesquisa Ibis	R\$ 343,71
Best Hotel	R\$ 380,05
Média	R\$ 361,88
Corte 20%	R\$ 289,50

# 4

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

Rubrica do responsável pelo estudo:



### Cesta Competitiva

Segundo a coleta de dados que apresenta ocupação média hoteleira de 78%, e frente aos equipamentos hoteleiros diretamente competitivos na cidade, deste modo, optamos por utilizar uma metodologia de uso de dados mais conservadora, partindo então a ocupação em 70%, aplicando corte de 10% na ocupação. .

Valores Iniciais de Projeção	
Ocupação	70,20%
Diária Média	R\$ 289,50

# 4

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



### Considerações

A análise dos hotéis em Sobral revela uma oportunidade significativa para a introdução de novos empreendimentos hoteleiros na cidade. Atualmente, a região enfrenta uma escassez de instalações estruturadas, especialmente na categoria padrão 3 estrelas. Além disso, a oferta existente não é suficiente para atender de maneira adequada à demanda de visitantes e profissionais que frequentam a cidade a trabalho. Durante eventos de grande expressão no município, é evidente um déficit significativo.

A maioria dos estabelecimentos hoteleiros locais é de natureza familiar, de alcance regional, e não faz parte de redes hoteleiras. A falta de qualificação técnica e profissional é notável, refletindo-se em reclamações relacionadas ao atendimento ao turista. Aspectos como conforto, serviços adicionais (por exemplo, lavanderia) e opções de lazer e entretenimento (por exemplo, piscinas) também carecem de aprimoramento no setor hoteleiro. Atualmente, a cidade conta com três grandes hotéis: Best Hotel Sobral, Visconde Hotel Sobral e Letiva Hotel. O diferencial que atrai clientes para esses hotéis é principalmente o café da manhã e o estacionamento.

Destacamos a importância da presença de salas de eventos e restaurantes associados ao novo empreendimento, pois isso conferiria credibilidade ao investimento. Embora haja espaço no mercado de distribuição hoteleira, a consolidação de marcas já estabelecidas acrescentaria maior credibilidade aos investidores e hóspedes que buscam a cidade. Essa diferenciação é essencial para atender às crescentes expectativas do público e se destacar em um mercado em constante evolução.

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

Rubrica do  
responsável pelo estudo:



## O Hotel x Mercado: Posicionamento

- O hotel em estudo está direcionado a atender o mercado de negócios, que é hoje a principal motivação dos viajantes da cidade.
- Atualmente Sobral e a microrregião conta com poucos hotéis, a maioria independentes no estilo econômico predominante.
- As características do produto procuram atingir principalmente pessoas que procuram conforto e um conceito de integração e vivência do ambiente do hotel, além de atender a demanda de eventos e corporativa, o empreendimento possui espaço para convivências, 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 na região.
- O posicionamento tarifário refletirá os valores apurados na pesquisa de mercado realizada.

# 5

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

### Forças

- ✓ Comércio aquecido, sobretudo no ramo de calçados e varejo em geral;
- ✓ Cidade organizada, é notável que o poder público cuida da organização da cidade, pois a mesma está sempre bem cuidada e limpa com uma boa quantidade de praças e locais públicos para o uso de seus residentes.
- ✓ A cidade conta com instituições de ensino excelentes que oferecem cursos de graduação e pós-graduação em várias áreas, o que torna a cidade uma referência para estudos.
- ✓ Indústrias em vários segmentos que possuem sede na cidade.
- ✓ Boas rodovias de acesso a cidade com asfalto em excelentes condições

### Fraquezas

- ✓ Pouca oferta de bons hotéis na cidade/região, a cidade atualmente conta com somente 1 hotel de boa infraestrutura e grande porte;
- ✓ Falta de incentivo da prefeitura na busca de angariar eventos para movimentar a economia e o turismo de eventos na cidade;
- ✓ Transporte público que precisa de melhoria para atender de forma mais abrangente os moradores da cidade;
- ✓ Rodoviária que precisa de reformas, infraestrutura da rodoviária da cidade é ultrapassada.

# 5

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

### Oportunidades

- ✓ Grandes empresas em segmentos diferentes localizadas na cidade;
- ✓ Implantação do curso de medicina em outra instituição na cidade;
- ✓ Tentativa do poder público de aumentar a frequência de voos para o aeroporto da cidade;

### Ameaças

- ✓ Malha aérea limitada que atende a cidade, atualmente a cidade conta com poucos voos que saem de Fortaleza com destino a mesma, dessa forma forma mais fácil e rápida de chegar a cidade é dirigindo cerca de 3h30 a partir de Fortaleza;
- ✓ Mobilidade urbana, atualmente a cidade conta com uma grande quantidade de carros que circulam, o acaba tornando difícil a locomoção com veículos na cidade por conta do grande fluxo de carros/motos, tornando difícil também o simples fato de estacionar um veículo.
- ✓ Distância da cidade da capital do estado, Fortaleza

# 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 Sobral de 2011 a 2021, sendo 2021 o último ano de dados oficiais disponibilizados pelo IBGE, totalizando um índice de crescimento médio de 7,28% a.a. no período de 2011 a 2020.
2. Crescimento de empresas e de 0,48 entre 2011 e 2021, de 0,48%.
3. Crescimento de pessoal ocupado entre 2011 e 2021, de 1,59%.
4. Os dados do aeroporto foram apurados entre 2013 e 2023 via informações da Infraero, sistema Hórus e informações do aeroporto, apresentando taxa de crescimento deficitária de (-2,29)%.
5. O IDH da cidade obteve o crescimento médio de 2,88%, entre os anos de 2000 e 2010;
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 3,19% ao ano. Por segurança e metodologia, este percentual foi reduzido em 50% para evitar uma supervalorização da demanda.
5. A taxa de projeção utilizada para valorização da diária média nos primeiros 5 anos, foi de 3%, conforme índice IPCA. - [Índice - Bradesco](#) -

# 5

## Análise e conclusão do posicionamento competitivo e da introdução 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 da Demanda		
Item	Taxa	Peso
PIB	7,28%	3
EMPRESAS	0,48%	1
PESSOAL OCUPADO	1,59%	2
IDH-M	2,88%	3
AEROPORTO	-2,29%	1
<b>TAXA PROJEÇÃO</b>	<b>3,19%</b>	<b>10</b>
Aplicamos corte de 50% na taxa de projeção*		

Período	Corte	Taxa
2023 a 2027	-----	3,19%
2028 a 2038	50%	1,59%

Taxa de Projeção da Demanda						
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
139	143	148	152	157	160	162
2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
165	167	170	173	176	178	181

# 5

## Análise e conclusão do posicionamento competitivo e da introdução do empreendimento no mercado

### O Hotel x Mercado: Projeção de Demanda e Oferta

Com base na pesquisa realizada na região, não foi identificado nenhum novo projeto hoteleiro além do empreendimento analisado, assim não existindo entrada futura. Ao analisar o set competitivo, identificamos que o perfil hoteleiro da região não apresenta risco de saída por possuir um índice baixo de leitos na cidade para a demanda projetada.

Taxa de Projeção da Oferta			
Inicial	Entrada	Saída	Final
2023			2038
<b>222</b>	—	—	<b>222</b>

# 5

## Análise e conclusão do posicionamento competitivo e da introdução do empreendimento no mercado

### O Hotel x Mercado: Desempenho

Oferta				Hotel x Mercado			Demanda		Desempenho	
Ano	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick Up	Mercado	Hotel	%TO	DM
2028	222	100	322	31,03%	85%	9	183	57	57,16%	R\$ 335,61
2029	222		322	31,03%	90%	10	185	62	61,80%	R\$ 345,68
2030	222		322	31,03%	100%	11	188	69	69,47%	R\$ 356,05
2031	222		322	31,03%	100%	12	191	71	71,40%	R\$ 366,73
2032	222		322	31,03%	100%	12	194	72	72,35%	R\$ 377,73

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 entre 0% e 15% 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 nas diárias de Dezembro de 2023.

# 6

## Estimativa dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais;

 Rubrica do responsável pelo estudo:

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

Nº de uhs	Média m <sup>2</sup> privativo	Média de m <sup>2</sup> área comum	Valor imóvel + Taxas(Decoração + Sup. à implantação + Pré-operacional + Capital de Giro)	Valor de venda por m <sup>2</sup>
100	18,90m <sup>2</sup>	26,70m <sup>2</sup>	R\$350.000,00	R\$ 9.960,16

### 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 (mobília).
- 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;

 Rubrica do responsável pelo estudo:

### 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.



## 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, CSLL e IRPJ.



## 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.**

- A projeção de resultados foi baseada no desempenho estimado para o hotel nos primeiros 5 anos de operação, conforme o item Análise do Posicionamento Competitivo e Penetração do Empreendimento no Mercado (Taxa de ocupação).
- O Fluxo de Caixa para as análises financeiras foi estimado em 10 anos, sendo os 5 primeiros anos conforme as projeções de resultados, que serão apresentadas, a seguir para os demais anos foi adotado um crescimento vegetativo de 0,5% a.a. Para o fluxo de caixa, tendo como base o resultado do 5º ano de operação.
- As receitas foram estimadas conforme valores médios de receita; esses valores foram pesquisados nos hotéis definidos na cesta competitiva.
- Os valores são correntes de Dezembro de 2023, sem inflação, apresentados antes do Imposto de Renda.
- Os resultados operacionais estão apresentados no modelo Uniform System of Accounting for the Lodging Industry, modelo mundial reconhecido pela indústria hoteleira e utilizado pelas principais redes hoteleiras no mundo, separando os centros de receita (departamentos operacionais) dos centros de custo (gastos não distribuíveis).
- Os resultados podem não ser atingidos, são frutos de premissas mercadológicas e de ambiente sócio e econômico verificadas no momento da pesquisa, mudanças premissas alteram o resultado.

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

	Estimativa de Vendas - Hospedagem				
	2028	2029	2030	2031	2032
Disponibilidade	36.500	36.500	36.500	36.500	36.500
Taxa de Ocupação	57,16%	61,80%	69,47%	71,40%	72,35%
Diárias Vendidas	20862	22557	25357	26061	26406
Diária Média	R\$ 335,61	R\$ 345,68	R\$ 356,05	R\$ 366,73	R\$ 377,73
Receita	R\$ 7.001.565,43	R\$ 7.797.492,44	R\$ 9.028.286,34	R\$ 9.557.436,12	R\$ 9.974.375,33
Número de Hóspedes	31293	33836	38035	39092	39609
Rev Par	R\$ 191,82	R\$ 213,63	R\$ 247,35	R\$ 261,85	R\$ 273,27

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

Receita de Alimentos e Bebidas					
	2028	2029	2030	2031	2032
Receita A&B	R\$ 700.156,54	R\$ 779.749,24	R\$ 902.828,63	R\$ 955.743,61	R\$ 997.437,53
Alimentos	R\$ 490.109,58	R\$ 545.824,47	R\$ 631.980,04	R\$ 669.020,53	R\$ 698.206,27
Bebidas	R\$ 210.046,96	R\$ 233.924,77	R\$ 270.848,59	R\$ 286.723,08	R\$ 299.231,26
Valor médio por venda	R\$ 22,37	R\$ 23,05	R\$ 23,74	R\$ 24,45	R\$ 25,18
Departamentos Menores					
Outros	R\$ 140.031,31	R\$ 155.949,85	R\$ 180.565,73	R\$ 191.148,72	R\$ 199.487,51
Total de Receitas	R\$ 140.031,31	R\$ 155.949,85	R\$ 180.565,73	R\$ 191.148,72	R\$ 199.487,51

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

Funcionários		Estimativa de Folha de Pagamento				
		2028	2029	2030	2031	2032
Hospedagem	14	R\$ 140.952,00	R\$ 146.590,08	R\$ 152.453,68	R\$ 158.551,83	R\$ 164.893,90
Alimentos e Bebidas	6	R\$ 112.678,20	R\$ 117.185,33	R\$ 121.872,74	R\$ 126.747,65	R\$ 131.817,56
Administração	1	R\$ 70.116,00	R\$ 72.920,64	R\$ 75.837,47	R\$ 78.870,96	R\$ 82.025,80
Manutenção	2	R\$ 44.328,00	R\$ 46.101,12	R\$ 47.945,16	R\$ 49.862,97	R\$ 51.857,49
Subtotal	23	R\$ 368.074,20	R\$ 382.797,17	R\$ 398.109,05	R\$ 414.033,42	R\$ 430.594,75
Encargos e Benefícios	95%	R\$ 349.670,49	R\$ 363.657,31	R\$ 378.203,60	R\$ 393.331,75	R\$ 409.065,02
<b>Total de Folha de Pagamento</b>		<b>R\$ 717.744,69</b>	<b>R\$ 746.454,48</b>	<b>R\$ 776.312,66</b>	<b>R\$ 807.365,16</b>	<b>R\$ 839.659,77</b>

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

	2028	2029	2030	2031	2032
Receita Bruta	R\$7.841.753,28	R\$8.733.191,54	R\$10.111.680,70	R\$10.704.328,45	R\$11.171.300,37
Receita Líquida	R\$7.135.995,49	R\$7.947.204,30	R\$9.201.629,44	R\$9.740.938,89	R\$10.165.883,34

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

Habitações	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 7.001.565,43	100%	R\$7.797.492,44	100%	R\$9.028.286,34	100%	R\$9.557.436,12	100%	R\$ 9.974.375,33	100%
Receita Líquida	R\$ 6.395.930,02	91,4%	R\$7.123.009,35	91,4%	R\$8.247.339,57	91,4%	R\$8.730.717,89	91,4%	R\$ 9.111.591,86	91,4%
Gastos Gerais	R\$ 693.154,98	9,9%	R\$748.559,27	9,6%	R\$857.687,20	9,5%	R\$898.398,99	9,4%	R\$ 937.591,28	9,4%
Folha de Pagamento	R\$ 274.856,40	3,9%	R\$285.850,66	3,7%	R\$297.284,68	3,3%	R\$309.176,07	3,2%	R\$ 321.543,11	3,2%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 5.427.918,64	77,5%	R\$6.088.599,42	78,1%	R\$7.092.367,69	78,6%	R\$7.523.142,83	78,7%	R\$7.852.457,47	78,7%



# Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;

Rubrica do responsável pelo estudo:

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

Alimentos e Bebidas	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 700.156,54	100%	R\$779.749,24	100%	R\$902.828,63	100%	R\$955.743,61	100%	R\$ 997.437,53	100%
Receita Líquida	R\$ 630.140,89	90%	R\$701.774,32	90%	R\$812.545,77	90%	R\$860.169,25	90%	R\$ 897.693,78	90%
Custos de A&B	R\$ 179.240,08	25,60%	R\$199.615,81	25,60%	R\$231.124,13	25,60%	R\$244.670,36	25,60%	R\$ 255.344,01	25,60%
Gastos Gerais	R\$ 35.707,98	5,10%	R\$38.987,46	5,00%	R\$44.238,60	4,90%	R\$46.831,44	4,90%	R\$ 46.879,56	4,70%
Folha de Pagamento	R\$ 219.722,49	31%	R\$228.511,39	29%	R\$237.651,85	26%	R\$247.157,92	26%	R\$ 257.044,24	26%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 195.470,34	27,92%	R\$234.659,66	30,09%	R\$299.531,19	33,18%	R\$321.509,53	33,64%	R\$338.425,97	33,93%

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

Departamentos Menores	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 140.031,31	100%	R\$ 155.949,85	100%	R\$ 180.565,73	100%	R\$ 191.148,72	100%	R\$ 199.487,51	100%
Receita Líquida	R\$ 126.028,18	90%	R\$ 140.354,86	90%	R\$ 162.509,15	90%	R\$ 172.033,85	90%	R\$ 179.538,76	90%
Gastos Gerais	R\$ 2.100,47	1,50%	R\$ 2.339,25	1,50%	R\$ 2.708,49	1,50%	R\$ 2.867,23	1,50%	R\$ 2.992,31	1,50%
Folha de Pagamento	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 123.927,71	88,50%	R\$ 138.015,62	88,50%	R\$ 159.800,67	88,50%	R\$ 169.166,62	88,50%	R\$ 176.546,44	88,50%
	2027		2028		2029		2030		2031	
L/P dos Centros de Receita	R\$ 5.747.316,69	73,29%	R\$6.461.274,69	73,99%	R\$7.551.699,55	74,68%	R\$8.013.818,98	74,87%	R\$8.367.429,89	74,90%

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

Administração e Geral	2028		2029		2030		2031		2032	
Gastos Gerais	R\$ 635.182,02	8,10%	R\$ 663.722,56	7,60%	R\$ 758.376,05	7,50%	R\$ 792.120,31	7,40%	R\$ 804.333,63	7,20%
Folha de Pagamento	R\$ 136.726,20	2%	R\$ 142.195,25	2%	R\$ 147.883,06	1%	R\$ 153.798,38	1%	R\$ 159.950,32	1%
Resultado	R\$ 771.908,22	9,84%	R\$ 805.917,80	9,23%	R\$ 906.259,11	8,96%	R\$ 945.918,69	8,84%	R\$ 964.283,94	8,63%
Marketing Sales	2028		2029		2030		2031		2032	
Marketing Sales	R\$ 127.918,60	1,63%	R\$ 142.460,19	1,63%	R\$ 164.946,79	1,63%	R\$ 174.614,36	1,63%	R\$ 182.231,84	1,63%
Comissionamento TARS	R\$ 87.519,57	1,12%	R\$ 97.468,66	1,12%	R\$ 112.853,58	1,12%	R\$ 119.467,95	1,12%	R\$ 124.679,69	1,12%
Resultado	R\$ 215.438,17	2,75%	R\$ 239.928,84	2,75%	R\$ 277.800,37	2,75%	R\$ 294.082,31	2,75%	R\$ 306.911,53	2,75%

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

Manutenção e Conservação	2028		2029		2030		2031		2032	
Gastos Gerais	R\$ 227.410,85	2,9%	R\$ 244.529,36	2,80%	R\$ 283.127,06	2,80%	R\$ 299.721,20	2,80%	R\$ 301.625,11	2,70%
Folha de Pagamento	R\$ 86.439,60	1,1%	R\$ 89.897,18	1,0%	R\$ 93.493,07	0,9%	R\$ 97.232,79	0,9%	R\$ 101.122,11	0,9%
Resultado	R\$ 313.850,45	4%	R\$ 334.426,55	3,83%	R\$ 376.620,13	3,72%	R\$ 396.953,99	3,71%	R\$ 402.747,22	3,61%
Gastos com água e Energia	2028		2029		2030		2031		2032	
Resultado	R\$ 235.252,60	3,00%	R\$ 261.995,75	3,00%	R\$ 303.350,42	3,00%	R\$ 321.129,85	3,00%	R\$ 335.139,01	3,00%
	2028		2029		2030		2031		2032	
Resultado antes FEES Ger.	R\$ 4.210.867,26	53,70%	R\$4.819.005,75	55,18%	R\$5.687.669,52	56,25%	R\$6.055.734,14	56,57%	R\$6.358.348,19	56,92%

## 9

## Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira;

Rubrica do  
responsável pelo estudo:

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

Trademark	2028		2029		2030		2031		2032	
Uso da Marca	R\$ 313.670,13	4%	R\$ 349.327,66	4%	R\$ 404.467,23	4%	R\$ 428.173,14	4%	R\$ 446.852,01	4%
Lucro Operacional Bruto - GOP	2028		2029		2030		2031		2032	
Resultado	R\$ 3.897.197,13	49,70%	R\$4.469.678,09	51,18%	R\$5.283.202,29	52,25%	R\$5.627.561,00	52,57%	R\$5.911.496,17	52,92%

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

Gastos de Capital	2028		2029		2030		2031		2032	
Seguros	R\$ 23.880,00	0,30%	R\$ 24.357,60	0,28%	R\$ 24.844,75	0,25%	R\$ 25.341,65	0,24%	R\$ 25.848,48	0,23%
Taxas da Propriedade	R\$ 170.000,00	2,17%	R\$ 173.400,00	1,99%	R\$ 176.868,00	1,75%	R\$ 180.405,36	1,69%	R\$ 184.013,47	1,65%
Taxa de Distribuição	R\$ 140.031,31	1,79%	R\$ 155.949,85	1,79%	R\$ 180.565,73	1,79%	R\$ 191.148,72	1,79%	R\$ 199.487,51	1,79%
Incentive Fee	R\$ 389.719,71	4,97%	R\$ 446.967,81	5,12%	R\$ 528.320,23	5,22%	R\$ 562.756,10	5,26%	R\$ 591.149,62	5,29%
Asset Management	R\$ 96.000,00	1,22%	R\$ 97.920,00	1,12%	R\$ 99.878,40	0,99%	R\$ 101.875,97	0,95%	R\$ 103.913,49	0,93%
Fundo de reposição	R\$ 156.835,07	2,00%	R\$ 261.995,75	3,00%	R\$ 353.908,82	3,50%	R\$ 374.651,50	3,50%	R\$ 446.852,01	4,00%
Resultado	R\$ 976.466,09	12,45%	R\$ 1.160.591,00	13,3%	R\$ 1.364.385,93	13,5%	R\$ 1.436.179,29	13,4%	R\$ 1.551.264,57	13,9%
L/P Antes do IR E Depreciação	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$2.920.731,05	37,25%	R\$3.309.087,09	37,89%	R\$3.918.816,36	38,76%	R\$4.191.381,71	39,16%	R\$4.360.231,60	39,03%

# 10

## 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;

Rubrica do responsável pelo estudo:



### 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 2028-2038 apresentada neste relatório.
- b)** Entre 2032 e 2038 , 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 Dezembro de 2023, 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.

As projeções contidas no Estudo de Viabilidade não representam nem devem ser consideradas, em qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade;

# 10

## 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%
VPL	R\$ 29.594,62
Taxa de Lucratividade	0,08
Payback	8 Anos e 6 Meses

As projeções contidas no Estudo de Viabilidade não representam nem devem ser consideradas, em qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade;

Fonte: Pesquisa Eninova

Preço para venda Imobiliária		
Investimento	Imobiliário	
	-R\$ 350.000,00	Rentabilidade
(Construção)	R\$ 350.000,00	
2028	R\$ 29.157,31	8%
2029	R\$ 33.039,87	9%
2030	R\$ 39.136,14	11%
2031	R\$ 41.860,76	12%
2032	R\$ 43.548,19	12%
2033	R\$ 46.019,12	13%
2034	R\$ 46.581,76	13%
2035	R\$ 46.613,16	13%
2036	R\$ 47.301,96	14%
2037	R\$ 47.904,99	14%

# 10

## 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;

Rubrica do responsável pelo estudo:

### Cenários de Rentabilidade:

UH's	Ano	2028	2029	2030	2031	2032
100	Taxa Ocupação	57,16%	61,80%	69,47%	71,40%	72,35%
	Diária Média	R\$335,61	R\$345,68	R\$356,05	R\$366,73	R\$377,73
	L/P antes do IR	R\$2.915.731,05	R\$ 3.303.987,09	R\$ 3.913.614,36	R\$ 4.186.075,67	R\$ 4.354.819,44
	Média distribuição mensal por UH	R\$ 2.429,78	R\$ 2.753,32	R\$ 3.261,35	R\$ 3.488,40	R\$ 3.629,02
	% de Rentabilidade Mensal	0,69%	0,79%	0,93%	1,00%	1,04%

**Média de 1,00% a.m. – distribuição de R\$ 3.509,69**

**Média VPL 0,85% a.m. – distribuição de R\$ 2.959,46**

**Investimento de R\$ 350.000,00**

As projeções contidas no Estudo de Viabilidade não representam nem devem ser consideradas, em qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade;

Fonte: Pesquisa Eninova

# 10

## 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:

UH's	Ano	2033	2034	2035	2036	2037
100	Taxa Ocupação	72,71%	73,07%	73,44%	73,80%	74,17%
	Diária Média	R\$379,62	R\$381,52	R\$383,43	R\$385,34	R\$387,27
	L/P antes do IR	R\$ 4.601.911,99	R\$ 4.658.176,17	R\$ 4.661.316,35	R\$ 4.730.196,16	R\$ 4.790.499,45
	Média distribuição mensal por UH	R\$ 3.834,93	R\$ 3.881,81	R\$ 3.884,43	R\$ 3.941,83	R\$ 3.992,08
	% de Rentabilidade Mensal	1,10%	1,11%	1,11%	1,13%	1,14%

**Média de 1,00% a.m. – distribuição de R\$ 3.509,69**

**Média VPL 0,85% a.m. – distribuição de R\$ 2.959,46**

**Investimento de R\$ 350.000,00**

As projeções contidas no Estudo de Viabilidade não representam nem devem ser consideradas, em qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade;

# 10

## 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;

Rubrica do responsável pelo estudo:



### 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\$ **350.000,00**
- IV) Fundo de reposição de ativos garantido dentro do custo operacional;
- V) Informações preliminares, sujeitas a alterações. Base: Dezembro/2023;
- VI) Taxa de Desconto de inflação de 3% a.a. – VPL do investimento – R\$ 29.594,62;
- VII) Resultado antes do IR;

As projeções contidas no Estudo de Viabilidade não representam nem devem ser consideradas, em qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade;

# 10

## 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

Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional - 2038		
Dados da Análise - 2038	Valores	Composição
Receita Total	R\$12.266.825,46	100%
Gastos Variáveis	R\$4.343.061,26	36%
Gastos Fixos	R\$1.551.474,02	13%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	R\$6.372.290,18	51%
Receita no ponto de Equilíbrio	R\$2.401.845,96	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	<b>6205</b>	
Taxa de Ocupação no ponto de Equilíbrio	<b>17,00%</b>	
Risco Operacional de Vendas	<b>20,48%</b>	

# 11

## 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



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%
Média			1%	14%

Se CapRate Mercado < CapRate Mínimo = CapRate Mínimo

Se CapRate Mercado > CapRate Mínimo = CapRate Mercado

1% CapRate Mercado < 3% CapRate Mínimo = **3% para Capitalização do FC 2036**

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

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

Projeção Banco Bradesco – Selic Sem  
Inflação - Ver Anexos

**19,76%** 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 2038

As projeções contidas no Estudo de Viabilidade não representam nem devem ser consideradas, em qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade;

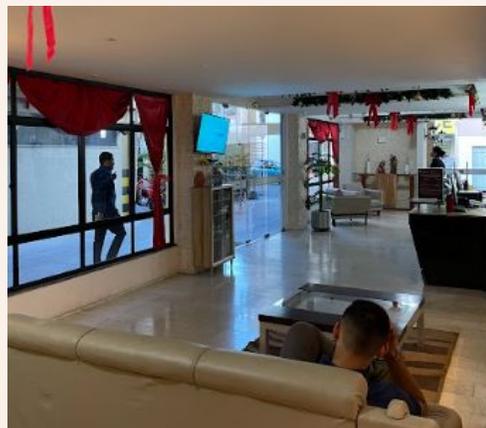
## Taxas e Índices a longo prazo

Atualizado em: 2023-12-22 00:00:00.0

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>ATIVIDADE</b>								
Crescimento Real do PIB (% aa.)	-3,3	4,8	3,0	2,9	2,0	2,0	1,7	1,7
Agropecuária (%)	4,2	0,0	-1,1	16,3	1,7	1,9	1,9	1,9
Indústria (%)	-3,0	5,0	1,5	1,7	2,2	0,9	0,9	0,9
Serviços (%)	-3,7	4,8	4,3	2,2	2,0	2,5	2,5	2,5
PIB Nominal (R\$ bilhões)	7.610	9.012	10.080	10.809	11.435	12.213	12.925	13.697
População - milhões	211,5	213,1	214,6	216,1	217,5	218,8	220,1	221,3
PIB per capita - R\$	35.975	42.298	46.979	50.012	52.572	55.637	58.722	61.892
Vendas no varejo - Restrita (%)	1,2	1,4	1,0	1,3	-0,3	2,0	2,0	2,0
Produção Industrial (%)	-4,5	3,9	-0,7	0,4	2,5	0,5	0,5	0,5
Taxa de desemprego (% - média) - Pnad Contínua	13,5	13,5	9,5	8,2	8,2	8,6	8,6	7,2
Taxa de Crescimento da Massa Salarial - IBGE (%)	-7,0	-2,2	13,6	2,0	3,2	2,5	2,3	2,5
Rendimento médio real - IBGE (%)	2,5	-10,8	8,2	1,5	2,1	1,5	1,4	0,9
<b>INFLAÇÃO E JUROS</b>								
IPCA (IBGE) - % aa.	4,5	10,1	5,8	4,4	3,6	3,2	3,2	3,0
IGP-M (FGV) - % aa.	23,1	17,8	5,5	-3,3	4,8	4,8	4,2	4,2
Taxa Selic Meta (% aa.)	2,00	9,25	13,75	11,75	9,25	8,50	8,50	8,50
CDI (% aa.) - Taxa dezembro	1,90	8,76	13,65	11,87	9,15	8,49	8,40	8,40
Taxa Selic nominal (acumulado 12 meses) %	2,75	4,44	12,38	13,04	10,07	9,05	8,33	8,37
Taxa Selic real / IPCA (acumulado 12 meses) %	-1,69	-5,11	6,23	8,27	6,24	5,32	4,99	5,21
Taxa Selic real / IGP-M (acumulado 12 meses) %	-16,55	-11,33	6,57	16,92	5,03	4,06	3,94	4,03
TJLP (% aa.) - acumulado no ano	4,9	4,8	6,8	7,0	6,7	6,8	6,9	7,0

## Hotéis do Set Competitivo

- Visconde



O Hotel Visconde está situado na Avenida Lúcia Sabiá, 473, no centro de Sobral. O estabelecimento dispõe de 45 unidades habitacionais, algumas das quais configuradas como flats para estadias de longa duração. Em um passado recente, o hotel foi reconhecido como um dos melhores da região de Sobral, destacando-se por sua capacidade e pela qualidade do atendimento oferecido aos clientes. Atualmente, o hotel continua a ser uma opção sólida para hospedagem na cidade, embora existam alternativas consideradas superiores.

Classificado como um estabelecimento de custo acessível, o Hotel Visconde oferece diárias com valores razoáveis, as quais incluem o café da manhã. Sua ocupação atinge seu pico durante os dias úteis, mantendo uma média de ocupação de 90%. Grande parte de seus hóspedes é composta por profissionais executivos que buscam uma relação custo-benefício favorável.

## Hotéis do Set Competitivo

- **Mirante**



O Hotel Mirante está situado na Rua General Tibúrcio, número 53, no centro da cidade. Trata-se de um estabelecimento hoteleiro de caráter histórico, cuja fachada remonta aos tempos coloniais, conferindo-lhe um apelo nostálgico. Apesar de sua antiguidade, o hotel preserva uma infraestrutura bem conservada, destacando-se, sobretudo, pela sua privilegiada localização.

O estabelecimento oferece acomodações que incluem serviço de café da manhã. Importante ressaltar que o hotel não dispõe de estacionamento próprio, o que pode ser considerado uma limitação para hóspedes em viagens a negócios que contam com veículo particular. Todavia, as tarifas praticadas são acessíveis e competitivas em relação aos padrões estabelecidos pela concorrência local.

## Hotéis do Set Competitivo

- **Hotel Villa Real**

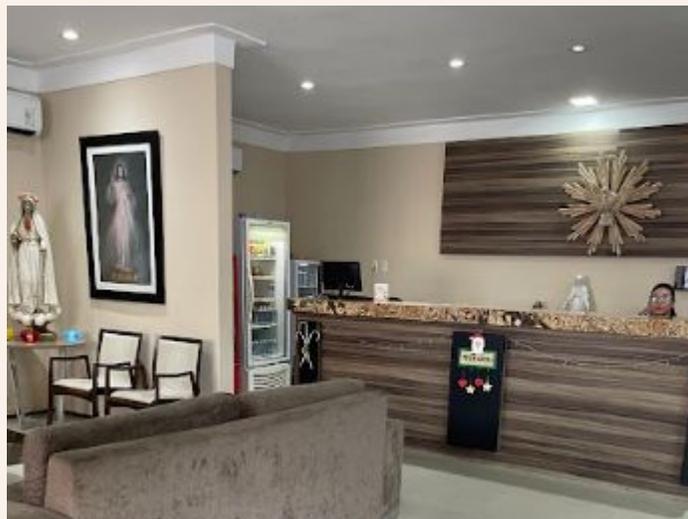


O Hotel Villa Real é caracterizado por sua infraestrutura simples e básica. Notavelmente, encontra-se em uma localização periférica, distante do núcleo central da cidade, sendo preferível o acesso por meio de veículo próprio.

A política tarifária do estabelecimento reflete preços relativamente acessíveis, os quais presumivelmente refletem a qualidade limitada de hospedagem e infraestrutura disponibilizada aos seus clientes.

## Hotéis do Set Competitivo

- Verde Rio

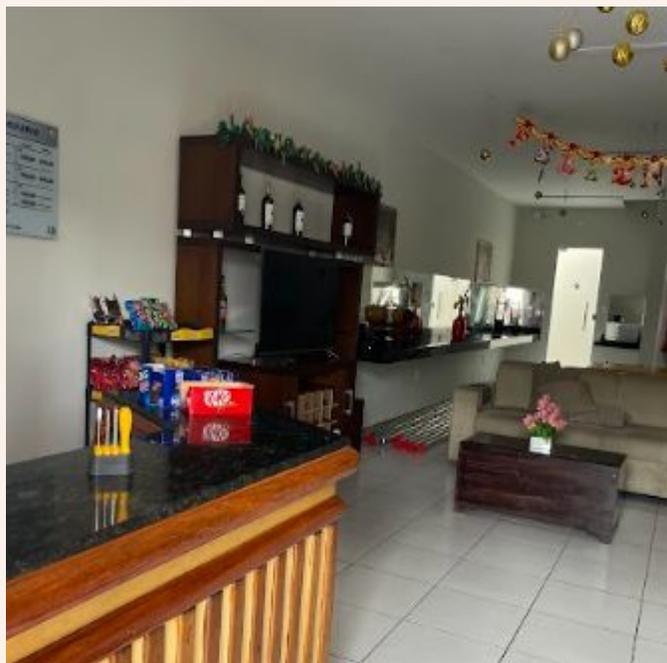


O Hotel Verde Rio encontra-se situado na Avenida Lucia Saboia, 123, no centro de Sobral. Trata-se de um estabelecimento de porte médio, cujos atributos notáveis incluem sua localização estratégica, próxima à rodoviária, e a oferta de estacionamento gratuito aos seus hóspedes.

O hotel apresenta tarifas relativamente acessíveis, as quais englobam o café da manhã, tornando-se um atrativo para os clientes. Apesar de possuir uma infraestrutura básica, atende de maneira satisfatória à clientela que busca uma relação custo-benefício favorável e preços acessíveis.

## Hotéis do Set Competitivo

- Letiva



O Hotel Letiva Sobral é uma opção econômica de hospedagem situada na Avenida Dr. Guarani, 759, em Sobral. Trata-se de um estabelecimento com 28 unidades habitacionais, apresentando uma diária média alinhada aos demais hotéis da região, além de uma infraestrutura básica.

O ponto forte do hotel reside em sua localização central na cidade, contribuindo significativamente para a manutenção de altos níveis de ocupação. O estabelecimento oferece diárias que incluem café da manhã, seguindo a prática comum observada na maioria dos empreendimentos hoteleiros na cidade.

## Hotéis do Set Competitivo

- **Best Hotel**

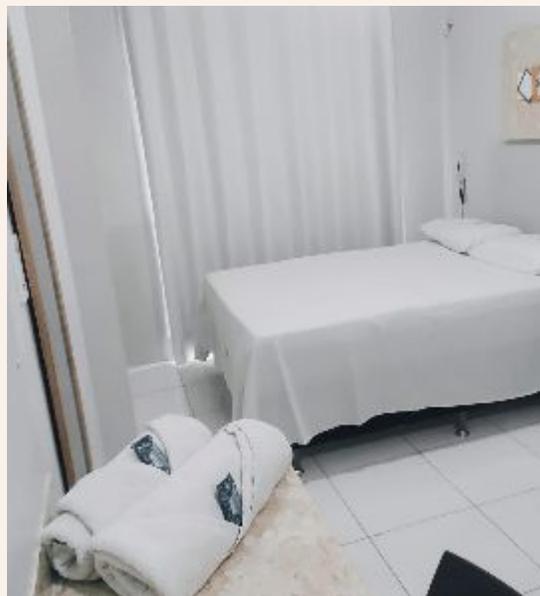


O hotel de excelência em Sobral, denominado Best Hotel Sobral, está situado na Avenida José Aloísio Pinto, 300, Dom Expedito Sobral. Atualmente, este estabelecimento destaca-se como o melhor da cidade em termos de localização e infraestrutura. Dispõe de um amplo estacionamento, diárias que incluem café da manhã, sendo seu ponto mais destacado a proximidade com o shopping de Sobral.

As tarifas praticadas pelo hotel são relativamente elevadas em comparação com outros estabelecimentos na cidade, justificadas pelas diversas comodidades oferecidas. Este é um dos poucos empreendimentos locais que disponibiliza um salão de eventos para locação, atendendo à demanda de executivos que visitam a cidade. O Best Hotel Sobral tem como público-alvo o segmento executivo, apresentando uma taxa de ocupação durante a semana que gira em torno de 90%.

## Hotéis do Set Competitivo

- Varzea Hotel



O Hotel Várzea está situado na Rua Dr. Monte, número 85, no centro de Sobral. Trata-se de um estabelecimento de pequeno porte, com uma infraestrutura básica, localizado no coração da cidade. O principal destaque desta hospedagem é o custo, o qual é compatível com outras opções na região, além de sua conveniente localização central que facilita o deslocamento dentro da cidade, dependendo das necessidades do cliente.

Esta pode ser uma escolha vantajosa para aqueles que buscam uma hospedagem econômica e bem posicionada geograficamente. Nesse sentido, o público-alvo do hotel são executivos e pessoas que visitam a cidade a negócios.



## Hotéis do Set Competitivo

- Hugo Plaza

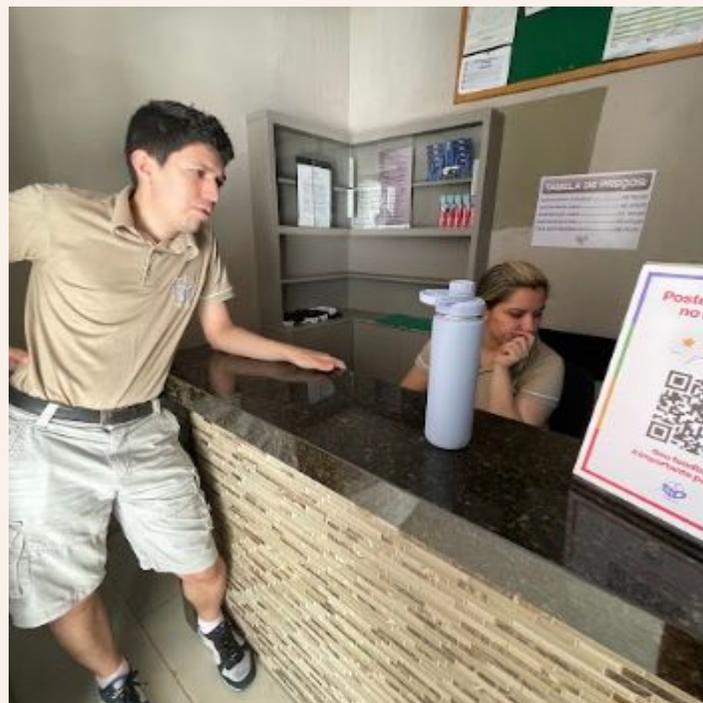


O Hotel Hugo Plaza é uma instalação hoteleira de considerável porte, situada em proximidade à rodoviária de Sobral. Embora sua infraestrutura seja datada, o estabelecimento apresenta tarifas diárias acessíveis, atendendo à demanda daqueles que buscam opções mais econômicas.

A sua localização estratégica próximo à rodoviária é vantajosa para os visitantes que chegam à cidade diretamente por meio desse terminal. O hotel proporciona diárias que incluem café da manhã, bem como disponibiliza estacionamento, aspectos relevantes que contribuem para a satisfação dos clientes.

## Hotéis do Set Competitivo

- SD Plaza



O SD Plaza hotel fica localizado é um hotel com uma infraestrutura antiga que fica localizado na região central da cidade, o ponto mais forte do hotel é sua localização que fica próximo à rodoviária da cidade, podendo fazer o trajeto do hotel até a rodoviária e vice versa caminhando.

Como mencionado o hotel é bem antigo e tem uma infraestrutura básica com diária em valor razoável com café da manhã incluso, empreendimento também oferece estacionamento gratuito para seus clientes

## Hotéis do Set Competitivo

- Hotel Vitória



O Hotel Vitória é um estabelecimento de hospedagem economicamente acessível, situado na região central da cidade de Sobral. Sua principal vantagem reside na sua localização estratégica e nas tarifas competitivas, alinhadas aos padrões praticados por outros empreendimentos na localidade.

Trata-se de um hotel de natureza simples, dotado de uma infraestrutura básica. O estabelecimento oferece diárias que incluem café da manhã, apresentando-se como uma escolha apropriada para visitantes a negócios que buscam uma opção de hospedagem acessível, aliada a uma localização conveniente.

## Hotéis do Set Competitivo

- Hotel Nacional



O Hotel Nacional é uma estabelecimento de categoria simples, situado na Rua Corina Dantas, 45, no Derby Clube Sobral. Não se caracteriza como um empreendimento localizado nas proximidades do centro da cidade, portanto, sua localização não constitui seu principal atrativo. No entanto, destaca-se por disponibilizar quartos a preços acessíveis, apresentando uma opção financeiramente viável e com bom custo-benefício.

O hotel oferece diárias que incluem café da manhã, o que representa um ponto positivo, uma vez que a maioria dos visitantes da cidade procura acomodações que contemplem esse critério.



# DISCLAIMER

 Rubrica do responsável pelo estudo:

Este relatório, composto por 92 (Noventa e dois) 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.

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

# ESTUDO DE VIABILIDADE

Realizado pelo Ecosistema ENINOVA hospitality



[contato@eninova.com.br](mailto:contato@eninova.com.br) | (81) 3771-0620 | R. Ten. João Cícero, 47 - 7º andar - Boa Viagem, Recife - PE