



Estudo de Viabilidade
Econômico-Financeira

Ibis - Camaçari

Camaçari | BA
Março 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 a empresa **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, no mês de Fevereiro de 2024, para o empreendimento a ser desenvolvido na cidade de **Camaçari - BA**;

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 Camaçari - BA.

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.

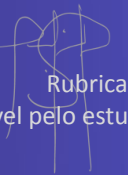
A ENINOVA não tem qualquer relação com o projeto em questão, e não participa direta e nem indiretamente com resultado dessa pesquisa, não tem qualquer vínculo ou relação de parceria com nenhum dos sócios e investidores desse projeto, a Eninova não será titular ou tem intenção de adquirir nenhuma unidade 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 CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA 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, Março / 2024.

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO

Rubrica do
responsável pelo estudo:



A **ENINOVA** atua no setor hoteleiro desde 2013, com forte atuação na área de consultoria e gestão para desenvolvimento hoteleiro, através da Eninova Management. Em nosso escopo, realizamos estudos para planejamento e desenvolvimento do setor imobiliário, através de pesquisas de mercado e estudos de viabilidade econômico-financeira, com apoio a desenvolvedores e investidores, na concepção do empreendimento.

Nossas áreas de atuação:

- Consultoria e desenvolvimento hoteleiro e imobiliário
- Diagnósticos mercadológicos
- Franquias e marcas próprias
- Gestão de multipropriedade
- Gestão estratégica e operacional

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Assinatura dos responsáveis pelo estudo

Declaro, nos termos do inciso XIV do Anexo B da RCVN 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 compromettesse a independência deste trabalho

Equipe Técnica:



Ana Paula Santiago

Turismóloga pela UFPE- PE
Diretora de Operações

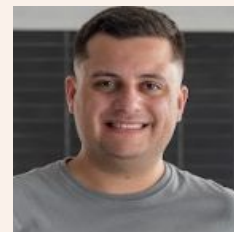
Ana Paula Santiago



Danielle Gomes

Turismóloga pela FAFIRE- PE
Gerente de Business
Intelligence

Danielle Gomes



Rafael Domingues

Turismólogo
pela UNIVALI-SC

Rafael Eugenio Domingues



Aniele Joana

Turismóloga
pela UFPE- PE

Aniele Joana

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Últimos estudos realizados pela Eninova:

Hotel Japaratinga - AL	Janeiro de 2024
Ibis Camaçari - BA	Abril de 2024
Ibis Nova Mutum - MT	Fevereiro de 2024
Ibis Sobral - CE	Janeiro de 2024
Ibis Lucas do Rio Verde - MT	Dezembro de 2023
Ibis Caxias - MA	Agosto de 2023
Ibis Sorriso - MT	Março de 2023
Ibis Triunfo - PE	Agosto de 2022
Ibis Serra Talhada - PE	Dezembro de 2020
ibis Garanhuns - PE	Abril de 2020

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

ÍNDICE

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

1

Apresentação e dados do projeto

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Ibis Camaçari - BA

Rede – Accor

Bandeira – Ibis

Administradora – Falcon

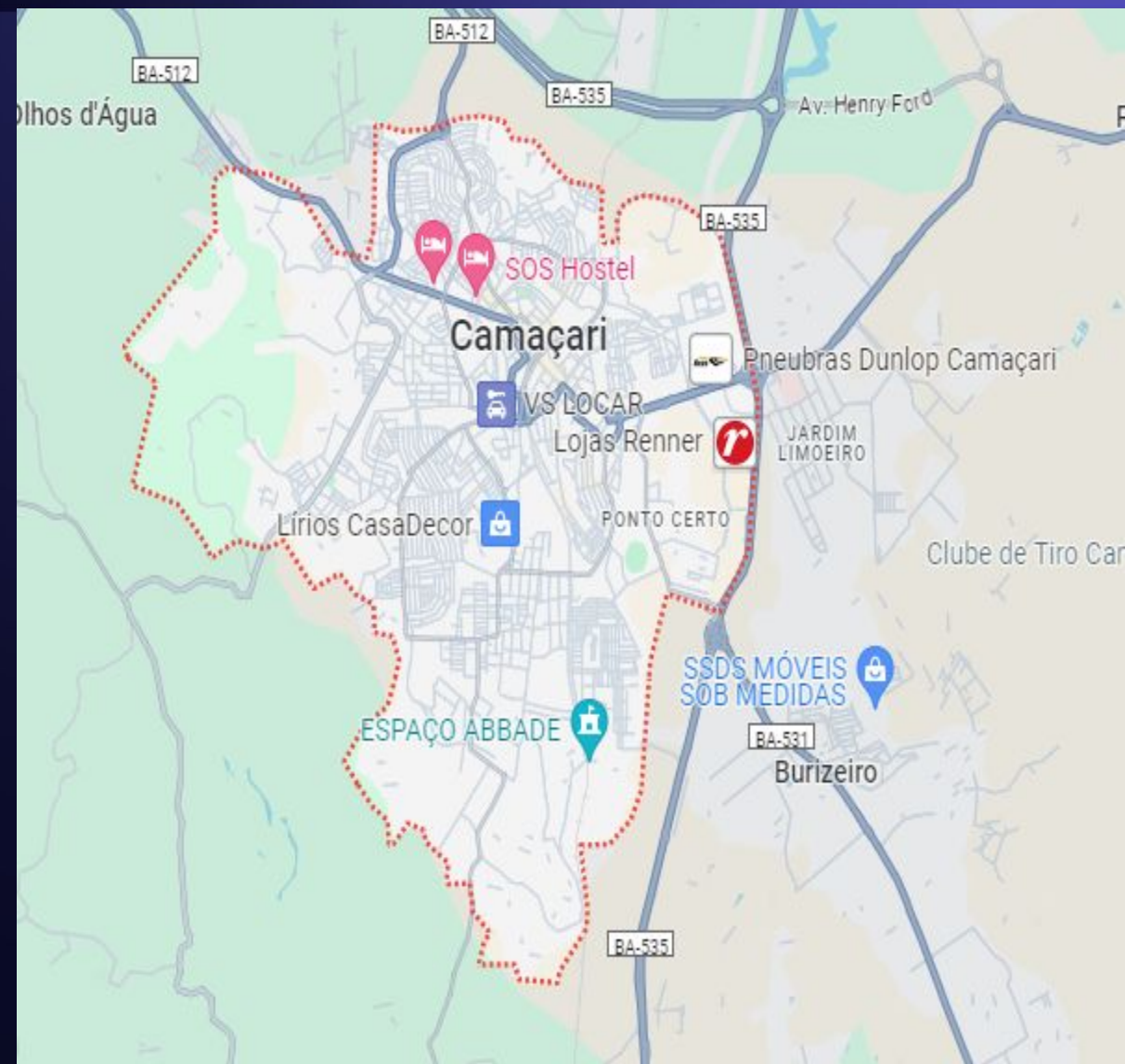
Categoria – Econômico

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 Camaçari, 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:

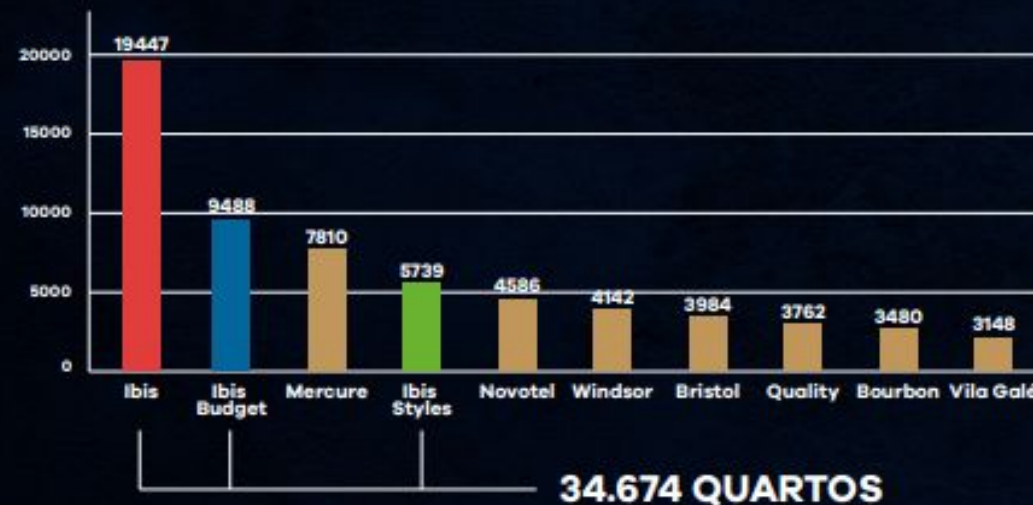
Ibis Camaçari pertence a rede Accor, de origem francesa, que atua em mais de 110 países com mais de 5.300 hotéis, inaugurando 1 hotel a cada 29 horas no mundo. A posição em hospitalidade lifestyle é uma das categorias de maior crescimento na indústria.

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 6 hotéis da bandeira Ibis presentes na região da Bahia 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.



Conect Smart Salvador by
Accor



ibis Salvador Rio Vermelho
●●●●○ (4.0) 2732



ibis Feira de Santana
●●●●○ (4.0) 430



ibis Styles Alagoinhas
●●●●● (4.5) 79

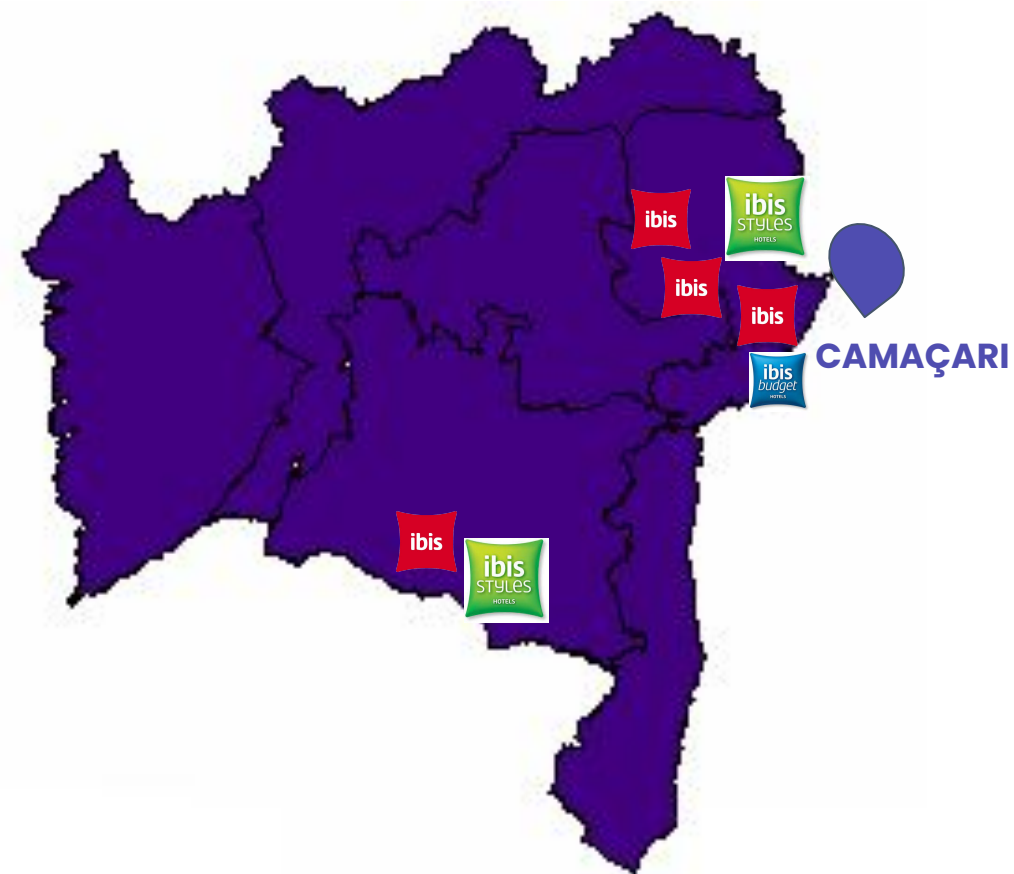


ibis Vitória da Conquista
●●●●○ (4.0) 451



ibis Styles Vitória da
Conquista
●●●●● (3.5) 58

BAHIA



2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Camaçari

Camaçari é um município localizado no estado da Bahia, a cerca de 41 km da Capital Salvador. Reconhecida principalmente por ser um dos principais polos industriais do Nordeste, destaca-se especialmente no ramo petroquímico. Além de sua importância econômica, Camaçari também é conhecida por suas belezas naturais, incluindo praias encantadoras e áreas de preservação ambiental, o que atrai turistas em busca de lazer e contato com a natureza.

Com cerca de 300 mil habitantes conforme dados do IBGE (2022), e uma densidade demográfica de 382,43 habitantes por m².

MUNICÍPIO	ÁREA (KM ²)	POPULAÇÃO (2022)	PIB (2021)	IDH-M (2010)
Camaçari	785,421	300.372	33.971.705,19	0,694

Fonte: IBGE



2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

CAMAÇARI

A extensão territorial da cidade contempla **785,421** km² de área e tem como municípios limítrofes:

Norte: Mata de São João

Sudoeste: Simões Filho;

Sul: Lauro de Freitas;

Oeste: Dias D'Ávila

Camaçari possui três distritos: Vila de Abrantes, Monte Gordo e Sede (Camaçari).



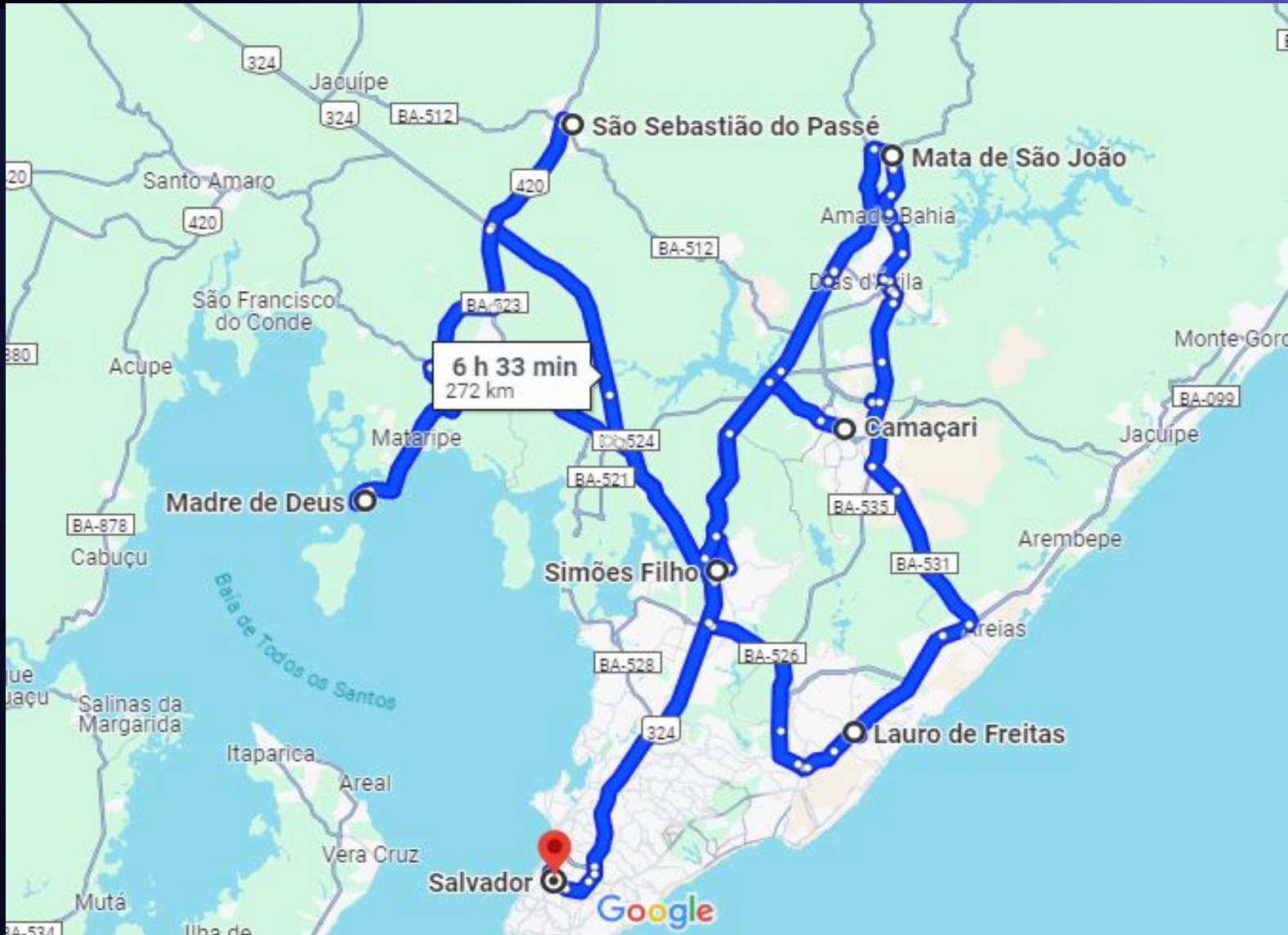
2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do responsável pelo estudo:

CAMAÇARI

Elencamos as cidades mais próximas e suas distância comparadas a cidade de Camaçari:

Cidade	Distância (km)	Tempo (de carro)
SIMÕES FILHO	24KM	35 MIN
MATA DE SÃO JOÃO	25,5 KM	38 MIN
LAURO DE FREITAS	36,1 KM	40MIN
SÃO SEBASTIÃO DO PASSÉ	36 KM	50 MIN
MADRE DE DEUS	46,9KM	1HR E 7 MIN
SALVADOR	51,2 KM	48 MIN



2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos - Economia

A distribuição do Produto Interno Bruto (PIB) no Nordeste é marcada por uma notável concentração em apenas três dos seus nove estados: Bahia, Pernambuco e Ceará, que juntos acumulam 62,8% do PIB regional.

Dentro deste cenário, destaca-se o município de Camaçari, cuja economia é fortemente impulsionada por sua robusta indústria, com especial ênfase nas áreas petroquímica e automotiva.

Este município tem demonstrado um crescimento expressivo na sua contribuição para o PIB estadual, posicionando-se em segundo lugar no estado, e como o maior polo industrial do Nordeste.

Tal dinamismo econômico, especialmente acentuado após o aumento dos preços do petróleo no mercado internacional desde 2021, coloca Camaçari entre as cinco cidades mais prósperas do Nordeste brasileiro, segundo dados do site Portal Insight.

CAMAÇARI NO ESTADO DA BAHIA

1º	Salvador	62954487,488
2º	Camaçari	33971705,19
3º	Feira de Santana	17282198,086
4º	São Francisco do Conde	13086120,691
5º	Luís Eduardo Magalhães	8820648,148

Fonte: IBGE

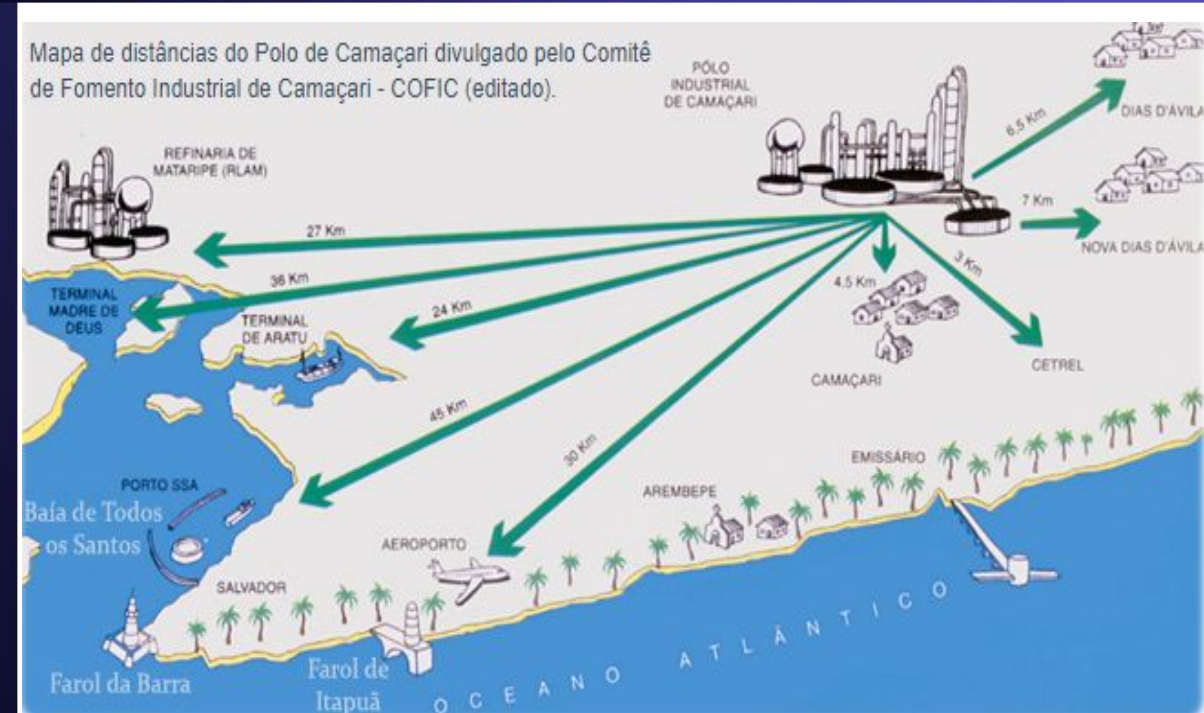
2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos - Polo Industrial

O Polo Industrial de Camaçari destaca-se como um dos principais complexos industriais integrados da América Latina, constituindo um verdadeiro mosaico de empresas nacionais e internacionais. Predominantemente atuante nos setores químico, petroquímico e automotivo, este polo desempenha um papel crucial não apenas para o dinamismo econômico de Camaçari, mas também exerce uma influência significativa na economia da Bahia e do Brasil como um todo.

Este vibrante centro industrial é composto por uma ampla gama de indústrias, que inclui desde petroquímicas a automobilísticas, passando por metalúrgicas e químicas, entre outras. Marcas de renome global, como Braskem e Bayer, marcam sua presença com instalações de grande porte, contribuindo para a proeminência e o sucesso do polo. A diversidade e a importância das empresas instaladas em Camaçari sublinham a relevância deste polo como um catalisador de inovação, desenvolvimento tecnológico e crescimento econômico na região.



Empresas de Grande Porte: A Ford (que anunciou o encerramento de suas atividades no Brasil em 2021, marcando uma significativa mudança no perfil industrial da cidade), fazendo com que os índices de pessoal ocupado apresentassem déficit ao longo dos anos.

A Boticário, Continental Pneus, e a petroquímica Braskem, estão entre as que estabeleceram operações significativas no polo.

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Prefeitura Camaçari

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos - Infraestrutura da Cidade

A infraestrutura da cidade de Camaçari reflete seu status como um importante polo industrial no estado da Bahia e no Brasil. A cidade tem recebido investimentos significativos para suportar tanto seu crescimento econômico quanto para atender às necessidades de sua população. Destacamos os principais aspectos da infraestrutura de Camaçari:

- Transporte e Acessibilidade

-Rodovias: Camaçari é bem servida por importantes rodovias, facilitando o acesso a outras regiões. A proximidade com a capital, Salvador, é garantida pela Via Parafuso (BA-535) e pela Estrada do Coco (BA-099), que também proporciona acesso às belas praias do litoral norte.

-Transporte Público: A cidade dispõe de um sistema de transporte público que atende às necessidades da população local, com linhas de ônibus urbanos e intermunicipais.



2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Dados socioeconômicos - Infraestrutura da Cidade

Rodoviária: A rodoviária de Camaçari, oficialmente conhecida como Terminal Rodoviário de Camaçari, desempenha um papel crucial na infraestrutura de transporte da cidade, conectando-a a diversas outras localidades dentro do estado da Bahia e além. Situada estrategicamente na cidade, ela facilita tanto o movimento diário dos residentes quanto o fluxo de visitantes e turistas, servindo como um ponto de partida e chegada para viagens intermunicipais e interestaduais.

A rodoviária é um elemento chave na mobilidade urbana e regional de Camaçari, especialmente considerando a importância econômica da cidade como um polo industrial. Ela facilita o deslocamento de trabalhadores, estudantes e turistas, contribuindo assim para a dinâmica econômica e social da região.

Com o crescimento contínuo de Camaçari, a rodoviária enfrenta desafios relacionados à modernização e à expansão de suas instalações para atender à demanda crescente. Há uma conscientização quanto à necessidade de melhorias e atualizações, tanto em termos de infraestrutura física quanto nos serviços prestados, para garantir eficiência e conforto aos usuários.



Rodoviária - Camaçari

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos - Infraestrutura da Cidade

Serviços Oferecidos

- **Empresas de Ônibus:** O terminal hospeda várias empresas de transporte rodoviário, oferecendo rotas que ligam Camaçari a importantes cidades e capitais do Nordeste, além de destinos dentro do estado da Bahia.
- **Facilidades:** A rodoviária conta com uma estrutura projetada para oferecer conforto aos passageiros, incluindo sala de espera, pontos de venda de bilhetes, lanchonetes, banheiros, caixas eletrônicos e serviços de informação ao turista.



Rodoviária - Camaçari

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos - Infraestrutura da Cidade

- Saúde e Educação

- **Hospitais e Clínicas:** Camaçari conta com uma rede de atendimento de saúde que inclui hospitais públicos e privados, além de várias clínicas especializadas, visando atender a demanda por serviços de saúde da população.

- **Educação:** A oferta de educação é ampla, com escolas públicas e privadas de ensino fundamental e médio, além de instituições de ensino técnico e superior, incluindo campus de universidades públicas e privadas. O município também sedia o programa social Cidade do Saber, reconhecido como o mais importante centro de conhecimento e inclusão social do estado da Bahia, um dos maiores centros de inclusão social da América Latina.



Hospital Geral - Camaçari



Maternidade - Camaçari



Universidade - Camaçari



Cidade Do Saber - Camaçari

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos - Infraestrutura da Cidade

- Comércio

-**Centros Comerciais:** A cidade dispõe de uma estrutura comercial desenvolvida, com centros comerciais, shoppings e uma variedade de lojas e serviços que atendem às necessidades da população local e dos trabalhadores do polo industrial.

- Lazer e Cultura

-**Áreas de Lazer:** Camaçari possui parques e áreas verdes, além de centros culturais e espaços de lazer, que oferecem uma variedade de atividades para os residentes e visitantes.

-**Praias:** A infraestrutura turística é complementada pelas praias próximas, com destaque para Guarajuba e Itacimirim, que dispõem de boa infraestrutura para receber visitantes.



Pontos Comerciais e Áreas de Lazer- Camaçari

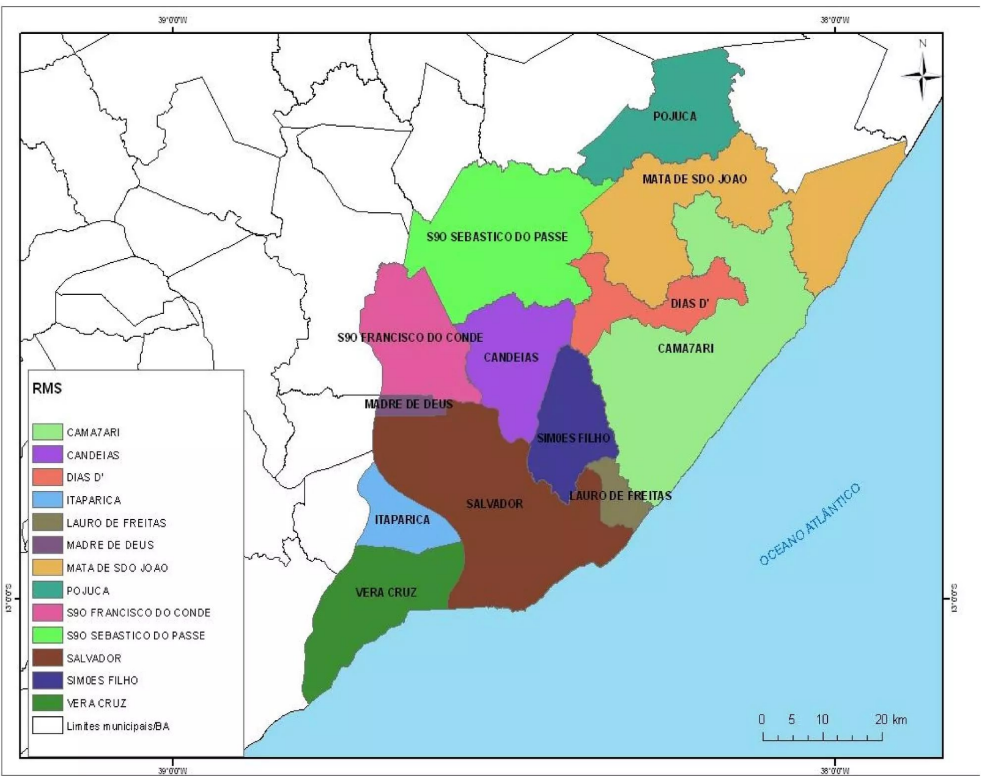


2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos

Camaçari pertence a **Microrregião Salvador** no estado da Bahia, formada por 10 municípios.



Fonte: IBGE

Cidades que compõem a Microrregião - Salvador				
Cidade	População (2022)	% da Região	PIB* (2020)	% da Região
Camaçari	300.372	9%	33.971.705	25%
Candeias	72.382	2%	6.819.267	5%
Dias D'Ávila	71.485	2%	3.050.432	2%
Itaparica	19.789	1%	246.957	0%
Lauro de Freitas	203.331	6%	7.322.778	5%
Madre de Deus	18.504	1%	515.514	0%
Salvador	2.417.678	73%	62.954.487	47%
São Francisco do Conde	38.733	1%	13.086.121	10%
Simões Filho	114.559	3%	6.334.359	5%
Vera Cruz	42.529	1%	602.735	0%
TOTAL	3.299.362	100%	134.904.356	100%

2Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos

De acordo com as informações previamente introduzidas, Camaçari se destaca por ser o município com a segunda maior população de sua microrregião, correspondendo a 9% do total populacional. Quanto à estrutura de seu Produto Interno Bruto (PIB), a cidade sobressai na segunda posição, demonstrando uma economia diversificada, mas fortemente ancorada na indústria, que é responsável por 46% da sua arrecadação. Essa proeminência industrial é seguida pela contribuição significativa dos setores de impostos e serviços públicos, e serviços, com 28% e 26%, respectivamente. Em contrapartida, a agropecuária apresenta uma participação mais tímida, contribuindo com apenas 0,1% do PIB.

Adicionalmente, é importante ressaltar que Camaçari ocupa uma posição de destaque no cenário estadual, classificando-se como o município com o segundo maior PIB da Bahia. Os indicadores socioeconômicos da cidade refletem uma trajetória de crescimento positivo ao longo dos anos, evidenciando o dinamismo e a vitalidade da sua economia, apenas o indicador pessoal ocupado apresentou déficit, conforme detalhado na tabela subsequente.

PIB - Camaçari	
26%	Serviços
46%	Indústrias
0,1%	Agropecuária
28%	Impostos e Serviços Públicos

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS - CAMAÇARI - BA							
PIB		EMPRESAS		PESSOAL OCUPADO		IDH-M	
2011	11.966.890	2011	5.110	2011	84.458	2000	0,551
2021	33.971.706	2021	5.627	2021	75.421	2010	0,694
TCM	10,99%	0,96%		-1,12%		2,33%	

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos

A cidade apresenta uma densidade demográfica de 382,43 habitantes por quilômetro quadrado, abrigando 73.921 domicílios, com uma média de 3,28 pessoas por residência. Em relação à distribuição etária de sua população, 35% têm entre 0 a 19 anos, 51% estão na faixa de 20 a 49 anos, e os restantes 14% são indivíduos com 50 anos ou mais. Quanto à composição de gênero, a população é composta por 49% de homens e 51% de mulheres.

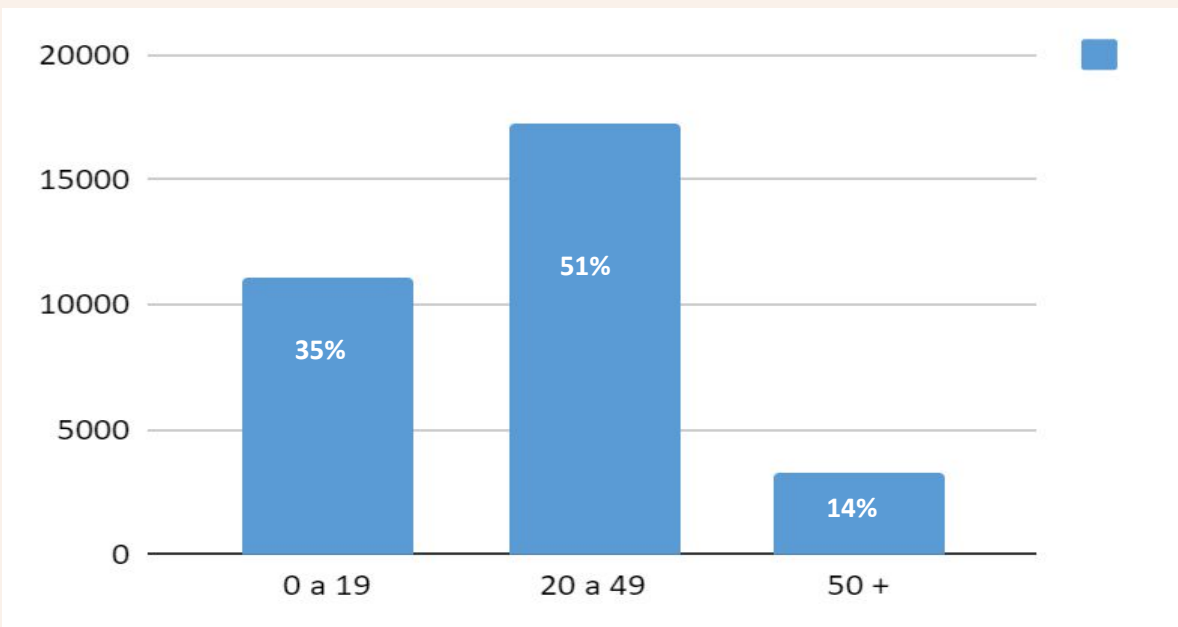


Gráfico faixa etária população Camaçari

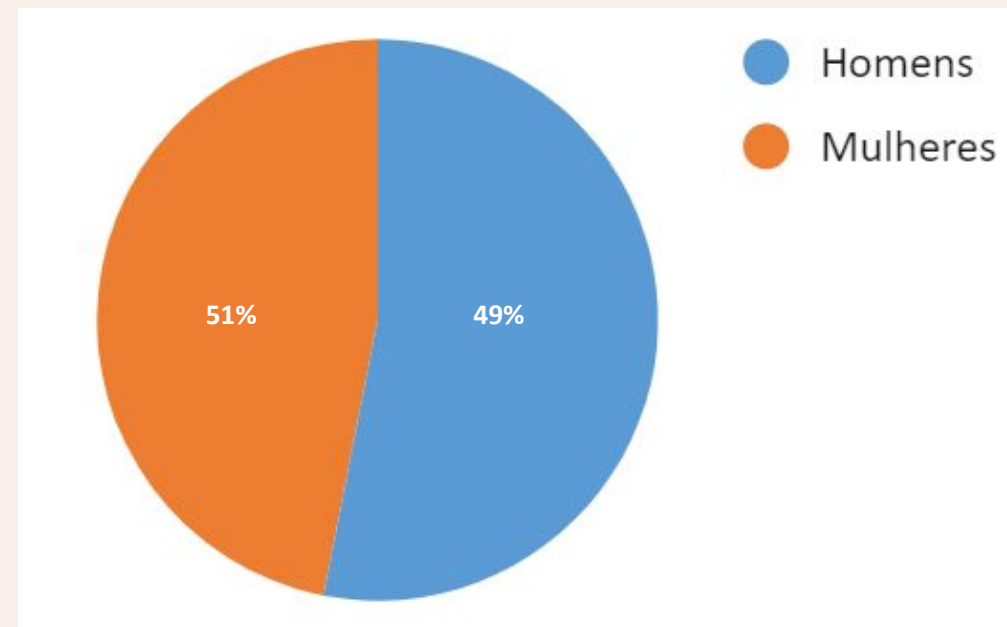


Gráfico população Camaçari

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos

A população economicamente ativa, constituída por indivíduos com idade superior a 10 anos, corresponde a 68% do total. Esta parcela da população está majoritariamente localizada na zona urbana, que abriga 96% dos habitantes. Em relação à renda média mensal, observa-se que 66% da população recebe até um salário mínimo.

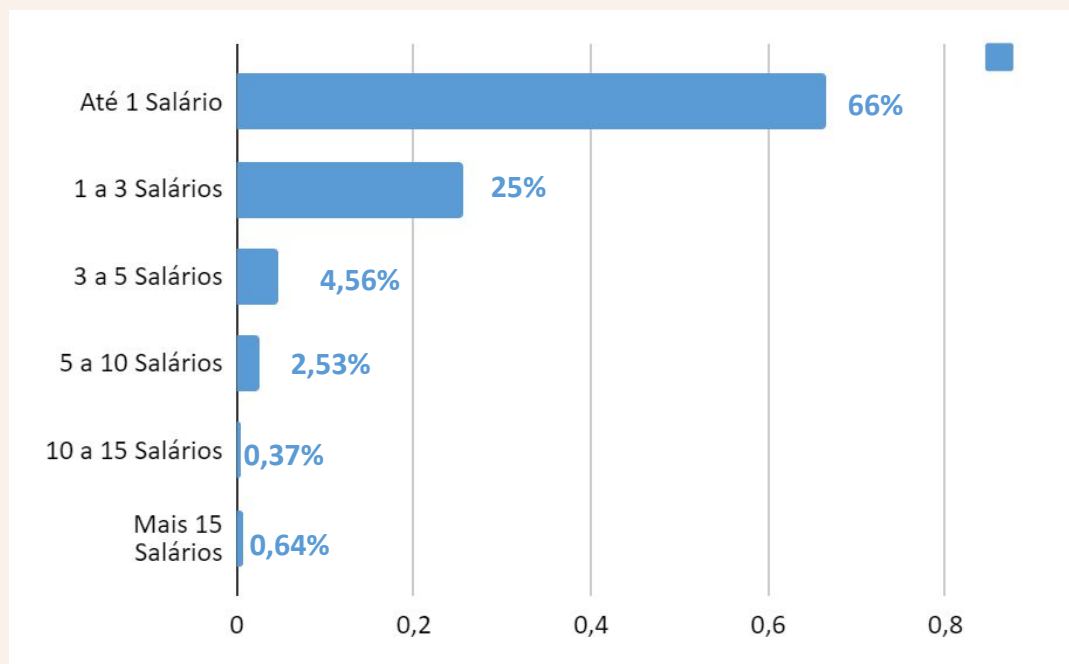


Gráfico renda média mensal população Camaçari

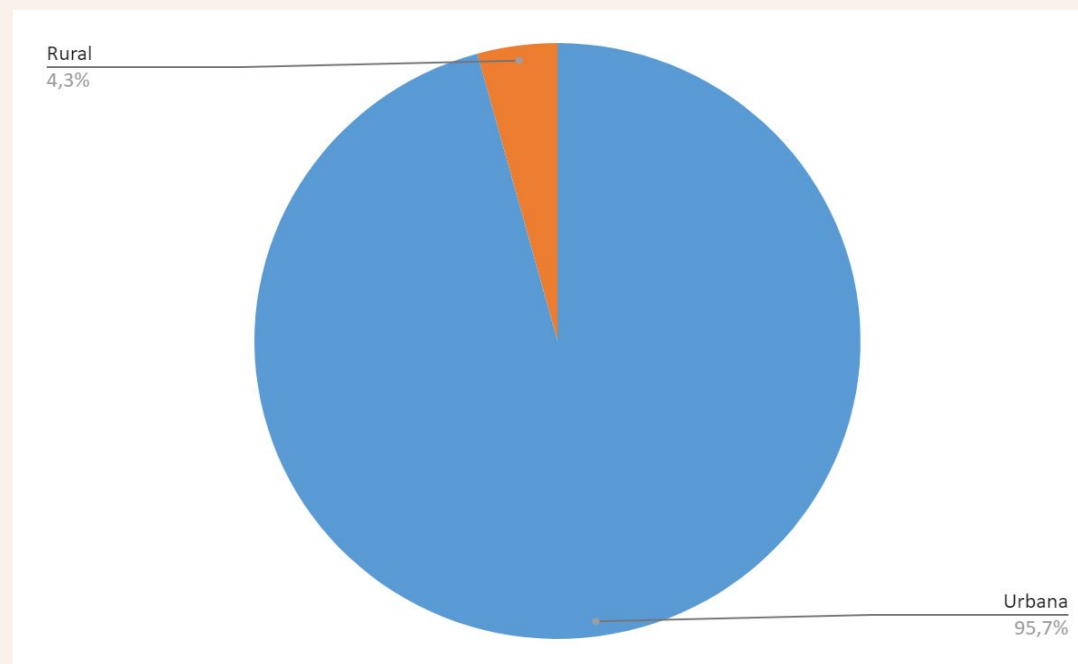


Gráfico área de concentração populacional Camaçari

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas



Dados socioeconômicos

A cidade de Camaçari se destaca por seu dinamismo e população de mais de 300 mil habitantes. Reconhecida por sua robusta infraestrutura industrial e notável contribuição para a economia, Camaçari apresenta várias características marcantes:

Centro Econômico Industrial: O Polo Industrial de Camaçari é uma das forças industriais do Brasil, abrangendo setores diversos como o petroquímico, automobilístico, metalúrgico e químico. Este complexo industrial acolhe corporações de grande escala e reconhecimento internacional, como Braskem e Bayer, destacando a pujança industrial da área.

Contribuição Econômica: O amplo complexo industrial da cidade é fundamental para a economia da Bahia e do Brasil, funcionando como um gerador de empregos chave e um motor para o desenvolvimento econômico regional.

Progresso Urbano: A evolução industrial de Camaçari tem impulsionado o crescimento urbano, traduzindo-se em avanços significativos na infraestrutura local, que incluem aprimoramentos nas vias de acesso, educação, saúde e habitação.

Cultura e Turismo: Além de seu perfil industrial, Camaçari também se orgulha de uma rica tradição cultural e atraentes destinos turísticos. A cidade é palco de uma diversidade de eventos culturais e folclóricos, além de ser cercada por praias deslumbrantes como Guarajuba e Jauá, que atraem turistas.

Entretanto, assim como muitas metrópoles industriais, Camaçari enfrenta desafios derivados de sua intensa atividade econômica, incluindo disparidades socioeconômicas, deficiências infra estruturais em áreas específicas e impactos ambientais notáveis advindos de suas operações industriais.

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Dados socioeconômicos

Apesar desses obstáculos, Camaçari sobressai como um centro industrial de vital importância, contribuindo substancialmente para a economia baiana e brasileira. A cidade se mantém ativa no cenário econômico, enfrentando diretamente os desafios de seu desenvolvimento acelerado, enquanto busca um equilíbrio entre o crescimento econômico, a sustentabilidade e a qualidade de vida.

Ainda que tenha alcançado progressos consideráveis, Camaçari encara desafios típicos de cidades em expansão, especialmente a necessidade urgente de expandir e modernizar sua infraestrutura para atender às demandas crescentes de sua população e promover um desenvolvimento econômico mais sustentável. A administração municipal está empenhada em desenvolver e implementar projetos de infraestrutura que respondam às necessidades eminentes da comunidade. Essas iniciativas visam criar um ambiente inclusivo e sustentável, beneficiando todos os moradores e assegurando um futuro mais brilhante para Camaçari.

2Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do responsável pelo estudo:

Aeroporto Salvador

O Aeroporto Internacional de Salvador - Deputado Luís Eduardo Magalhães, é um dos principais pontos de entrada para turistas e viajantes de negócios no estado da Bahia e no nordeste do Brasil. Localizado a aproximadamente 28 quilômetros do centro de Salvador, a capital do estado e a 34 km de Camaçari o aeroporto serve como um importante hub para conexões nacionais e internacionais.

Sua infraestrutura moderna e eficiente oferece uma ampla gama de serviços e comodidades para os passageiros, incluindo diversas opções de lojas, restaurantes, serviços bancários, locadoras de veículos e estacionamento.

Nos últimos anos, o Aeroporto Internacional de Salvador passou por significativas obras de modernização e expansão para melhor atender aos turistas que visitam a Bahia, mesmo apresentando índice de crescimento deficitário em -1,99% dos anos de 2013 a 2023.

Movimentação Passageiros - Aeroporto Salvador					
2013	2014	2015	2016	2017	2018
8.797.638	9.367.709	9.082.103	7.574.377	7.638.250	7.815.455
2019	2020	2021	2022	2023	
7.426.614	3.685.330	5.297.429	6.504.046	7.190.950	



Fonte: Arquivo Eninova

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Aeroporto de Salvador:

Movimentação

Evolução anual da movimentação de passageiro

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



Fonte: ANAC | Última atualização: 26/02/2024

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Aspectos turísticos e culturais

Renomada por suas praias deslumbrantes e natureza exuberante, Camaçari é um destino cobiçado por turistas ansiosos por mergulhar nas belezas do litoral e na riqueza cultural e tradicional local. A cidade oferece uma ampla gama de atividades e pontos de interesse para explorar. A Prefeitura de Camaçari tem desempenhado um papel crucial na promoção do turismo e no desenvolvimento econômico local por meio de iniciativas como o "Projeto Investa em Camaçari". Este programa municipal visa atrair, manter e ampliar investimentos, reforçando a posição de Camaçari como um polo vibrante tanto para o turismo quanto para o empreendedorismo. Destacamos os principais atrativos da região:

Praias:



1. Praia de Guarajuba:

Famosa por suas águas calmas e cristalinas, é ideal para famílias e praticantes de stand-up paddle.



2. Praia de Itacimirim: Oferece uma mistura perfeita de rio e mar, sendo ótima para quem busca tranquilidade e belas paisagens naturais.

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Aspectos turísticos e culturais

Natureza e Ecoturismo

1. **Reserva Sapiranga:** Uma reserva de mata atlântica que oferece trilhas para caminhadas, passeios de bicicleta e quadriciclo, além de ser um ótimo local para observação de pássaros.

2. **Parque das Dunas de Abrantes:** Ideal para quem gosta de aventuras em meio à natureza, oferecendo trilhas e uma vista espetacular das dunas.

Cultura e História

1. **Centro Histórico de Camaçari:** Com as igrejas históricas, praças e o mercado municipal.

2. **Aldeias indígenas:** Nas proximidades de Camaçari, é possível visitar aldeias indígenas e conhecer um pouco mais sobre a cultura e tradições dos povos originários da região.



Reserva Sapiranga



Parque das Dunas de Abrantes

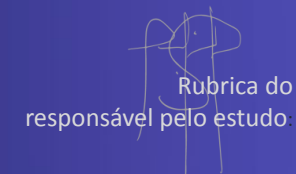


Centro Histórico de Camaçari



Aldeias indígenas

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas



Aspectos turísticos e culturais

Gastronomia

A culinária local é rica e variada, oferecendo desde pratos à base de frutos do mar até a tradicional comida baiana, como acarajé, moqueca e vatapá.

Eventos

Camaçari tem um calendário rico de festas populares, incluindo o São João, uma das maiores festas juninas do Brasil, além de eventos culturais e musicais ao longo do ano. Além de ser um destacado destino para o turismo de negócios, Camaçari também ostenta um imenso potencial para o desenvolvimento do turismo de sol e mar, prometendo uma experiência rica e multifacetada para todo tipo de viajante. Seja para aqueles em busca de serenidade nas idílicas praias ou para os aventureiros ávidos por descobrir trilhas e reservas naturais, Camaçari assegura momentos inesquecíveis e uma imersão completa em sua diversidade natural e cultural.

Principais eventos	Duração	Periodicidade
FESTIVAL DE AREMBEPE	4 dias	ANUAL (SEMPRE NO FINAL DO VERÃO)
CAMAFORRÓ	3 a 4 dias	ANUAL
LAVAGEM DA COSTA	3 Dias Em cada praia	ANUAL (ACONTECE 3 DIAS DE FESTA EM CADA PRAIA A COMEÇAR POR BARRA DE POJUCA E TERMINA EM JAUÁ)

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Novos Projetos:

A instalação da BYD, gigante chinesa do setor de carros elétricos e híbridos, no Brasil representa um marco importante não apenas para o mercado automobilístico nacional, mas também para a economia e o meio ambiente. Escolhendo Camaçari, na Bahia, para sediar sua primeira fábrica no país, a BYD não somente reafirma a crescente importância do Brasil no cenário de veículos sustentáveis, mas também promete impulsionar a economia local de maneira significativa, com a geração de até 10 mil novos postos de trabalho.

Este movimento da BYD se insere em um contexto global de transição energética, onde a demanda por veículos menos poluentes e mais eficientes cresce exponencialmente. Ao decidir se estabelecer no Brasil, a empresa não apenas aproveita a crescente demanda local e regional por essas tecnologias, mas também se posiciona estrategicamente no mercado sul-americano.

A escolha de Camaçari como local para a fábrica não é aleatória. A cidade, que já possui um pólo industrial consolidado, oferece infraestrutura logística favorável e acesso facilitado a matérias-primas essenciais para a produção de carros elétricos e híbridos. Além disso, a presença de instituições de ensino e pesquisa na região pode fomentar a inovação e o desenvolvimento tecnológico, elementos chave para a competitividade da BYD no mercado global.



2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Novos Projetos:

A instalação da fábrica da BYD em Camaçari é um passo significativo na direção de uma economia mais verde e sustentável. Ao gerar até 10 mil novos empregos, a empresa não apenas contribui para o desenvolvimento econômico local, mas também para a formação de um cluster tecnológico voltado para a sustentabilidade. Este cluster pode atrair investimentos adicionais, não só no setor automotivo, mas em toda a cadeia de valor associada à mobilidade sustentável, incluindo a produção de componentes, pesquisa e desenvolvimento (P&D) e serviços de pós-venda.

O impacto ambiental positivo também é uma consequência direta dessa iniciativa. A promoção de veículos elétricos e híbridos ajuda na redução das emissões de gases de efeito estufa, contribuindo para o combate às mudanças climáticas. Além disso, ao liderar pelo exemplo, a BYD pode incentivar outras empresas a investir em tecnologias limpas e sustentáveis, acelerando a transição energética no Brasil.

Em suma, a instalação da BYD em Camaçari é um sinal claro da transformação em curso na indústria automobilística global e do potencial do Brasil como um hub importante para a produção e o desenvolvimento de veículos elétricos e híbridos. Ao gerar empregos, impulsionar a economia local, e contribuir para a sustentabilidade ambiental, a chegada da BYD ao Brasil promete ser um catalisador de mudanças positivas em diversas frentes.

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Novos Projetos:

Além da instalação da fábrica da BYD, a prefeitura de Camaçari vem trabalhando para a chegada de novos e ambiciosos projetos que prometem transformar ainda mais o panorama econômico e industrial da região. Entre essas iniciativas, destaca-se a implementação de diversas fábricas de cosméticos, ampliando o leque da produção industrial local e trazendo novas oportunidades de emprego e desenvolvimento tecnológico para o setor da beleza e cuidados pessoais.

Paralelamente, outras indústrias automobilísticas estão sendo atraídas para se estabelecer na área, indicando que Camaçari está se consolidando como um polo importante para o setor automotivo no Brasil. A presença dessas indústrias não apenas reforça a posição estratégica da cidade no mercado automobilístico, mas também estimula a criação de uma cadeia de suprimentos robusta, pesquisa e desenvolvimento, e inovação tecnológica na região.

Além disso, a prefeitura anuncia planos para a construção de um moderno centro de convenções. Este empreendimento tem o potencial de se tornar um marco na região, atraindo eventos nacionais e internacionais, conferências, feiras de negócios, e outras grandes reuniões, fomentando assim o turismo de negócios e promovendo a economia local de maneira significativa. A criação deste centro não só vai facilitar o intercâmbio de conhecimentos e inovações entre diferentes setores, mas também colocará Camaçari no mapa como destino chave para eventos de grande escala.

Essas iniciativas, juntamente com a instalação da fábrica da BYD, sinalizam um futuro promissor para Camaçari, caracterizado por diversificação econômica, inovação, e sustentabilidade. A prefeitura demonstra, assim, um compromisso com o desenvolvimento econômico da região, buscando atrair investimentos que não só geram empregos, mas também contribuem para o bem-estar da comunidade e para o desenvolvimento sustentável.

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Acompanhamento e incentivos para o investimento

Atualmente, Camaçari destaca-se no cenário nacional por seu inovador e dinâmico plano de incentivos, priorizando o impulso ao setor de turismo e hotelaria. Esse movimento estratégico não só busca atrair novos investimentos para a região, mas também tem o objetivo de reforçar e diversificar a economia local. Um pilar central desses esforços é o programa "INVISTA EM CAMAÇARI", uma ambiciosa iniciativa municipal destinada a fomentar a criação, implantação, expansão, manutenção, modernização e crescimento de empresas e empreendimentos nos setores industrial, agro negócio, turístico, científico-tecnológico, comercial e de serviços.

Além do foco no desenvolvimento urbano e econômico, amplamente apoiado pelo Novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), Camaçari está empenhada em moldar um desenvolvimento urbano coeso, que enfatiza a mobilidade, segurança, disponibilidade de serviços e infraestrutura, habitação acessível e acessibilidade. Esses elementos são considerados essenciais para estimular o crescimento das atividades econômicas da cidade. Com um olhar voltado para o futuro, a cidade planeja aumentar sua população e reduzir a distância entre a sede municipal e a orla, aproveitando o fato de que apenas 30% do território atualmente habitado oferece amplo espaço para expansão. Este plano audacioso de desenvolvimento promete transformar Camaçari, potencializando seu crescimento econômico e qualidade de vida para seus cidadãos.

- ✓ - **Isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);**
- ✓ **Redução da alíquota do ISS para os serviços de hotelaria para 2% (dois por cento), com efeitos a partir da publicação do ato de concessão do benefício.**

2 Tendências e perspectivas macroeconômicas

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Considerações

A análise dos indicadores socioeconômicos de Camaçari desvenda um cenário de avanço e desenvolvimento notáveis. Com um crescimento médio de 10,99% no Produto Interno Bruto (PIB), o município é reconhecido como o detentor do segundo maior PIB do estado da Bahia, um feito que reflete seu dinamismo econômico. Paralelamente, o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de Camaçari alcançou 0,694 no último levantamento, situando-o como a décima cidade mais desenvolvida do estado em termos de qualidade de vida.

Este quadro de prosperidade tem no seu robusto setor industrial a principal força motriz. A existência de um setor industrial variado e vigoroso não só cimenta a estrutura econômica de Camaçari, mas também impulsiona de forma significativa o desenvolvimento socioeconômico da região. Este panorama contrasta, no entanto, com um desafio específico: a redução de -1,12% no índice de pessoal ocupado entre os anos de 2011 e 2021. Este recuo pode ser principalmente atribuído à saída da Ford, uma grande queda para o mercado de trabalho local.

Neste contexto, a chegada da BYD representa mais do que uma nova página na história industrial de Camaçari; é uma alavanca potencial para reverter o cenário de contração no emprego. A instalação da gigante dos veículos elétricos e híbridos promete não apenas revitalizar o mercado de trabalho com novas oportunidades, mas também estimular o crescimento econômico de Camaçari, solidificando ainda mais seu papel como um epicentro de desenvolvimento industrial no estado da Bahia.

3 Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Macrolocalização

O terreno em questão destaca-se notavelmente devido à sua macrolocalização estratégica, ocupando um posicionamento privilegiado dentro da malha urbana e industrial. Localizado às margens da Via Parafuso, uma das artérias viárias mais cruciais, este terreno se beneficia de uma acessibilidade ímpar e de uma visibilidade sem precedentes. A Via Parafuso é reconhecida por ser uma das principais vias de acesso ao robusto polo petroquímico de Camaçari, coração econômico da região e um dos mais significativos complexos industriais do Brasil.

Essa proximidade direta com o polo petroquímico não apenas eleva o valor do terreno, mas também abre um leque de oportunidades para o desenvolvimento de projetos comerciais, industriais ou logísticos que possam se beneficiar de uma integração rápida e eficiente com as operações do polo. O acesso facilitado pela Via Parafuso garante uma logística otimizada, crucial para operações que dependem do transporte ágil de matérias-primas, produtos e pessoal.



3

Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Macrolocalização

Além disso, a localização estratégica do terreno promove uma conexão facilitada com outras regiões chave, potencializando ainda mais as oportunidades de negócios e o alcance de mercados. Empresas que se estabeleçam neste local podem esperar não somente uma logística favorável, mas também uma visibilidade elevada, posicionando-se de maneira estratégica no mapa industrial e comercial da Bahia.

Em suma, o terreno apresenta um potencial extraordinário para investidores e desenvolvedores que visam capitalizar a dinâmica industrial de Camaçari. Seja para a instalação ou mesmo para o desenvolvimento de infraestruturas de suporte ao setor industrial, como hotéis, restaurantes e serviços diversos, este terreno oferece uma base sólida para o crescimento sustentável e integrado ao vibrante cenário econômico da região.



3 Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Rubrica do responsável pelo estudo:

Microlocalização

O terreno está estrategicamente situado a apenas 2,4 km do coração de Camaçari, vizinho ao Boulevard Shopping Camaçari. Esta proximidade oferece acesso conveniente a uma ampla gama de serviços e comodidades. Dentro do shopping, os visitantes podem desfrutar de uma variedade de lojas, incluindo renomadas marcas de vestuário como Renner, C&A, e Le Biscuit, além das Lojas Americanas. Para os cuidados pessoais, o local conta com barbearia e salão de beleza, e para os entusiastas do fitness, uma academia bem equipada está à disposição.

A praça de alimentação é um destaque por si só, apresentando uma diversidade gastronômica que inclui famosas cadeias de fast-food como Giraffas, McDonald's e Bob's, além de opções de comidas regionais entre outras variedades, atendendo a todos os gostos e preferências. Complementando as facilidades, o shopping abriga duas agências de aluguel de carros, Localiza e Unidas, um cartório, um posto de atendimento ao cidadão (SAC) do Governo do Estado da Bahia e caixas eletrônicos de banco 24 horas, garantindo conveniência total aos frequentadores e residentes locais. O horário de funcionamento do shopping é das 09h às 21h, proporcionando flexibilidade para que visitantes e trabalhadores aproveitem os serviços oferecidos.



3

Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Rubrica do
responsável pelo estudo:



IMAGENS
DO TERRENO
EM ESTUDO



3 Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança

Rubrica do responsável pelo estudo:

Microlocalização

Nas imediações do terreno, a infraestrutura da área é igualmente impressionante. Um posto de gasolina está localizado a apenas 260 metros, facilitando o abastecimento. Para necessidades médicas, o hospital geral da cidade encontra-se a aproximadamente 1,9 km de distância. A região também é servida por um ponto de distribuição da Heineken, a cerca de 300 metros, e a Faculdade Anhanguera está a uma curta caminhada, a apenas 500 metros, além da presença de grandes atacadistas.

Esta combinação de acessibilidade, serviços e lazer faz do terreno uma oportunidade excepcional tanto para desenvolvedores quanto para investidores, posicionando-o como uma escolha atrativa no dinâmico cenário urbano de Camaçari.

IMAGENS
DO ENTORNO AO
TERRENO EM
ESTUDO



Fonte: Arquivo Eninova

3 Análise da localização geográfica do empreendimento e sua vizinhança



Microlocalização

O terreno em análise em Camaçari emerge como uma localização privilegiada, com potencial significativo para revolucionar o setor hoteleiro local. Com sua posição estratégica, cercada por uma infraestrutura robusta e um cenário de crescente demanda por hospedagens de alta qualidade e serviços diversificados, ele se destaca como o local perfeito para o desenvolvimento de um empreendimento hoteleiro inovador. Este projeto tem o potencial não apenas de satisfazer as crescentes necessidades de acomodação, mas também de servir como catalisador para o turismo na região, atraindo visitantes nacionais e internacionais e estimulando o desenvolvimento econômico local.

Localizado em um ponto estratégico de Camaçari, o terreno beneficia-se da proximidade com importantes vias de acesso, facilitando a chegada de hóspedes tanto por meios de transporte locais quanto regionais.

Ponto de Interesse (a partir do terreno)	Distância (km)	Tempo (de carro)
CENTRO DA CIDADE	2,4 KM	6 MIN
BOULEVARD SHOPPING CAMAÇARI	100M	1 MIN
FACULDADE ANHANGUERA	500M	2MIN
POSTO DE GASOLINA	260M	1 MIN
RODOVIÁRIA	2.4KM	5 MIN
AEROPORTO DE SALVADOR	28,4 KM	26 MIN
HOSPITAL GERAL DE CAMAÇARI	1,9 KM	5 MIN

3

Análise da localização geográfica do terreno e sua vizinhança

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Considerações:

Primeiramente, é importante destacar que Camaçari é um polo em expansão, com um setor industrial robusto, atraindo um fluxo contínuo de profissionais e empresários. Esse fator contribui para uma demanda constante por hospedagem, que atualmente não é plenamente atendida pela infraestrutura hoteleira precária existente.

Além disso, a microlocalização do terreno em uma região que já demonstra uma trajetória de crescimento e valorização imobiliária sugere que um investimento aqui não apenas atenderia à demanda existente por acomodações sofisticadas, mas também se beneficiaria da valorização contínua da área. Isso representa uma oportunidade atraente para investidores e desenvolvedores que buscam projetos com retorno significativo sobre o investimento.

A acessibilidade e a conveniência, características intrínsecas à localização deste terreno, são fundamentais para o sucesso de qualquer empreendimento hoteleiro. Elas influenciam diretamente na escolha do local pelos hóspedes, impactando positivamente na taxa de ocupação e, conseqüentemente, na rentabilidade do negócio.

Em suma, a implantação de um novo hotel neste local não apenas atenderia à crescente demanda por serviços hoteleiros de qualidade em Camaçari, mas também reforçaria o posicionamento da cidade como um destino turístico emergente, promovendo o crescimento econômico e a diversificação da oferta turística na região.

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Oferta

Fonte: Pesquisa de Campo

A oferta hoteleira de Camaçari, atualmente, é caracterizada por uma predominância de estabelecimentos independentes, muitos dos quais são de padrão econômico e apresentam instalações de qualidade básica. Dentro desse cenário, apenas três empreendimentos emergem como competidores diretos para o novo projeto hoteleiro proposto: o Cambuci Hotel, o Camaçari Plaza Hotel e o Clip D'Ouro Hotel. Uma análise detalhada do setor revela que a cidade abriga um total de 12 estabelecimentos voltados para a acomodação turística, somando aproximadamente 540 Unidades Habitacionais (UHs). A oferta predominante é de perfil econômico, com acomodações simples, o que muitas vezes direciona os viajantes a buscar opções na região litorânea da cidade — aproximadamente 25 km de distância — onde se encontram estabelecimentos turísticos mais sofisticados e bem equipados, ou até mesmo optar por hospedagem na capital, Salvador.

Os dados coletados na visita à secretaria local indicam que as taxas de ocupação variam significativamente entre as regiões da cidade: enquanto a área central (sede) apresenta uma média de ocupação entre 60% a 70%, a região litorânea registra índices em torno de 40%. Ao analisarmos os 12 estabelecimentos específicos, observamos uma taxa de ocupação de 76,42%, o que sugere uma demanda consistente por acomodações na região, ainda que a oferta atual deixe a desejar em termos de qualidade e conforto. A situação atual reflete um cenário em que os hotéis existentes, apesar de atenderem às necessidades básicas de acomodação, falham em oferecer uma experiência de hospedagem satisfatória devido ao baixo padrão de suas instalações e serviços.

Esta realidade abre uma janela de oportunidade para o desenvolvimento de um novo empreendimento hoteleiro que possa elevar o nível da oferta na região. A introdução de um hotel que combine conforto, modernidade e serviços de alta qualidade poderia não apenas preencher a lacuna existente no mercado local, mas também atrair um segmento de clientes que atualmente opta por alternativas fora de Camaçari devido à insuficiência da oferta hoteleira atual. Ao considerar este cenário, torna-se evidente que há um terreno fértil para a inovação e o crescimento no setor hoteleiro de Camaçari. O desenvolvimento de um projeto hoteleiro que se destaque não só pela qualidade de suas instalações, mas também por oferecer uma experiência diferenciada aos hóspedes, têm o potencial de transformar a dinâmica do mercado local, impulsionando o turismo e contribuindo significativamente para o desenvolvimento econômico da região.

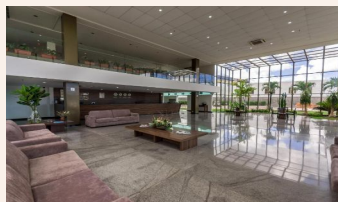
4 Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- **Cambuci Hotel**



O Cambuci Hotel tem 117 quartos e é o maior da região central de Camaçari. Ficando a cerca de 950 metros do centro, a cerca de 750 metros da rodoviária e 1,9 km do único shopping da cidade o Boulevard Shopping Camaçari e o polo petroquímico fica a 10 minutos do hotel.

A diária começa às 13h e termina ao meio dia. Está inclusa na diária o uso de todos os equipamentos de lazer, café da manhã, wi-fi e estacionamento. O hotel possui sala de eventos com capacidade para até 60 pessoas, custando o valor da diária de 08 às 18h, R\$ 800,00.

O hotel tem piscina, academia e sala de jogos com sinuca e mesa de ping-pong, além de restaurante com cardápio variado que funciona das 12h às 15h para almoço e das 18h às 21:30 para jantar e possui também opções de lanches, saladas e petiscos. Outro serviço oferecido pelo hotel é o de lavanderia que é cobrado à parte e por peça.

Os quartos são bem estruturados, reformados, com ar condicionado, todos com smart TV e TV a cabo. A recepção funciona 24 horas e tem sempre 2 recepcionistas por turno. Tem elevador, serviço de quarto, um andar exclusivo para fumantes e quartos com acessibilidade.

O estacionamento do hotel tem capacidade para cerca de 40 carros é um estacionamento fechado com cancela e vigia. A maioria dos hóspedes costuma usar os meios de transportes das empresas, carros de aplicativos, carros alugados e carros próprios. Mesmo com o hotel lotado o estacionamento não ficava cheio. O hotel não é pet friendly.

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- **Camaçari Plaza Hotel**



O hotel tem uma localização privilegiada, no centro da cidade de Camaçari, com fácil acesso a bancos, supermercados e farmácias, apenas 400 metros da Rodoviária e 5 km do Polo Petroquímico e dos polos Industriais da Bahia.

O estabelecimento tem 93 apartamentos, divididos entre duplos, triplos e quádruplos. Questionei a pessoa que me atendeu e a mesma falou que não possuía acomodação com acessibilidades, porém no site do hotel tem a informação que existem acomodações para esse público. O diferencial significativo é que acolhem animais de estimação (pet friendly), destinando o último andar do prédio apenas para hóspedes acompanhados de seus pets.

Além disso, outro diferencial é que fazem dia da noiva e pacote de noite de núpcias especial com decoração romântica, serviço de quarto 24 horas, cesta de frutas e chocolates, além de horário de check-in e check-out diferenciado podendo entrar às 10h e sair às 18h do dia seguinte. Totalizando mais de 24h de estadia. O hotel possui piscina, academia, restaurante, estacionamento privativo e lavanderia. Na diária está incluso café da manhã, estacionamento e wi-fi. Além de terem opções de tarifas com meia pensão (podendo ser café da manhã + jantar ou café da manhã + almoço). Todas as refeições podem ser servidas no quarto.

A recepção funciona 24 horas. Check-in às 14h e check-out às 12h. Tem também 2 salas de eventos, sendo uma com capacidade para 25 pessoas e outra com capacidade para 150 pessoas, (valores R\$ 550,00 e R\$ 800,00, respectivamente) para a diária de 08 às 18h. Não tem quartos para fumantes.

4

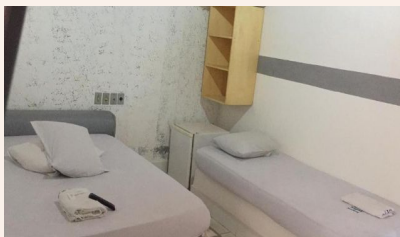
Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- **Hotel Splendor**



Localizado a 600 metros do centro de Camaçari, o Hotel Splendor tem 25 quartos, todos os apartamentos com ar condicionado, TV a cabo, frigobar, banheiro privativo e wi-fi. O café da manhã está incluso em todas as diárias. Tem quartos individuais, duplos, triplos e quádruplos. Tendo como principais hóspedes os executivos ou trabalhadores da região petroquímica e automotiva.

O proprietário informou que fecha grupos direto com as empresas com tarifas especiais. Não possuem sala de eventos, não aceitam pets e não tem piscina ou qualquer outra área de convivência além do restaurante onde é servido o café da manhã, almoço e jantar. O horário de funcionamento do restaurante é até as 20h.

O hotel é bem simples, suprimindo as necessidades mais básicas dos hóspedes.

O estabelecimento possui estacionamento com capacidade apenas para 04 carros

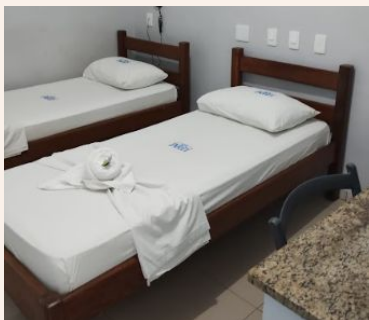
4 Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- Hotel Paraty



O hotel Paraty fica localizado a apenas 50 metros da rodoviária e 500 metros do centro da cidade. É um hotel de categoria econômica que possui 48 quartos nas categorias single, duplo, triplo e quádruplo. Os quartos têm opção de cama box ou cama de madeira, além do hóspede poder escolher entre quartos com ar condicionado ou quartos mais em conta com ventilador.

O Paraty tem estacionamento gratuito e todas as diárias incluem café da manhã, wi-fi, TV a cabo e frigobar.

Não possui restaurante, sala de eventos ou qualquer outro espaço de convivência além da área da recepção, onde tem uma TV e um sofá.

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- Pousada Leblon



Pousada Leblon é localizada no meio do centro comercial de Camaçari, ficando cercada por lojas, praças e bancos. Fundada desde 1986, a pousada possui apenas 20 quartos com padrão econômico, pois os quartos são simples apenas com camas feitas de concreto, sendo na categoria duplo solteiro ou casal. Além disso, tem opção de quarto com ventilador de teto ou quarto com ar condicionado. Alguns quartos possuem TV LCD e outros TV de tubo. Os banheiros são apertados e bem simples. O estabelecimento possui estacionamento fechado e está incluso na diária. Não oferecem café da manhã, porém o hóspede pode solicitar comidas no restaurante parceiro do hotel que fica na mesma rua.

A recepção é pequena e o hóspede toca a campainha e espera em uma sala até que o portão de entrada no hotel seja aberto.

A disposição dos quartos é confusa, ficando dispostos em até 3 andares, sendo que em blocos diferentes, pois no mesmo prédio tem apartamentos residenciais.

Não possuem sala de reunião ou espaços de convivência.

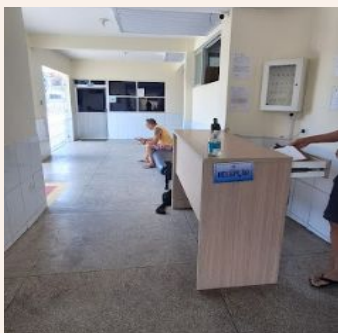
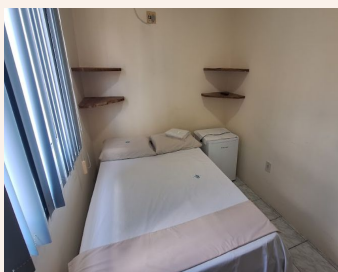
4 Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- **Hotel e Pousada Ideal**



O Hotel e Pousada Ideal possui 28 quartos em um único prédio, foi fundado em 2004 e já passou por reformas e o proprietário sinalizou a expansão para outro prédio na mesma rua, com mais 12 unidades. Trabalhando majoritariamente com turistas executivos.

Todos os quartos com ar condicionado, frigobar, TV smart e chuveiro elétrico. (Não tem TV a cabo, apenas canais locais) e todas as diárias incluem café da manhã, estacionamento e wi-fi. As categorias do quarto podem ser duplos, triplos, quádruplos e possuem um único quarto que comporta até 10 pessoas em camas beliche.

Trabalham com empresas que já fecham contrato para os seus funcionários ficarem hospedados. Chegando a fechar a pousada toda nas épocas de manutenção das indústrias petroquímicas (mês de março ou mês de novembro).

Não possuem restaurante para as demais refeições e o estacionamento comporta cerca de 10 carros.

O atendimento da recepção é feito pelo proprietário do hotel.

4

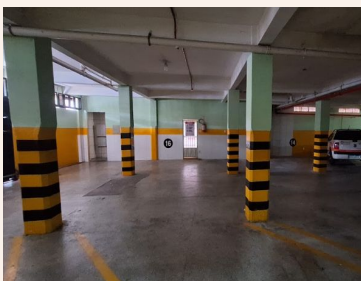
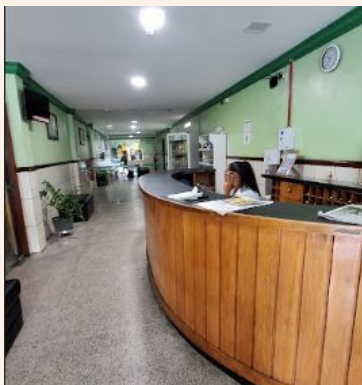
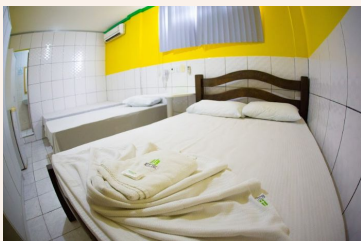
Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- **Hotel Lima**



Situado no centro de Camaçari, o Hotel Lima foi fundado em 2003 e possui 60 apartamentos, distribuídos na categoria single, duplos e triplos e quádruplos. Ao redor do hotel pode-se encontrar muitos serviços, como bancos, farmácias, mercados e restaurantes.

Os quartos são simples, com frigobar, chuveiro quente, TV comum e ar condicionado.

O prédio possui térreo mais 3 pisos, onde os quartos ficam localizados a partir do primeiro piso, não possui elevador, apenas escadas.

No térreo fica o estacionamento, recepção e a área do restaurante onde é servido o café da manhã e jantar com buffet livre .

Está incluso na diária, café da manhã, wi-fi e estacionamento. A recepção funciona 24 horas

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- **Hotel Rey**



Dispondo de uma ótima localização em frente à rodoviária da cidade, contando com estacionamento privativo, frigobar, TV de tela plana, TV a cabo, ar condicionado ou ventilador, interfone, chuveiro quente e wi-fi e café da manhã inclusa na diária. O público do hotel em sua maioria é composto por trabalhadores da região industrial, porém recebem alguns turistas que vão à cidade em busca de turismo de sol e mar que é ofertado na orla da cidade.

Não possuem piscina, sala de reunião e nem áreas comuns de convivência além de um sofá e uma tv na área da recepção.

A recepção funciona 24 horas.

Não possuem elevador e os quartos ficam a partir do primeiro andar, tendo que ser acessados de escadas.

Alguns quartos possuem varandas com vista para a rua.

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

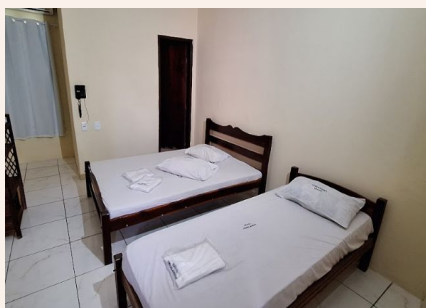
Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- **Hotel Uberlândia**



O Hotel Uberlândia tem 52 quartos, sendo divididos em quartos single, duplos ou triplos, podendo ser com ar condicionado ou com ventilador. Alguns quartos possuem TV e outros não possuem. Todas as diárias incluem café da manhã, estacionamento e wi-fi. O Hotel não tem restaurante, mas tem serviço de quarto, onde servem alguns lanches e petiscos em porções, como batata frita ou mistos. Esse serviço funciona até as 21:30h durante a semana e nos finais de semana funciona 24 horas.



O maior fluxo de clientes do hotel é nos finais de semana quando se hospedam grupos que visitam a cidade no intuito de conhecer a orla ou casais que passam a pernoitar no hotel. Durante a semana o público maior é o de trabalhadores do setor petroquímico.

Não possuem piscina, área comum ou local para eventos.



4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- **Pousada do Sol**



A pousada do Sol fica localizada a cerca de 300 metros do centro da cidade e possui apenas 22 quartos divididos em 2 blocos, sendo um prédio com 18 apartamentos, com unidades no térreo, primeiro e segundo andar e o outro bloco com 4 acomodações apenas no primeiro andar acima do local da recepção.

Os quartos podem ser single, duplos, triplos, quádruplos ou até quintuplos, sendo compostos por cama, tv, frigobar e uma mesinha de plástico com cadeira para trabalho. Alguns possuem ar condicionado e outros ventiladores de teto ou de coluna.

Está incluso na diária apenas estacionamento e wi-fi.

Não trabalham com café da manhã, não possuem restaurante, mas na recepção tem um freezer com opções de bebidas alcoólicas e não alcoólicas e tem uma área para refeição com cadeiras e mesas.

Não tem piscina ou sala de eventos. Não tem elevador, devendo ser acessado apenas de escadas.

A recepção funciona até às 22h.

4

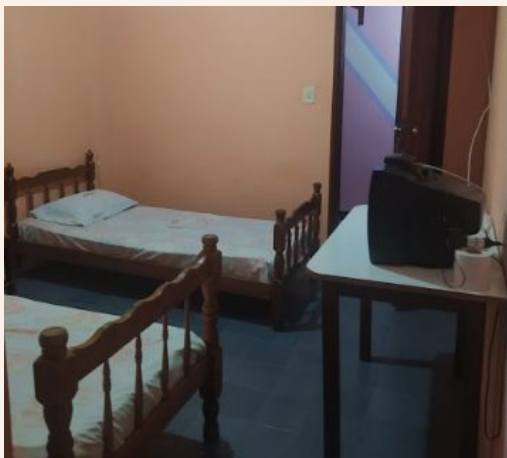
Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Fonte: Pesquisa de Campo

Hotéis do Set Competitivo

- Hotel Belo Horizonte



O Hotel Belo Horizonte fica a cerca de 300 metros do centro de Camaçari e a cerca de 2km da rodoviária. O Hotel é bem simples, tem 46 quartos, divididos em duplos, triplos e quádruplos e possui quartos no térreo, primeiro, segundo e terceiro andar, porém não possui elevador.

Os quartos não possuem ar condicionado e frigobar, apenas opções com ventilador.

Ele aceita pets e todas as diárias incluem café da manhã (café simples com frutas, bolos, bolachas e sucos) wi-fi e estacionamento.

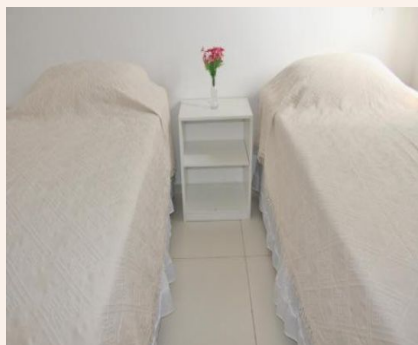
De todos os hotéis visitados, esse é o que tem a fachada menos chamativa, com pintura descascando, o estacionamento parece um terreno abandonado e é aberto sem a menor segurança.

Não possuem restaurantes, mas deixam os hóspedes usarem a cozinha para fazer as refeições.

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

Hotéis do Set Competitivo

- Clip D'Ouro Hotel



Clip d'Oro Hotel dispõe de acesso Wi-Fi gratuito em toda a propriedade.

Possuem 11 quartos com ar condicionado.

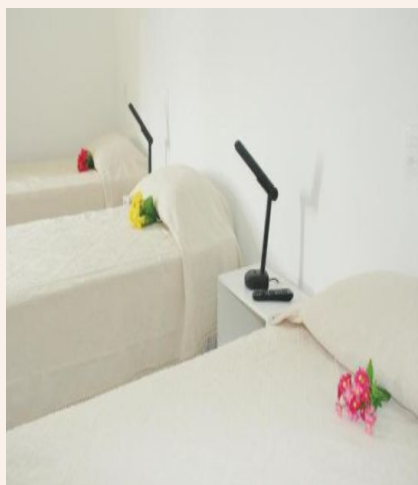
Não Possuem quartos para fumantes.

No alojamento, os quartos incluem limpeza, televisão banheiro, roupa de cama e toalhas e roupeiro.

Possuem piscina com pequena área de convivência.

Check-in: de 12:00 até 21:00

Check-out: até 12:00



4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução



Demanda

A demanda do setor hoteleiro de Camaçari é notadamente impulsionada pelo segmento corporativo, que inclui uma vasta gama de profissionais como representantes comerciais, funcionários, consultores e prestadores de serviço ligados principalmente às indústrias petroquímicas, automotivas, entre outras atividades econômicas da região. Estes hóspedes tendem a permanecer na cidade por um período que varia de três a cinco dias, com exceção dos meses de setembro a novembro e, ocasionalmente, março, períodos estes dedicados à manutenção das fábricas, quando a estadia pode se estender por mais de uma semana. Estas ocasiões específicas marcam os picos de ocupação hoteleira na cidade, evidenciando uma demanda constante e cíclica vinculada diretamente às operações industriais.

Por outro lado, o turismo em Camaçari, especialmente o de lazer, apresenta-se de forma mais modesta. Visitantes atraídos pelas belezas naturais e pela orla marítima geralmente buscam acomodações na cidade durante os finais de semana. No entanto, durante a semana, a disponibilidade de hospedagem pode tornar-se um desafio, sobretudo para aqueles que não efetuaram reservas antecipadas. A alta temporada é registrada nos meses de novembro a março, período caracterizado pela estação mais quente do ano, e durante os meses de junho e julho, marcados pelas férias escolares e pelas festividades juninas, eventos que atraem um considerável número de turistas devido à popularidade e tradição das festas juninas na região.

Esse panorama de demanda por acomodações em Camaçari é sustentado pelo dinamismo das atividades industriais, que garantem um fluxo contínuo de profissionais necessitando de hospedagem. À medida que projetos específicos ou atividades de manutenção em uma empresa são concluídos, novas demandas surgem em outras, criando um ciclo ininterrupto de trabalho e, por consequência, a necessidade de acomodação para os profissionais envolvidos.

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução



Demanda

Este contexto ressalta a necessidade crucial de abordar simultaneamente as exigências do setor corporativo e as possibilidades oferecidas pelo turismo sazonal de lazer na concepção e implementação de projetos hoteleiros na área. A habilidade de satisfazer estas demandas diversificadas não somente potencializará a ocupação hoteleira durante todo o ano, como também promoverá o crescimento e a variedade dos serviços de hospedagem em Camaçari, alinhando-se às expectativas de uma gama mais abrangente de visitantes.

Durante uma pesquisa de campo, a secretária de Turismo, Cristiane Bacelar, compartilhou sua considerável insatisfação com a situação atual da infraestrutura hoteleira da cidade. Vários elementos contribuem para essa avaliação negativa, destacando-se as críticas voltadas para a infraestrutura deficiente das acomodações existentes. Ademais, a frequente falta de unidades habitacionais (UHs) sublinha a incapacidade do setor em atender à crescente demanda por hospedagem em Camaçari.

Ao ser indagada sobre a situação hoteleira local, Lúcia, a subsecretária, mencionou que a rede de hotéis da cidade é insuficientemente desenvolvida, ressaltando a urgência de uma expansão. Ela destacou a fragilidade da cadeia hoteleira, observando a existência de apenas dois grandes hotéis no centro da cidade. Cristiane, por sua vez, salientou a importância de um renascimento do centro urbano, impulsionado pela revitalização em curso e pelo ressurgimento do polo petroquímico. Esse movimento, segundo ela, poderia revigorar a economia local de maneira semelhante ao que ocorreu há aproximadamente uma década, exigindo, por conseguinte, um suporte hoteleiro ampliado, com instalações maiores e de melhor qualidade, para acompanhar esse novo ciclo de crescimento e desenvolvimento.

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

Rubrica do responsável pelo estudo:

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 12 hotéis, caracterizados por empreendimentos que possuem diária média para duplo variando entre R\$ 130,00 a R\$ 370,00. São hotéis que atendem neste momento o perfil de hóspede que consome a cidade, já que não há opções de escolha, devido a alta taxa de ocupação dos leitos.

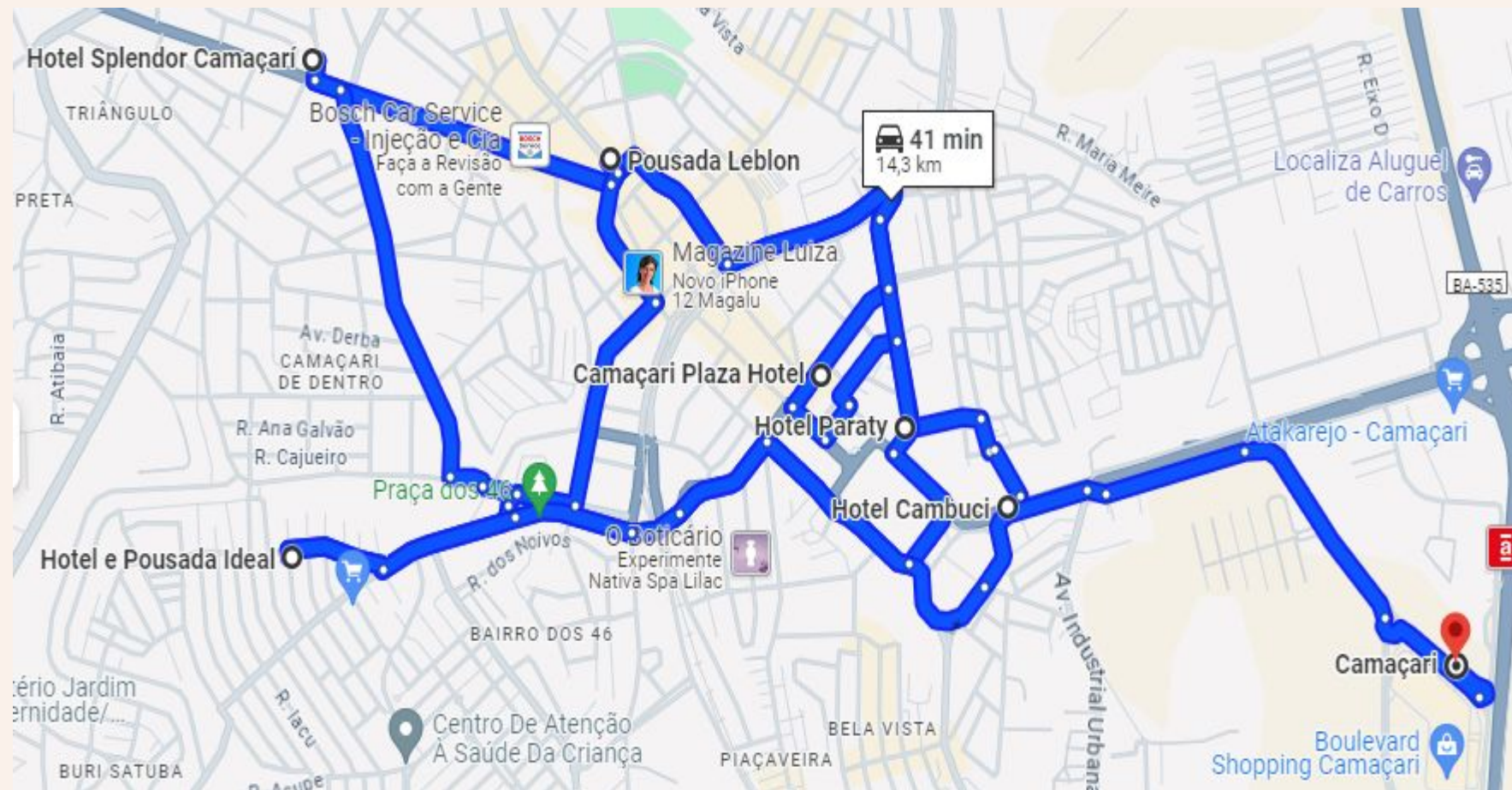
A taxa de ocupação do mercado estudado está em 76,42% com diária média de R\$ 194,17 As informações foram obtidas por meio de pesquisa de campo realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da equipe da Eninova,

Valores do Set Competitivo	
Ocupação	76,42%
Diária Média	R\$ 194,17

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

Rubrica do responsável pelo estudo:

Hotel	Distância do Terreno em estudo
Cambuci Hotel	3,7 km
Camaçari Plaza Hotel	5,0 km
Hotel Splendor	5,9 km
Hotel Paraty	3,3 km
Pousada Leblon	5,5 km
Hotel e Pousada Ideal	4,2 km

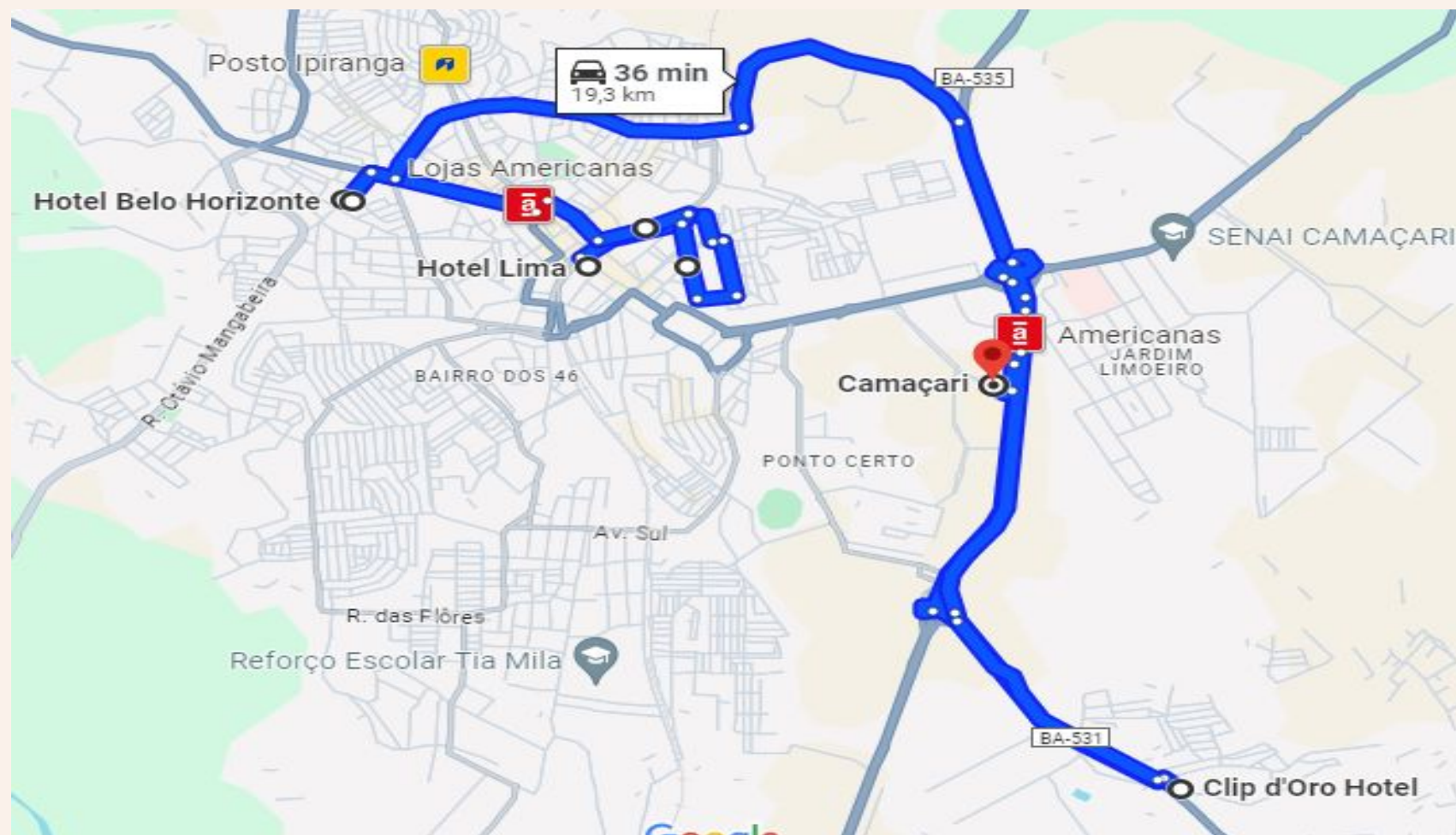


Na pesquisa de campo analisamos que a cesta competitiva encontra-se dentro de um raio de 6 km, do terreno em estudo.

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

Rubrica do responsável pelo estudo:

Hotel	Distância do Terreno em estudo
Hotel Lima	5,1 km
Hotel Rey	4,8 km
Hotel Uberlândia	5,0 km
Pousada do Sol	6,0 km
Hotel Belo Horizonte	6,1 km
Clip D'Ouro Hotel	5,6 km



Na pesquisa de campo analisamos que a cesta competitiva encontra-se dentro de um raio de 6 km, do terreno em estudo.

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do responsável pelo estudo:

Hotel	UH's	Diária Média	Ocupação Média	Perfil de hóspede	Locação Espaço	Piscina	Categoria
Cambuci Hotel	117	R\$ 370,00 (DUPLO)	95%	EXECUTIVO PASSANTE	R\$ 800,00 AUDITÓRIO COM CAPACIDADE PARA ATÉ 60 PESSOAS. HORÁRIO DAS 08 ÀS 18H	SIM	SUPERIOR
Camaçari Plaza Hotel	93	R\$ 320,00 (DUPLO)	90%	EXECUTIVO TURÍSTICO	R\$ 750,00 DAS 08 ÀS 18H SALA COM CAPACIDADE PARA 150 PESSOAS E TEM SALA MENOR PARA 25 PESSOAS POR R\$ 515,00 08 ÀS 18H.	SIM	SUPERIOR
Hotel Splendor	25	R\$ 130,00 (DUPLO)	72%	EXECUTIVO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO
Hotel Paraty	48	R\$ 195,00 (DUPLO)	80%	EXECUTIVO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO
Pousada Leblon	20	R\$ 120,00 (DUPLO)	60%	EXECUTIVO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO
Hotel e Pousada Ideal	28	R\$ 150,00 (DUPLO)	40%	EXECUTIVO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Hotel	UH's	Diária Média	Ocupação Média	Perfil de hóspede	Locação Espaço	Piscina	Categoria
Hotel Lima	60	R\$ 170,00 (DUPLO)	95%	EXECUTIVO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO
Hotel Rey	18	R\$ 200,00	85%	EXECUTIVO/ TURÍSTICO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO
Hotel Uberlândia	52	R\$ 175,00 (DUPLO)	60%	EXECUTIVO/TURÍSTICO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO
Pousada do Sol	22	R\$ 120,00 (DUPLO)	70%	EXECUTIVO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO
Hotel Belo Horizonte	46	R\$ 130,00 (DUPLO)	100%	EXECUTIVO	NÃO POSSUI	NÃO	ECONÔMICO
Clip D'Ouro Hotel	11	R\$ 250,00 (DUPLO)	70%	EXECUTIVO	NÃO POSSUI	SIM	ECONÔMICO
Média Apresentada		R\$ 194,17	76,42%				

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do responsável pelo estudo:

Cesta Competitiva

Dos doze empreendimentos constantes no set competitivo elencamos apenas três concorrendo 100% com o empreendimento a ser desenvolvido, os demais apresentam categoria inferior ao que consideramos comparativa, assim determinamos que os mesmos concorrem de forma secundária, pela escassez de unidades na cidade.

Tabela de Oferta Geral - Hotéis Camaçari				
Item		Uhs	Uh Comp.	levantamento competitivo
1	Cambuci Hotel	117	117	Primária: compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
2	Camaçari Plaza Hotel	93	93	Primária: compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
3	Hotel Splendor	25	0	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
4	Hotel Paraty	48	24	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
5	Pousada Leblon	20	20	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
6	Hotel e Pousada Ideal	28	14	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do
responsável pelo estudo:

Tabela de Oferta Geral - Hotéis Camaçari

Item		Uhs	Uh Comp.	levantamento competitivo
7	Hotel Lima	60	30	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
8	Hotel Rey	18	9	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
9	Hotel Uberlândia	52	26	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
10	Pousada do Sol	22	11	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
11	Hotel Belo Horizonte	46	0	Secundária: Compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uh's são consideradas no grupo competitivo.
12	Clip D'Ouro Hotel	11	11	Primária: compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uh's são consideradas no grupo competitivo;
Total Uh's		540	355	

4

Análise do mercado hoteleiro por segmento e perspectivas de sua evolução

Rubrica do responsável pelo estudo:

Cesta Competitiva

Dos empreendimentos constantes no set competitivo com levantamento competitivo de 100% na categoria primária, destacamos a diária média encontrada foi de R\$ 313,33, para quarto duplo, analisando a marca Ibis e seu posicionamento no mercado, elencamos essa diária como ponto de partida na projeção dos dados de precificação.

As uhs competitivas tanto da categoria primária como secundária contabilizam para levantamentos de posicionamento do mercado.

Para levantamento e projeção de ocupação média hoteleira, optamos por utilizar uma metodologia de uso de dados mais conservadora, aplicando um corte de 20% na ocupação, partindo então a ocupação em 68%. O corte informando foi dado, pois, a coleta de dados acerca da ocupação dos hotéis não foi obtida por fontes de referência, como ABIH ou Convention Bureau, foram tomadas a partir de entrevistas com funcionários dos hotéis.

Hotel	Diária Média	Ocupação
Cambuci Hotel	R\$ 370,00	95,00%
Camaçari Plaza Hotel	R\$ 320,00	90,00%
Clip D'Ouro Hotel	R\$ 250,00	70,00%
Média	R\$ 313,33	85%

Valores a serem Utilizados na Projeção	
Ocupação	68%
Diária Média	R\$ 313,33

5

Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

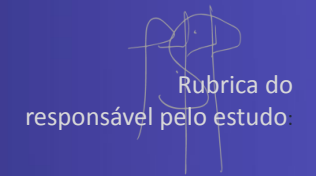
Rubrica do
responsável pelo estudo:

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 Camaçari conta com poucos hotéis, todos independentes no estilo super econômico predominante.
- As características do produto procura atingir principalmente pessoas que procuram conforto e um conceito de integração e vivência do ambiente do hotel, além de atender a demanda de eventos, o empreendimento 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 Nordeste.
- 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	Fraquezas
• Boa localização do terreno. • 2º cidade com maior PIB da Bahia e um dos maiores PIBs industriais do nordeste. • O Polo Petroquímico e a grande quantidade de indústrias da região. • Boas rodovias de acesso, tanto ao centro, quanto ao litoral. • Cidade bem desenvolvida, com comércio variado. • Elevado número de visitantes na cidade, no intuito de fazer negócios. • Cidade com estruturas recém reformadas, como praças, parques, instituições de ensino, teatro, arquivo público, museu, ruas e canais. • Cidade com rodoviária, com ônibus para as principais capitais do nordeste e cidades ao seu entorno.	• Meios de transportes públicos. A cidade conta com alguns ônibus e vans circulando, mas não existem muitas linhas que circulam no centro da cidade. A oferta maior seria apenas na região das indústrias. • O poder público investe mais na atração de turistas para a região do litoral da cidade, deixando a Sede estagnada. • As instituições de ensino superior são mais focadas em tecnologias, engenharias e ciência. Deixando de lado os cursos de Turismo, hotelaria e hospitalidade. O que faz com que a mão de obra para esses ramos seja escassa. • Não há atualmente hotéis de grande porte na cidade, o que não ajuda a atrair clientes mais exigentes que buscam locais de qualidade para se hospedar. • Pouca demanda turística, uma vez que está no início o investimento neste segmento na cidade.

Oportunidades

- Expansão industrial gerando mais empregos e aumentando o número de pessoas circulando na cidade.
- Construção de um centro de convenções que servirá para a realização de grandes eventos e feiras de negócios. Será feito pela iniciativa privada, porém com apoio do poder público.
- Instalação da BYD, empresa chinesa de carros elétricos e híbridos. Que será a primeira empresa deste ramo no Brasil. Podendo gerar até 10 mil novos postos de trabalho.

Ameaças

- Existência de centros urbanos próximos com maior dinamismo econômico, como a capital Salvador e a cidade de Lauro de Freitas.
- Oferta de profissionais capacitados para prestar serviços na gestão e operação de empreendimentos voltados para o segmento da hospitalidade.
- Pouca visibilidade da cidade/região no âmbito turístico a nível nacional.
- Pouca oferta de restaurantes com alta/média gastronomia para visitantes da cidade.

5

Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

Rubrica do
responsável pelo estudo:

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 Camaçari de 2011 a 2021, sendo 2021 o último ano de dados oficiais disponibilizados pelo IBGE, totalizando um índice de crescimento médio de 10,99% a.a. no período de 2011 a 2021.
2. Crescimento de empresas 0,96 e de pessoal ocupado entre 2011 a 2021, de -1,12%.
3. Os dados do aeroporto foram apurados entre 2013 e 2023 via informações da Infraero, sistema Hórus e informações do aeroporto, apresentando taxa de crescimento com índice de -1,99%.
4. Os dados de IDH-M apresentando taxa de crescimento 2,33%;
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 3,74% 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 3,5%, conforme [IPCA- Índice Longo Prazo](#);

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	10,99%	3
EMPRESAS	0,96%	3
PESSOAL OCUPADO	-1,12%	1
IDH-M	2,33%	2
AEROPORTO	-1,99%	1
TAXA PROJEÇÃO	3,74%	10
Aplicamos corte de 50% na taxa de projeção*		

Período	Corte	Taxa
2026 à 2038	50%	1,87%

Taxa de Projeção da Demanda						
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
241	250	255	260	265	270	263
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
275	280	285	290	296	301	299

5

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

 Rubrica do responsável pelo estudo:

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
2024			2038
355	—	—	355

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

 Rubrica do responsável pelo estudo:

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	355	100	455	21,98%	90%	10	275	64	64,34%	R\$ 359,56
2029	355		455	21,98%	90%	10	280	65	65,36%	R\$ 372,14
2030	355		455	21,98%	100%	11	285	74	73,66%	R\$ 385,17
2031	355		455	21,98%	100%	12	290	76	75,84%	R\$ 398,65
2032	355		455	21,98%	100%	12	296	77	77,03%	R\$ 412,60

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 Março de 2024..

6

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

Rubrica do
responsável pelo estudo:

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

Tipologia	N. de Unidades	Média m ² privativo	Média de m ² área comum	Valor imóvel uh	Taxas (Mobília) por uh	Taxas (Afiliação + Pré-operacional + Capital de Giro)* por uh	Valor de Venda da Unidade	Valor de venda por m ²
Apartamento	100	18,90m²	26,70m²	R\$318.000,00	R\$ 30.000,00	R\$32.000,00	R\$ 380.000,00	R\$ 10.813,89

*Equipamentos - R\$ 12.000,00- Enxoval - R\$ 8.000,00 - Despesas Pré-operacionais -R\$ 8.000,00 - Afiliação - R\$ 2.750,00 - Capital de Giro - R\$1.250,00 - Totalizando R\$ 32.000,00

LEGENDA:

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

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

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

Valor da Unidade: Valor da unidade habitacional com base no valor do m², 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 m², 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.

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 item 8 deste estudo, inclusas nos valores bases da pesquisa realizada.

7 Metodologia Escolhida

Rubrica do
responsável pelo estudo:

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

• **Demonstrativo de Resultados do Exercício - DRE:** O DRE foi montado a partir das expectativas de vendas coletadas e estimadas no estudo de mercado, a apresentação do resultado do hotel em estudo foi estruturado a partir dos centros de receitas, centro de custos e gastos de propriedade/capital. Receitas e Gastos foram balizados por pesquisas nos hotéis similares e dados médios de mercado.

• **Centro de Receitas: Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores** (Aluguel de Espaços e Outras Receitas); foram consideradas receitas e custos e despesas ligadas a cada setor, tais como folha de pagamento, material de limpeza, suprimentos operacionais, entre outros.

• **Gastos de Propriedade/Capital:** Seguros, taxas, retenção para o fundo de reposição de FF&E, fundo de contenção judicial, que tenham como base o Lucro Operacional Bruto, e outros gastos e receitas não operacionais.

• **Centro de Custos:** Administração e Geral, Manutenção, Marketing e Vendas, Água e Energia e honorários da rede hoteleira e do hotel asset manager e/ou mandatário que tenham como base a receita bruta ou líquida do hotel. Os gastos destes departamentos mais relevantes são: (1) ADM & Geral – folha de pagamento, comissão de cartão de crédito, segurança, RH & Administrativo, TI, dados e telecomunicações; (2) Manutenção: gastos gerais com a manutenção e conservação do empreendimento e folha de pagamento; (3) Marketing e Vendas – gastos gerais com a divulgação do hotel, incluem aqui também honorários de Marketing corporativo da rede e uso da marca (conforme contrato); (4) Água e Energia; (5) impostos de , PIS, COFINS, CSLL e IRPJ.

7 Metodologia Escolhida

Rubrica do
responsável pelo estudo:

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

- 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 Novembro 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	64,34%	65,36%	73,66%	75,84%	77,03%
Diárias Vendidas	23485	23856	26887	27680	28116
Diária Média	R\$ 359,56	R\$ 372,14	R\$ 385,17	R\$ 398,65	R\$ 412,60
Receita	R\$ 8.444.312,88	R\$ 8.877.898,75	R\$ 10.356.017,42	R\$ 11.034.489,25	R\$ 11.600.468,97
Número de Hóspedes	35228	35784	40331	41520	42173
Rev Par	R\$ 231,35	R\$ 243,23	R\$ 283,73	R\$ 302,31	R\$ 317,82



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\$ 844.431,29	R\$ 887.789,88	R\$ 1.035.601,74	R\$ 1.103.448,92	R\$ 1.160.046,90
Alimentos	R\$ 591.101,90	R\$ 621.452,91	R\$ 724.921,22	R\$ 772.414,25	R\$ 812.032,83
Bebidas	R\$ 253.329,39	R\$ 266.336,96	R\$ 310.680,52	R\$ 331.034,68	R\$ 348.014,07
Valor médio por venda	R\$ 23,97	R\$ 24,81	R\$ 25,68	R\$ 26,58	R\$ 27,51
Departamentos Menores					
Outros	R\$ 168.886,26	R\$ 177.557,98	R\$ 207.120,35	R\$ 220.689,78	R\$ 232.009,38
Total de Receitas	R\$ 168.886,26	R\$ 177.557,98	R\$ 207.120,35	R\$ 220.689,78	R\$ 232.009,38



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

Estimativa de Folha de Pagamento						
Funcionários		2028	2029	2030	2031	2032
Hospedagem	15	R\$ 130.788,00	R\$ 136.019,52	R\$ 141.460,30	R\$ 147.118,71	R\$ 153.003,46
Alimentos e Bebidas	9	R\$ 188.112,00	R\$ 195.636,48	R\$ 203.461,94	R\$ 211.600,42	R\$ 220.064,43
Administração	1	R\$ 49.296,00	R\$ 51.267,84	R\$ 53.318,55	R\$ 55.451,30	R\$ 57.669,35
Manutenção	2	R\$ 55.200,00	R\$ 57.408,00	R\$ 59.704,32	R\$ 62.092,49	R\$ 64.576,19
Subtotal	27	R\$ 423.396,00	R\$ 440.331,84	R\$ 457.945,11	R\$ 476.262,92	R\$ 495.313,43
Encargos e Benefícios	95%	R\$ 402.226,20	R\$ 418.315,25	R\$ 435.047,86	R\$ 452.449,77	R\$ 470.547,76
Total de Folha de Pagamento		R\$ 825.622,20	R\$ 858.647,09	R\$ 892.992,97	R\$ 928.712,69	R\$ 965.861,20



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\$9.457.630,42	R\$9.943.246,60	R\$11.598.739,51	R\$12.358.627,96	R\$12.992.525,24
Receita Líquida	R\$8.606.443,69	R\$9.048.354,41	R\$10.554.852,95	R\$11.246.351,44	R\$11.823.197,97

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\$ 8.444.312,88	100%	R\$8.877.898,75	100%	R\$10.356.017,42	100%	R\$11.034.489,25	100%	R\$ 11.600.468,97	100%
Receita Líquida	R\$ 7.713.879,81	91,4%	R\$8.109.960,51	91,4%	R\$9.460.221,91	91,4%	R\$10.080.005,93	91,4%	R\$ 10.597.028,40	91,4%
Gastos Gerais	R\$ 835.986,97	9,9%	R\$852.278,28	9,6%	R\$983.821,65	9,5%	R\$1.037.241,99	9,4%	R\$ 1.090.444,08	9,4%
Folha de Pagamento	R\$ 255.036,60	3,0%	R\$265.238,06	3,0%	R\$275.847,59	2,7%	R\$286.881,49	2,6%	R\$ 298.356,75	2,6%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 6.622.856,24	78,4%	R\$6.992.444,16	78,8%	R\$8.200.552,67	79,2%	R\$8.755.882,45	79,4%	R\$9.208.227,57	79,4%

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\$ 844.431,29	100%	R\$887.789,88	100%	R\$1.035.601,74	100%	R\$1.103.448,92	100%	R\$ 1.160.046,90	100%
Receita Líquida	R\$ 759.988,16	90%	R\$799.010,89	90%	R\$932.041,57	90%	R\$993.104,03	90%	R\$ 1.044.042,21	90%
Custos de A&B	R\$ 216.174,41	25,60%	R\$227.274,21	25,60%	R\$265.114,05	25,60%	R\$282.482,92	25,60%	R\$ 296.972,01	25,60%
Gastos Gerais	R\$ 43.066,00	5,10%	R\$44.389,49	5,00%	R\$50.744,49	4,90%	R\$54.069,00	4,90%	R\$ 54.522,20	4,70%
Folha de Pagamento	R\$ 366.818,40	43%	R\$381.491,14	43%	R\$396.750,78	38%	R\$412.620,81	37%	R\$ 429.125,65	37%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 133.929,35	15,86%	R\$145.856,05	16,43%	R\$219.432,25	21,19%	R\$243.931,30	22,11%	R\$263.422,35	22,71%



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

Departamentos Menores	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 168.886,26	100%	R\$ 177.557,98	100%	R\$ 207.120,35	100%	R\$ 220.689,78	100%	R\$ 232.009,38	100%
Receita Líquida	R\$ 151.997,63	90%	R\$ 159.802,18	90%	R\$ 186.408,31	90%	R\$ 198.620,81	90%	R\$ 208.808,44	90%
Gastos Gerais	R\$ 2.533,29	1,50%	R\$ 2.663,37	1,50%	R\$ 3.106,81	1,50%	R\$ 3.310,35	1,50%	R\$ 3.480,14	1,50%
Folha de Pagamento	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 149.464,34	88,50%	R\$ 157.138,81	88,50%	R\$ 183.301,51	88,50%	R\$ 195.310,46	88,50%	R\$ 205.328,30	88,50%
	2028		2029		2030		2031		2032	
L/P dos Centros de Receita	R\$ 6.906.249,93	73,02%	R\$7.295.439,02	73,37%	R\$8.603.286,43	74,17%	R\$9.195.124,21	74,40%	R\$9.676.978,22	74,48%



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

Administração e Geral	2028		2029		2030		2031		2032	
Gastos Gerais	R\$ 766.068,06	8,10%	R\$ 755.686,74	7,60%	R\$ 869.905,46	7,50%	R\$ 914.538,47	7,40%	R\$ 935.461,82	7,20%
Folha de Pagamento	R\$ 96.127,20	1%	R\$ 99.972,29	1%	R\$ 103.971,18	1%	R\$ 108.130,03	1%	R\$ 112.455,23	1%
Resultado	R\$ 862.195,26	9,12%	R\$ 855.659,03	8,61%	R\$ 973.876,64	8,40%	R\$ 1.022.668,50	8,27%	R\$ 1.047.917,05	8,07%
Marketing Sales	2028		2029		2030		2031		2032	
Marketing Sales	R\$ 154.277,60	1,63%	R\$ 162.199,21	1,63%	R\$ 189.204,44	1,63%	R\$ 201.600,12	1,63%	R\$ 211.940,57	1,63%
Comissionament o TARS	R\$ 105.553,91	1,12%	R\$ 110.973,73	1,12%	R\$ 129.450,22	1,12%	R\$ 137.931,12	1,12%	R\$ 145.005,86	1,12%
Resultado	R\$ 259.831,51	2,75%	R\$ 273.172,94	2,75%	R\$ 318.654,66	2,75%	R\$ 339.531,23	2,75%	R\$ 356.946,43	2,75%



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

Manutenção e Conservação	2028		2029		2030		2031		2032	
Gastos Gerais	R\$ 274.271,28	2,9%	R\$ 278.410,90	2,80%	R\$ 324.764,71	2,80%	R\$ 346.041,58	2,80%	R\$ 350.798,18	2,70%
Folha de Pagamento	R\$ 107.640,00	1,1%	R\$ 111.945,60	1,1%	R\$ 116.423,42	1,0%	R\$ 121.080,36	1,0%	R\$ 125.923,58	1,0%
Resultado	R\$ 381.911,28	4%	R\$ 390.356,50	3,93%	R\$ 441.188,13	3,80%	R\$ 467.121,94	3,78%	R\$ 476.721,76	2,70%
Gastos com água e Energia	2028		2029		2030		2031		2032	
Resultado	R\$ 283.728,91	3,00%	R\$ 298.297,40	3,00%	R\$ 347.962,19	3,00%	R\$ 370.758,84	3,00%	R\$ 389.775,76	3,00%
	2028		2029		2030		2031		2032	
Resultado antes FEES Ger.	R\$ 5.118.582,96	54,12%	R\$5.477.953,15	55,09%	R\$6.521.604,82	56,23%	R\$6.995.043,69	56,60%	R\$7.531.540,81	57,97%



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\$ 378.305,22	4%	R\$ 397.729,86	4%	R\$ 463.949,58	4%	R\$ 494.345,12	4%	R\$ 519.701,01	4%
Lucro Operacional Bruto - GOP	2028		2029		2030		2031		2032	
Resultado	R\$ 4.740.277,75	50,12%	R\$5.080.223,28	51,09%	R\$6.057.655,24	52,23%	R\$6.500.698,58	52,60%	R\$7.011.839,80	53,97%



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

Gastos de Capital	2028		2029		2030		2031		2032	
Seguros	R\$ 23.880,00	0,25%	R\$ 24.357,60	0,24%	R\$ 24.844,75	0,21%	R\$ 25.341,65	0,21%	R\$ 25.848,48	0,20%
Taxas da Propriedade	R\$ 693.600,00	7,33%	R\$ 707.472,00	7,12%	R\$ 721.621,44	6,22%	R\$ 736.053,87	5,96%	R\$ 750.774,95	5,78%
Taxa de Distribuição	R\$ 168.886,26	1,79%	R\$ 177.557,98	1,79%	R\$ 207.120,35	1,79%	R\$ 220.689,78	1,79%	R\$ 232.009,38	1,79%
Incentive Fee	R\$ 474.027,77	5,01%	R\$ 508.022,33	5,11%	R\$ 605.765,52	5,22%	R\$ 650.069,86	5,26%	R\$ 701.183,98	5,40%
Asset Management	R\$ 96.000,00	1,02%	R\$ 97.920,00	0,98%	R\$ 99.878,40	0,86%	R\$ 101.875,97	0,82%	R\$ 103.913,49	0,80%
Fundo de reposição	R\$ 189.152,61	2,00%	R\$ 298.297,40	3,00%	R\$ 405.955,88	3,50%	R\$ 432.551,98	3,50%	R\$ 519.701,01	4,00%
Resultado	R\$ 1.645.546,64	17,40%	R\$ 1.813.627,30	18,2%	R\$2.065.186,35	17,8%	R\$ 2.166.583,11	17,5%	R\$ 2.333.431,28	18,0%
L/P Antes do IR E Depreciação	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$3.094.731,11	32,72%	R\$3.266.595,98	32,85%	R\$3.992.468,89	34,42%	R\$4.334.115,47	35,07%	R\$4.678.408,51	36,01%

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

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

- a)** A base do fluxo de caixa (FC) para o cálculo da TIR foi a projeção 2028-2038 apresentada neste relatório.
- b)** Entre 2033 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 Março de 2024, sem inflação.
- f)** O FC é uma projeção de mercado baseada em dados coletados para esse relatório e relacionados com o momento atual. Mudanças nas premissas adotadas ao longo do estudo podem afetar os resultados estimados. Não é promessa de resultado qualquer número apresentado ao longo do relatório.
- g)** As receitas e gastos apontados ao longo desse relatório são as consideradas para a análise financeira , qualquer outro gasto ou receita além dos citados ao longo do relatório terão impacto na TIR apurada.
- h)** O valor de venda já contempla Construção + Decoração + Gastos Pré-Operacionais.
- i)** Há risco do cenário apresentado não ser atingido, não é promessa de resultado.

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:

Rentabilidade média 2028-2037	11%
TIR com CapRate	31%
VPL	R\$ 29.795,41
Taxa de Lucratividade	0,09
Payback	10 Anos

Preço para venda Imobiliária		
Investimento	Imobiliário	
	-R\$ 380.000,00	Rentabilidade
(Construção)	R\$ 380.000,00	
2028	R\$ 30.131,31	8%
2029	R\$ 31.833,64	8%
2030	R\$ 39.075,72	10%
2031	R\$ 42.475,21	11%
2032	R\$ 45.900,82	12%
2033	R\$ 48.661,19	13%
2034	R\$ 49.199,82	13%
2035	R\$ 49.118,19	13%
2036	R\$ 49.798,68	13%
2037	R\$ 50.376,92	13%

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	64,34%	65,36%	73,66%	75,84%	77,03%
	Diária Média	R\$359,56	R\$372,14	R\$385,17	R\$398,65	R\$412,60
	L/P antes do IR	R\$3.013.131,11	R\$ 3.183.363,98	R\$ 3.907.572,25	R\$ 4.247.520,90	R\$ 4.590.082,05
	Média distribuição mensal por UH	R\$ 2.510,94	R\$ 2.652,80	R\$ 3.256,31	R\$ 3.539,60	R\$ 3.825,07
	% de Rentabilidade Mensal	0,66%	0,70%	0,86%	0,93%	1,01%

Média de 0,96% a.a. – distribuição de R\$ 3.638,10

Média VPL 0,78% a.a. – distribuição de R\$ 2.979,54

Investimento de R\$ 380.000,00

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	2033	2034	2035	2036	2037
100	Taxa Ocupação	77,41%	77,80%	78,19%	78,58%	78,97%
	Diária Média	R\$414,66	R\$416,74	R\$418,82	R\$420,91	R\$423,02
	L/P antes do IR	R\$ 4.866.119,34	R\$ 4.919.982,08	R\$ 4.911.819,41	R\$ 4.979.868,11	R\$ 5.037.691,51
	Média distribuição mensal por UH	R\$ 4.055,10	R\$ 4.099,99	R\$ 4.093,18	R\$ 4.149,89	R\$ 4.198,08
	% de Rentabilidade Mensal	1,07%	1,08%	1,08%	1,09%	1,10%

Média de 0,96% a.a. – distribuição de R\$ 3.638,10

Média VPL 0,78% a.a. – distribuição de R\$ 2.979,54

Investimento de R\$ 380.000,00

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\$ **380.000,00**
- IV) Fundo de reposição de ativos garantido dentro do custo operacional;
- V) Informações preliminares, sujeitas a alterações. Base: Fevereiro/2024;
- VI) Taxa de Desconto de inflação de 3,5% a.a. – VPL do investimento – R\$ 30.411,18;
- VII) Para o cálculo do VPL, foi utilizada a seguinte fórmula: $VPL = FC0 + FC1 / (1 + TMA)^1 + FC2 / (1 + TMA)^2 + \dots + Fcn / (1 + TMA)^n$.
- VIII) Resultado antes do IR;

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:

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\$14.266.650,62	100%
Gastos Variáveis	R\$5.731.895,89	40%
Gastos Fixos	R\$1.793.450,64	13%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	R\$6.741.304,10	47%
Receita no ponto de Equilíbrio	R\$2.997.922,55	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	7008	
Taxa de Ocupação no ponto de Equilíbrio	19,42%	
Risco Operacional de Vendas	24,10%	

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

Rubrica do responsável pelo estudo:

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 < 3,5% CapRate Mínimo

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

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

Projeção Banco Itaú - Ver Anexos

24,10% 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.

Taxas e Índices a longo prazo

	Data de modificação: 05/02/2024												
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P
Inflação													
IPCA	10,7%	6,3%	2,9%	3,7%	4,3%	4,5%	10,1%	5,8%	4,6%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%
INPC	11,3%	6,6%	2,1%	3,4%	4,5%	5,4%	10,2%	5,9%	3,7%	3,3%	3,3%	3,5%	3,5%
IGP-M	10,5%	7,2%	-0,5%	7,5%	7,3%	23,1%	17,8%	5,5%	-3,2%	3,0%	3,0%	3,5%	3,5%
IPA-M (preços por atacado)	11,2%	7,6%	-2,5%	9,4%	9,1%	31,6%	20,6%	5,3%	-5,6%	2,8%	2,8%	3,5%	3,5%
Taxa de juros													
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	9,25%	13,75%	11,75%	9,00%	9,00%	8,50%	8,50%
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,81%	12,63%	13,25%	9,88%	9,00%	8,54%	8,50%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	-0,74%	7,53%	6,81%	5,26%	5,30%	4,83%	4,83%
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	8,76%	13,65%	11,87%	8,89%	8,89%	8,39%	8,39%
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	4,40%	12,42%	13,20%	9,91%	8,89%	8,46%	8,39%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	5,32%	7,20%	6,55%	6,07%	5,95%	5,82%	5,82%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	4,10%	5,23%	5,56%	5,16%	5,04%	5,03%	5,01%

DISCLAIMER

 Rubrica do
responsável pelo estudo:

Este relatório, composto por 100 (Cem) 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

ESTUDO DE VIABILIDADE

Realizado pelo Ecosistema ENINOVA hospitality



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