



CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA
E ECONÔMICO-FINANCEIRA

PLANEJAMENTO DO MAGNO MOINHOS DE VENTO PREMIER SENIOR LIVING
EM PORTO ALEGRE (RS)

Cliente:



ABFDEVELOPMENTS

Realização:



CAIO CALFAT
REAL ESTATE CONSULTING

OUTUBRO | 2024

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Este objeto trata-se do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido para a empresa ABF Developments no mês de **Setembro de 2024**, que desenvolve o projeto do Magno Moinhos de Vento Premier Senior Living a ser implantado na cidade de Porto Alegre (RS). O estudo segue a metodologia da publicação Hotels & Motels Valuation and Market Studies do Appraisal Institute.

A **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING**, localizada na Rua Pamplona, 145 conj. 1318 – Edifício Praça Pamplona – Jardim Paulista – 01405-900/ São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 01.498.265/0001-24 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse projeto, a ser implantado em Porto Alegre (RS).

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta 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.

O modelo econômico criado para analisar a viabilidade do empreendimento, apresenta valores básicos médios de mercado, praticados por empreendimentos do mesmo padrão do analisado.

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

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 **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING** 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 Caio Calfat Consultoria foi contratada única e exclusivamente para analisar o mercado em questão indicando premissas e resultados estimados para o projeto em estudo e declara que não possui conflito de interesses que diminuía a independência necessária ao desempenho de suas funções. Dessa forma, reitera que não irá adquirir qualquer unidade, assim como não atuará como investidor nesse projeto.

A ABF Developments pagou à Caio Calfat Real Estate Consulting a título de remuneração por assessoria o montante total de R\$ 61.400,00 relativo à realização desse Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira. Do total, R\$ 16.500,00 referem-se à atualização atual.

As informações contidas neste relatório tem consentimento da CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING para divulgação, desde que mencionada a fonte.

São Paulo, Outubro de 2024

 _____ Caio Sérgio Calfat Jacob	 _____ Alexandre Pereira Mota
--	--

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO

Caio Calfat

Diretor-geral e fundador da Caio Calfat Real Estate Consulting, é engenheiro civil e atua, há mais de 30 anos, como consultor no mercado turístico-hoteleiro, atendendo às principais construtoras, incorporadoras e operadoras hoteleiras atuantes no mercado brasileiro. Na Caio Calfat, coordenou mais de 700 estudos de mercado no Brasil.

Presidente (2019 a 2025) da ADIT Brasil – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (adit.com.br), tendo sido seu fundador (2006) e membro de seu Conselho de Administração (2011 a 2019).

Vice-Presidente (2012 a 2026) de Assuntos Turísticos Imobiliários do SECOVI-SP –Membro do Conselho Consultivo (2013 a 2019 e 2023 a 2025) do SPCVB – São Paulo Convention & Visitors Bureau (www.visitesaopaulo.com), tendo sido seu Vice-Presidente do Conselho de Administração (2019 a 2023).

Os estudos já realizados nos últimos 03 anos (página 9) e o estudo em apresentação, 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.

- 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.

Estudos de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira de Contrato de Investimento Coletivo - CIC realizados pela Caio Calfat Real Estate Consulting e com processos dispensados na CVM		
Royal Palm Tower	2014	Royal Palm Tower
Ibis Niterói Niemeyer	2014	Ibis Niterói Niemeyer
Rio Business Soft Inn	2014	Rio Business Soft Inn
Park Inn by Radisson	2015	Park Inn by Radisson
Beste Western Multi Suites	2015	Beste Western Multi Suites
Hotel Paiquere (BT Valinhos)	2015	BT Valinhos
Soft Inn São Paulo Business Hotel	2015	Soft Inn São Paulo Business Hotel
The Cityplex Osasco	2015	Comfort Osasco
Niterói Soft Inn Business Hotel	2015	Niterói Soft Inn Business Hotel
Comfort Campinas	2015	Comfort Campinas
Comfort São Bernardo	2015	Comfort São Bernardo
Best Western Eretez Copacabana	2015	Best Western Eretez Copacabana
Adágio Curitiba Batel	2015	Adágio Curitiba Batel
Condomínio Hotel Tatuapé	2015	Ibis Tatuapé
Sleep Inn Jacareí	2016	Sleep Inn Jacareí
Cidade Matarazzo	2016	Cidade Matarazzo
Hotel Premium SBC	2016	Intercity Premium São Bernardo do Campo
Edifício Hotel Itu Terras de São José	2016	Novotel Itu
Golden Tulip Campos Hotel	2016	Golden Tulip Campos dos Goytacazes
Condomínio Edifício HE Itatiba	2016	Ibis Budget Itatiba
Condomínio Hotel Florêncio de Abreu	2017	B&B Hotel Florêncio de Abreu
Share Apartamentos Inteligentes	2017	Share Apartamentos Inteligentes
Edifício Hotel Eko Arujá	2017	Ibis Arujá
SAO International Square	2017	Comfort Quality São Caetano do Sul
Comfort Hotel & Convention Americana	2017	Comfort Americana
Edifício Hotel Beira Mar	2017	Ibis Budget Piedade
Condomínio V N Faria Lima	2018	VN Faria Lima
Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves
Plaza Hotel & Boulevard Convention Vale Dos Vinhedos	2019	Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos
SPE Hotel Presidente Prudente Empreendimentos Imobiliários Ltda	2019	Condomínio Presidente Prudente Hotel
Hotel Pinheiros	2020	Ibis Pinheiros
Três Figueiras Sênior Residence	2020	Três Figueiras Sênior Residence
Rasme Abduch	2020	Days Inn Perdizes Hotel
Condomínio do Edifício Erwin Luciano Friedheim	2021	Motto By Hilton Recife
Condomínio Urman São Paulo	2023	Hotel Tru by Hilton
Bacco Wine Heaven	2023	Bacco Wine Heaven
Magno Menino Deus	2024	Magno Menino Deus

A Caio Calfat Real Estate Consulting atua no setor imobiliário desde 1996, na área de consultoria para o planejamento e desenvolvimento do setor imobiliário por meio de pesquisas de mercado e estudos de viabilidade financeira, bem como apoio a investidores e desenvolvedores na definição e conceituação de empreendimentos.

Atuação

- Planejamento e desenvolvimento hoteleiro e imobiliário
- Diagnósticos mercadológicos e estudos de reposicionamento para empreendimentos imobiliários
- Planejamento e desenvolvimento de imobiliário turístico - segunda residência e multipropriedades
- Moradia estudantil e sênior living
- Comunidades planejadas
- Gestão patrimonial

CLIENTES E PARCEIROS

Mercado Hoteleiro



Mercado Imobiliário



CLIENTES E PARCEIROS

Demais parceiros



PROJETO EM ESTUDO

Contrato de Investimento Coletivo - CIC - Magno Moinhos de Vento	
Categoria	Residencial Senior
UHs	132 unidades habitacionais
Previsão de Inauguração	2026
Administração	SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA

PROJETO EM ESTUDO

- Esse estudo teve como objetivo desenvolver o estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira para o projeto Contrato de Investimento Coletivo - CIC Magno Moinhos de Vento de um Senior Living em Porto Alegre/RS.
- O objeto de estudo possui 132 Uhs e será administrado pela São Pietro Gestão Sênior LTDA.



ADMINISTRADORA

- A São Pietro Saúde, está há mais de 7 anos no mercado e possuindo corpo clínico aberto, tem a experiência de mais de 30.000 procedimentos cirúrgicos realizados em diversas especialidades.
- A OPERADORA São Pietro Saúde, em virtude de sua capacidade técnica e know-how operacional, promoverá aos ocupantes do Empreendimento certos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, visando o atendimento das necessidades do público idoso independente, semi-independente e dependente.
- O Empreendimento, operado na modalidade de Residencial Senior, terá como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos serviços colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos (Serviços Condominiais e Serviços de Saúde).



ÍNDICE

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

MICRORREGIÃO DE PORTO ALEGRE (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- O Estado do Rio Grande do Sul está dividido em 07 mesorregiões: Noroeste Rio-Grandense, Nordeste Rio-Grandense, Centro Ocidental Rio-Grandense, Centro Oriental Rio-Grandense, Metropolitana de Porto Alegre, Sudoeste Rio-Grandense e Sudeste Rio-Grandense.
- A Região Metropolitana de Porto Alegre é a maior região metropolitana do sul do país. Formada por 34 municípios, possui área de 10.344,21 km² e a população em 2022 foi de 4.018.915 habitantes.
- A microrregião onde está inserida a capital Porto Alegre abrange uma área de 5.591,51 km² e população de 3.592.633 habitantes em 2022, de acordo com o último censo realizado. Porto Alegre ocupa a 1ª posição no ranking das cidades que mais contribuem na formação do Produto Interno Bruto (PIB) no Estado do Rio Grande do Sul e representa 44,8% do PIB entre os 22 municípios da Microrregião Porto Alegre.
- Porto Alegre é a cidade mais desenvolvida do Estado e possui a maior oferta de infraestrutura em educação, saúde e serviços. Concentra diversos órgãos públicos e sedes de grandes empresas. Sua economia é diversificada e tem como principais destaques atividades econômicas ligadas a indústrias (metalúrgica, têxtil e petroquímica), construção civil e serviços e comércio.

MICRORREGIÃO DE PORTO ALEGRE (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

1. Alvorada
2. Araricá
3. Cachoeirinha
4. Campo Bom
5. Canoas
6. Eldorado do Sul
7. Estância Velha
8. Esteio
9. Glorinha
10. Gravataí
11. Guaíba
12. Mariana Pimentel
13. Nova Hartz
14. Nova Santa Rita
15. Novo Hamburgo
16. Parobé
- 17. Porto Alegre**
18. São Leopoldo
19. Sapiranga
20. Sapucaia do Sul
21. Sertão Santana
22. Viamão



MICRORREGIÃO DE PORTO ALEGRE (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Microrregião de Porto Alegre (RS)						
Item	Cidade	PIB (2021)	%	População (2022)	%	Área em KM²
1	Porto Alegre	R\$ 81.562.848,10	44,80%	1.332.845	37,10%	495,39
2	Canoas	R\$ 21.995.362,27	12,08%	347.657	9,68%	130,78
3	Gravataí	R\$ 10.261.618,29	5,64%	265.074	7,38%	468,28
4	São Leopoldo	R\$ 10.855.366,22	5,96%	217.409	6,05%	103,00
5	Novo Hamburgo	R\$ 10.037.888,75	5,51%	227.646	6,34%	222,53
6	Guaíba	R\$ 8.284.804,00	4,55%	92.924	2,59%	376,16
7	Cachoeirinha	R\$ 6.458.475,92	3,55%	136.258	3,79%	43,77
8	Viamão	R\$ 4.335.050,25	2,38%	224.112	6,24%	1496,50
9	Sapucaia do Sul	R\$ 4.204.060,03	2,31%	132.107	3,68%	58,24
10	Esteio	R\$ 3.749.877,54	2,06%	76.137	2,12%	27,67
11	Sapiranga	R\$ 3.615.583,80	1,99%	75.648	2,11%	136,47
12	Campo Bom	R\$ 3.600.067,72	1,98%	62.886	1,75%	60,57
13	Alvorada	R\$ 3.302.247,51	1,81%	187.315	5,21%	71,70
14	Nova Santa Rita	R\$ 2.487.514,53	1,37%	29.024	0,81%	218,15
15	Eldorado do Sul	R\$ 2.120.258,24	1,16%	39.559	1,10%	509,61
16	Estância Velha	R\$ 1.875.488,24	1,03%	47.924	1,33%	51,77
17	Parobé	R\$ 1.390.312,15	0,76%	52.058	1,45%	108,70
18	Nova Hartz	R\$ 805.694,10	0,44%	20.088	0,56%	62,31
19	Sertão Santana	R\$ 314.766,35	0,17%	5.863	0,16%	252,01
20	Glorinha	R\$ 461.885,08	0,25%	7.658	0,21%	323,95
21	Araricá	R\$ 236.430,29	0,13%	8.525	0,24%	35,39
22	Mariana Pimentel	R\$ 104.494,89	0,06%	3.916	0,11%	338,45
Total		R\$ 182.060.094,24	100,00%	3.592.633	100,00%	5.591,51

PORTO ALEGRE - INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- O PIB da cidade, trazido ao valor presente, tem apresentado Taxa de Crescimento Médio (TCM) de -2,1% entre 2015 e 2021;
- O PIB complementado pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2022 (3,0%) e 2023 (2,9%) segundo dados colhidos em www.ibge.gov.br, tem TCM de -1,6% entre 2015 e 2023.
- Demais índices socioeconômicos apresentam variações positivas, exceto quantidade de pessoal ocupado:

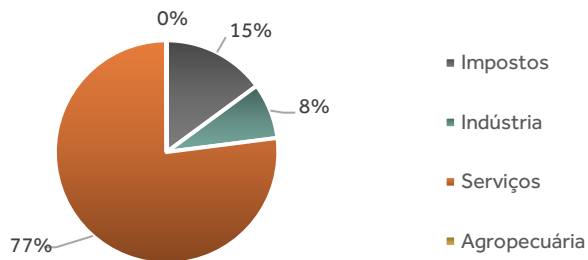
PIB		Empresas		Pessoal Ocupado		IDH-M	
2023	R\$ 86.446.016	2020	92.372	2020	753.720	2010	0,805
2015	R\$ 98.371.355	2015	88.626	2015	847.181	2000	0,744
TCM*	-1,6%	TCM*	0,83%	TCM*	-2,31%	TCM*	0,79%

*TCM = Taxa de Crescimento Médio

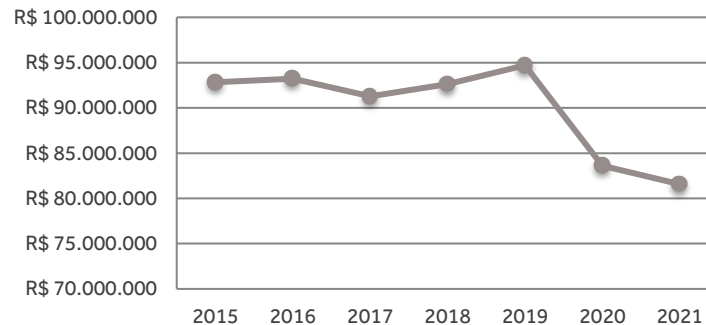
PORTO ALEGRE - INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- O principal contribuinte para a formação do PIB de Porto Alegre é o setor de Serviços, seguido dos setores de Impostos, Indústria e Agropecuária.

Distribuição do PIB de Porto Alegre por Setor (2021)

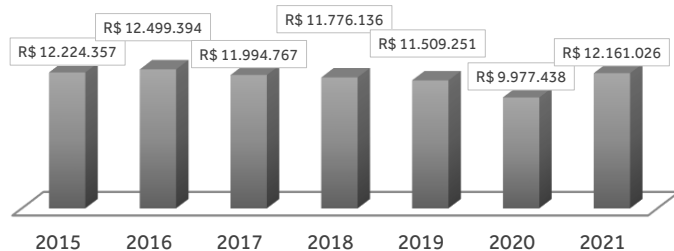


Evolução do PIB de Porto Alegre (R\$)

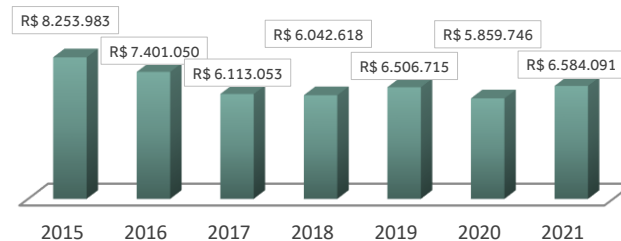


PORTO ALEGRE - INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

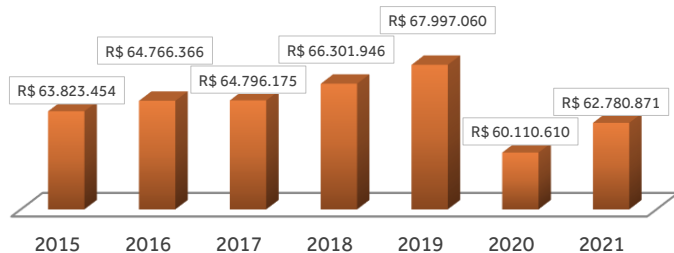
Evolução - Impostos 2015 a 2021



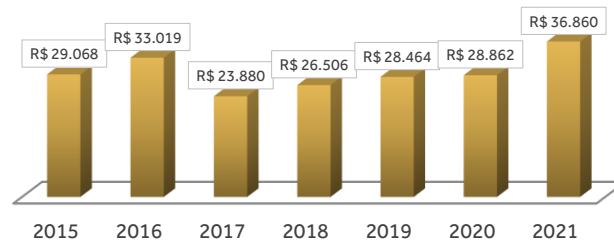
Evolução - Indústria 2015 a 2021



Evolução - Serviços 2015 a 2021

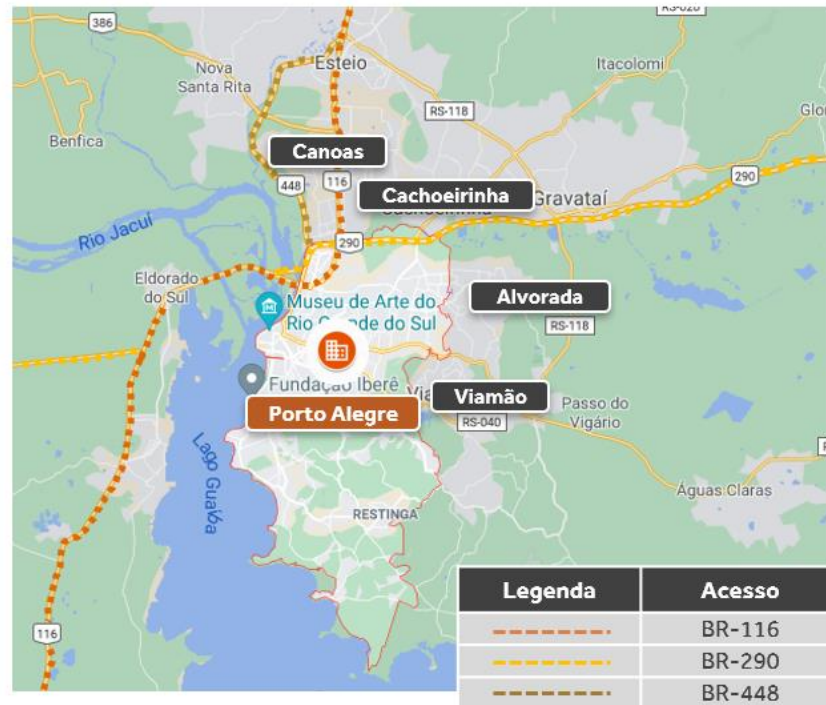


Evolução - Agropecuária 2015 a 2021



PORTO ALEGRE - ACESSO RODOVIÁRIO

- Porto Alegre está localizada na margem leste do lago Guaíba e limita-se com os municípios de Alvorada, Cachoeirinha, Canoas e Viamão.
- A capital pode ser acessada pela rodovia BR-116, importante rodovia longitudinal que tem início no estado do Ceará e termina no Rio Grande do Sul na fronteira com o Uruguai.
- A rodovia transversal BR-290 é uma das mais importantes rodovias do Rio Grande do Sul, tem seu início junto à BR-101 no município de Osório e segue até o município de Uruguai, na fronteira com a Argentina.
- A BR-448, também conhecida como Rodovia do Parque, liga os municípios de Sapucaia do Sul, Esteio e Canoas com Porto Alegre.



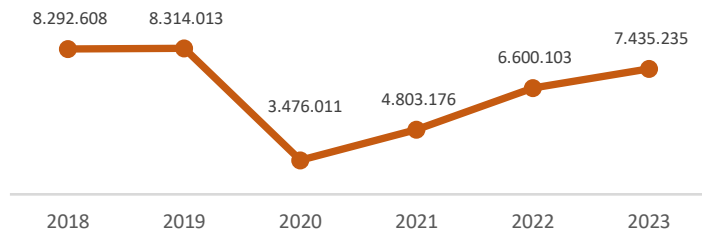
PORTO ALEGRE - ACESSO AÉREO

- O acesso aéreo a cidade pode ser realizado pelo Aeroporto Internacional Salgado Filho, situado em Porto Alegre, que em 2023 recebeu um pouco mais de 7 milhões de passageiros (conforme gráfico no próximo slide). Entretanto, no final de abril e início de maio de 2024, o Estado sofreu com enchentes devido às fortes chuvas e ao aumento do nível do Rio Guaíba.
- Porto Alegre foi uma das cidades mais afetadas, resultando em danos significativos ao aeroporto que permanece fechado. A reabertura está prevista para dezembro de 2024, após avaliações tanto do solo quanto dos equipamentos danificados, segundo a concessionária do aeroporto, Fraport Brasil.
- Em resposta ao acontecido, o ministro de Portos e Aeroportos, Silvio Costa Filho, anunciou no final de maio a ampliação da malha aérea emergencial criada para atender a demanda de passageiros com destino a Porto Alegre e região metropolitana.
- A operação da Base Aérea de Canoas, localizada a aproximadamente 15 quilômetros de Porto Alegre, foi ampliada de 35 para 70 voos comerciais semanais, o que equivale a 10 voos diários.

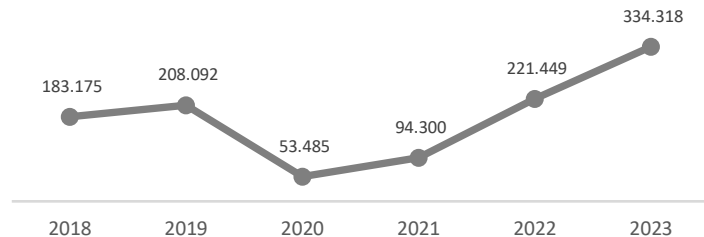
PORTO ALEGRE - ACESSO AÉREO

- Outro aeroporto utilizado para receber voos comerciais suprimindo a demanda da capital e para a principal canalização das ajudas humanitárias é o Aeroporto Hugo Cantergiani, localizado em Caxias do Sul. Atualmente, este aeroporto passa por um processo de internacionalização para melhorar o acesso e saída do Estado. Recentemente, os voos comerciais de Caxias do Sul para São Paulo bateram recorde, com 11 operações em apenas um dia. Em breve, de acordo com a prefeitura da cidade, haverá voos também para o Rio de Janeiro.
- Em 2023, o Aeroporto Hugo Cantergiani recebeu um pouco mais de 334 mil passageiros (conforme gráfico ao abaixo), configurando-se como o ano com a maior movimentação aeroportuária de história do aeroporto.

Movimentação de Passageiros | Porto Alegre (RS)
Aeroporto Internacional Salgado Filho



Movimentação de Passageiros | Caxias do Sul (RS)
Aeroporto Hugo Cantergiani



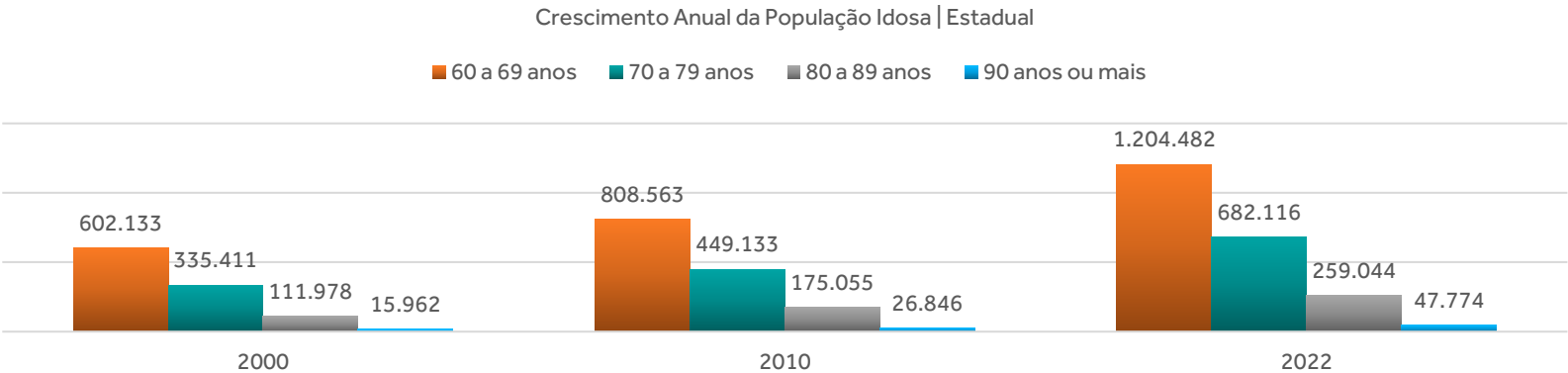
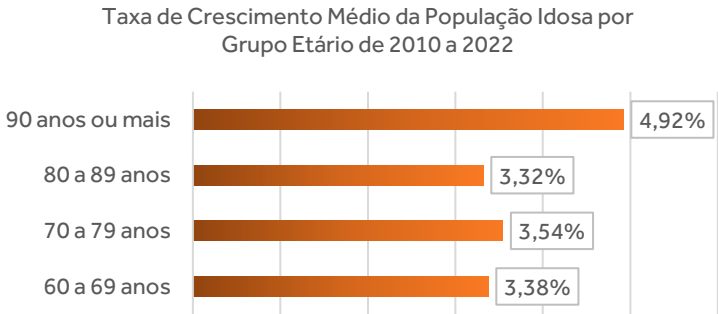
ÍNDICE

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



PERFIL DEMOGRÁFICO | DADOS HISTÓRICOS - RIO GRANDE DO SUL (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- De acordo com dados do censo de 2000 a 2022 disponibilizados pelo IBGE, a faixa etária com maior concentração de idosos do estado do Rio Grande do Sul abrange o grupo de 60 a 69 anos. De 2010 a 2022, o grupo com maior crescimento é o de 90 anos ou mais, com uma TCM de 4,92% a.a.

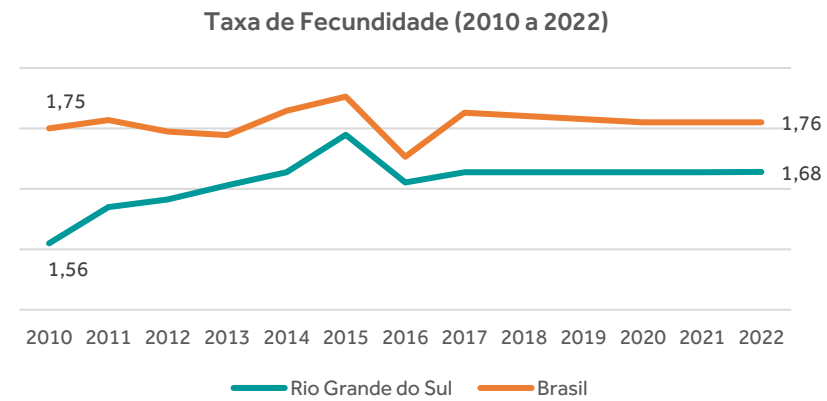
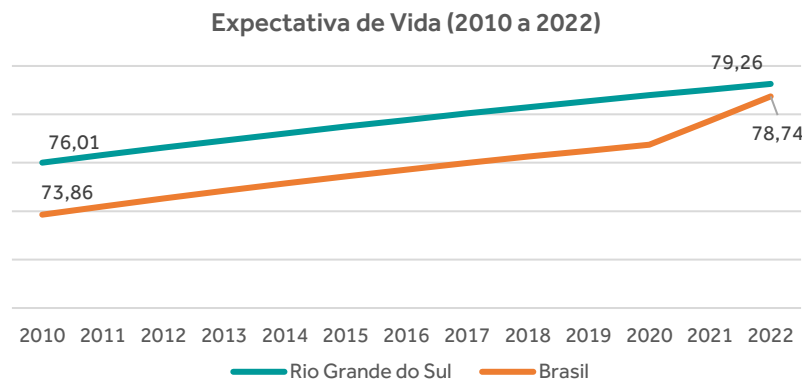


Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE – Histórico entre 2010 e 2022) e Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA).



PERFIL DEMOGRÁFICO | DADOS HISTÓRICOS - RIO GRANDE DO SUL (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

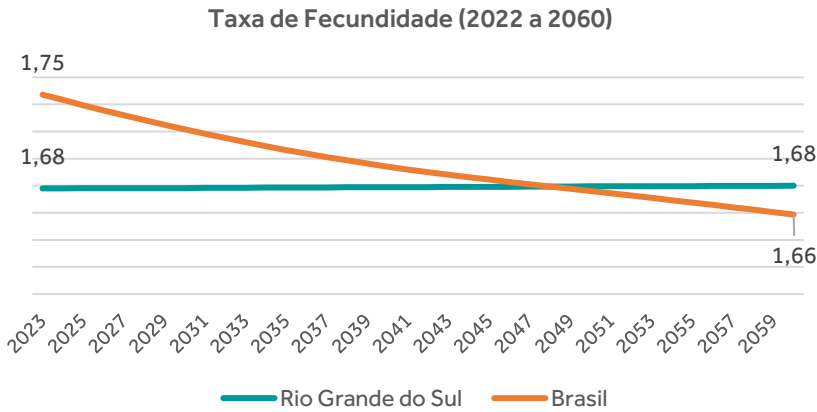
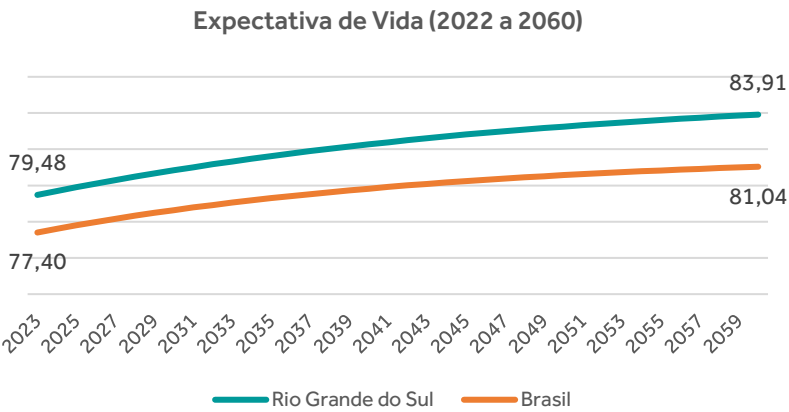
- A expectativa de vida no Rio Grande do Sul segue uma tendência de crescimento. Os dados históricos indicam um aumento de 3,2 anos entre 2010 e 2022, período em que a expectativa saltou de 76 anos para 79,2 anos. O aumento é inferior a diferença de 4,8 anos da expectativa de vida nacional no mesmo período.
- Em relação à taxa de fecundidade, o estado do Rio Grande do Sul está abaixo da média nacional com um consolidado de 1,68 filhos em 2022 contra 1,76 na média nacional.





PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DO RIO GRANDE DO SUL | PROJEÇÃO FUTURA
(ÚLTIMOS DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- A projeção para o intervalo entre 2023 e 2060 prevê que a expectativa de vida terá um aumento de 4,4 anos no Rio Grande do Sul contra 3,6 anos da média nacional.
- A taxa de fecundidade do Estado se mantém estável em 1,68, enquanto há uma tendência de queda dos indicadores da média nacional que segundo projeções, passará de 1,75 em 2023 para 1,66 em 2060.

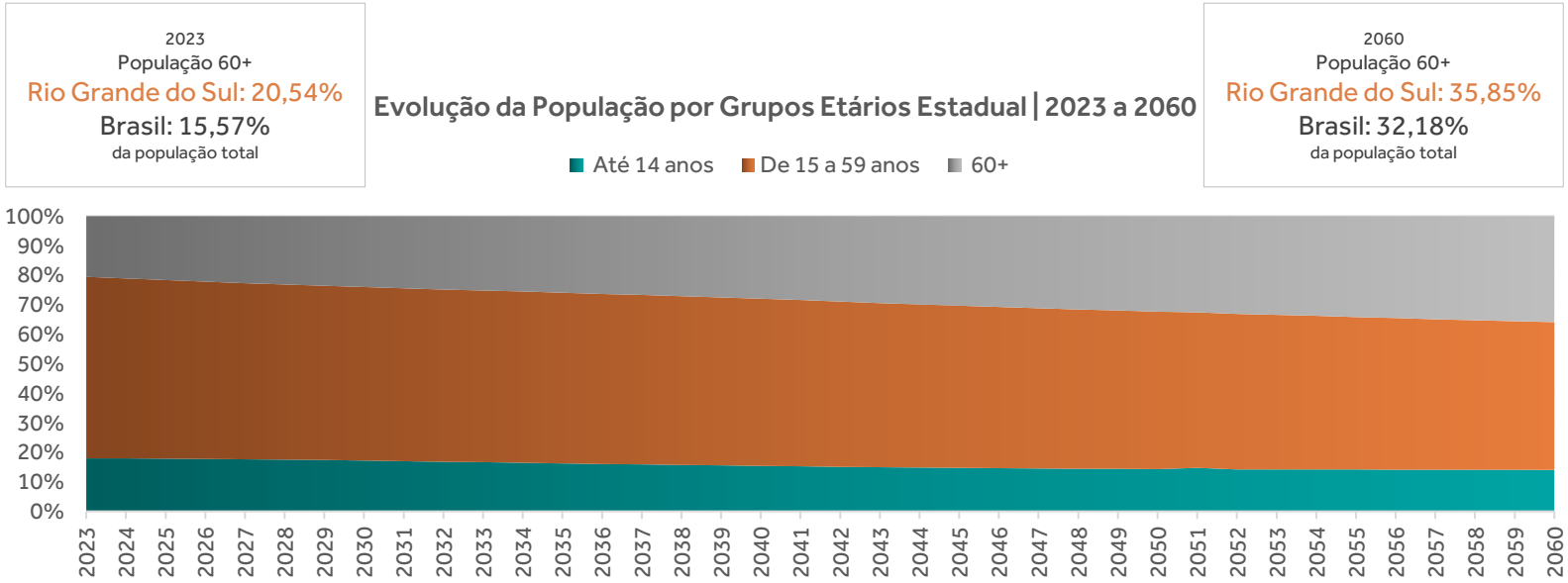


Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE – Projeção entre 2023 e 2060) e Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA).



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DO RIO GRANDE DO SUL | PROJEÇÃO FUTURA
(ÚLTIMOS DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- Até 2060 deve haver uma significativa crescente na parcela da população 60+ em relação aos demais grupo etários. Os dados indicam que esse grupo representará 35,85% da população total do Estado, ficando acima da média nacional, que possui projeção de 32,18%.



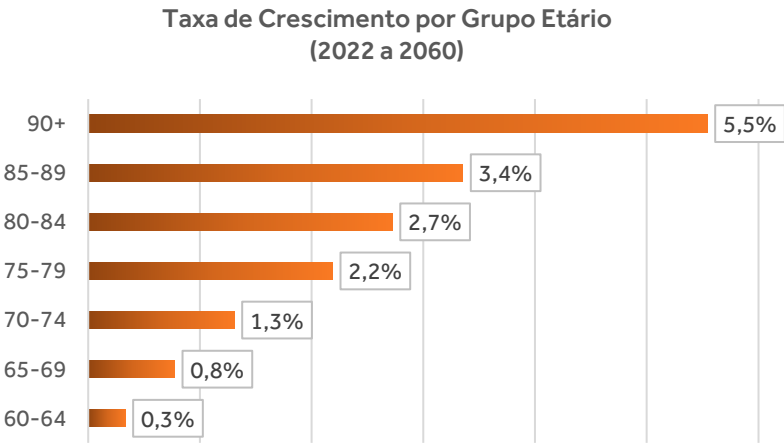
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE – Projeção entre 2023 e 2060) e Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA).



PERFIL DEMOGRÁFICO | PROJEÇÃO FUTURA - RIO GRANDE DO SUL (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- A faixa etária com previsão de maior crescimento médio anual se enquadra no grupo etário acima de 90 anos com taxa 4,57% ao ano. No recorte da população 60+, a faixa etária com previsão de maior crescimento médio anual se enquadra no grupo etário acima de 90 anos, com taxa de 5,5% ao ano, seguida pela faixa etária de 85 a 89 anos, com taxa de 3,4% ao ano.

Projeção da População por Grupo Etário						
Grupo Etário / Ano	2022	2030	2040	2050	2060	TCM
60-64	661.516	684.113	716.762	759.530	749.942	0,3%
65-69	542.966	662.492	629.989	748.904	727.447	0,8%
70-74	410.542	549.411	594.088	630.258	672.381	1,3%
75-79	271.574	408.204	531.459	514.019	617.874	2,2%
80-84	167.840	265.588	389.145	431.085	465.646	2,7%
85-89	91.204	142.886	238.113	322.059	319.418	3,4%
90+	47.774	106.691	180.006	289.858	370.819	5,5%
Total	2.193.416	2.819.385	3.279.562	3.695.713	3.923.527	1,5%

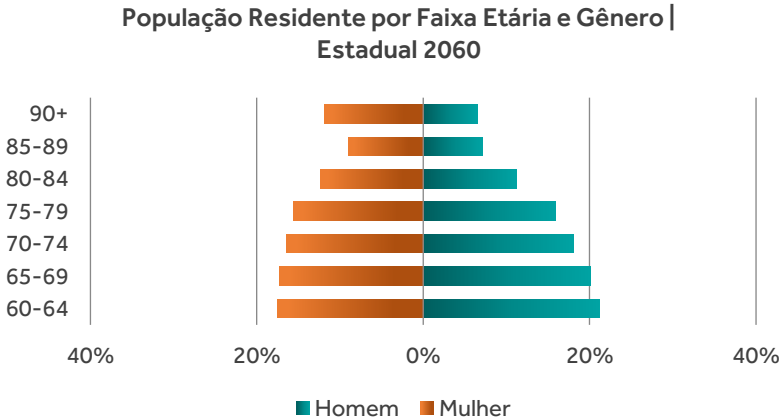
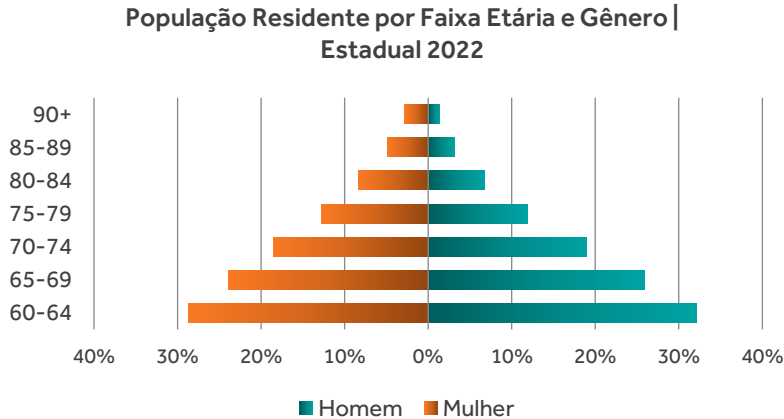


Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE – Projeção entre 2022 e 2060) e Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA).

PERFIL DEMOGRÁFICO | PROJEÇÃO FUTURA - RIO GRANDE DO SUL (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- Em termos de gênero, as mulheres representavam 56% da população com mais de 60 anos em 2022. Os números se mantém nas projeções futuras, onde representarão a mesma porcentagem em 2060.

Rio Grande do Sul				
População 60+	2022	%	2060	%
Homem	962.289	44%	1.745.560	44%
Mulher	1.231.127	56%	2.177.967	56%
Total	2.193.416	100%	3.923.527	100%





PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DE PORTO ALEGRE (ÚLTIMOS DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- Entre os anos de 2010 a 2022, a população de Porto Alegre apresentou uma taxa de crescimento médio de -0,5% ao ano.
- Em 2021, o grupo 60+ representou uma parcela de 21,9% da população residente do município.

População Residente Total	
Ano	População
2010	1.409.351
2022	1.332.845
TCM	-0,5%

População Residente por Grupo Etário 2022			
Município	Grupo Etário	População	%
Porto Alegre (RS)	0 a 4 anos	64.258	4,8%
	5 a 9 anos	76.417	5,7%
	10 a 14 anos	72.898	5,5%
	15 a 19 anos	75.603	5,7%
	20 a 29 anos	192.655	14,5%
	30 a 39 anos	198.972	14,9%
	40 a 49 anos	194.299	14,6%
	50 a 59 anos	165.483	12,4%
	60 a 69 anos	152.279	11,4%
	70 a 79 anos	91.498	6,9%
	80 +	48.483	3,6%
	Total	1.332.845	100%

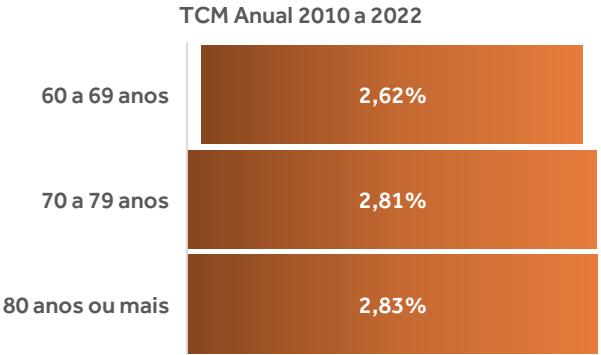
21,9%



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DE PORTO ALEGRE (ÚLTIMOS DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- Por faixa etária, o grupo com maior taxa de crescimento foi o de 80 anos ou mais, com TCM de 2,83% a.a, entre os anos de 2010 e 2022, seguido pelo público de 70 a 79 anos, com 2,81% a.a.

Crescimento Anual da População Idosa							
Ano	60 a 69 anos	%	70 a 79 anos	%	80 anos ou mais	%	Total
2010	111.624	53%	65.577	31%	34.695	16%	211.896
2022	152.279	52%	91.498	31%	48.483	17%	292.260
TCM	2,62%		2,81%		2,83%		2,72%





PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DE PORTO ALEGRE (ÚLTIMOS DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Concentração de Renda por Grupo Etário | Censo de 2010

Porto Alegre (RS)	Até 5 salários	%	Mais de 5 a 10 salários mínimos	%	Mais de 10 a 15 salários mínimos	%	Mais de 15 a 20 salários mínimos	%	Mais de 20 a 30 salários mínimos	%	Mais de 30 salários mínimos	%
10 a 19 anos	35.159	5%	293	0%	39	0%	21	0%	12	0%	1	0%
20 a 29 anos	168.864	24%	12.317	10%	1.640	6%	742	3%	266	2%	112	1%
30 a 39 anos	142.729	20%	26.503	22%	5.927	20%	4.413	18%	1.935	14%	896	12%
40 a 49 anos	119.761	17%	26.560	22%	6.675	23%	5.917	24%	3.039	22%	1.816	23%
50 a 59 anos	103.107	15%	26.177	22%	7.111	24%	6.274	25%	3.555	26%	2.158	28%
60 a 69 anos	69.567	10%	15.538	13%	4.257	15%	4.153	17%	2.496	18%	1.530	20%
70 +	67.557	10%	12.475	10%	3.638	12%	3.578	14%	2.245	17%	1.267	16%
Total	706.744	100%	119.863	100%	29.287	100%	25.098	100%	13.548	100%	7.780	100%
60+	137.124	19%	28.013	23%	7.895	27%	7.731	31%	4.741	35%	2.797	36%

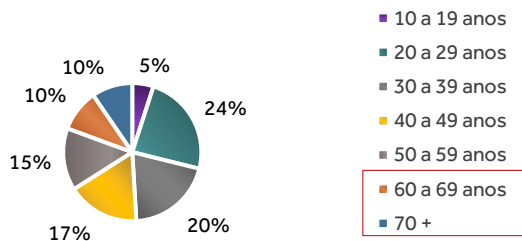
Público 60+ com renda superior a 10 salários mínimos:
23.164 pessoas

*Salário mínimo base: R\$ 510,00 - Censo 2010.

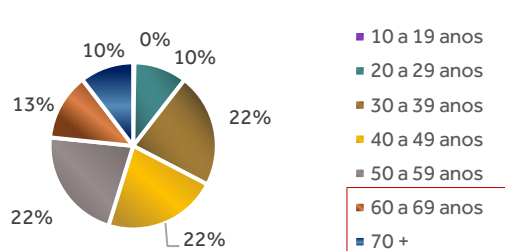
PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DE PORTO ALEGRE (ÚLTIMOS DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Concentração de Renda em Passo Fundo por Grupo Etário | 2010

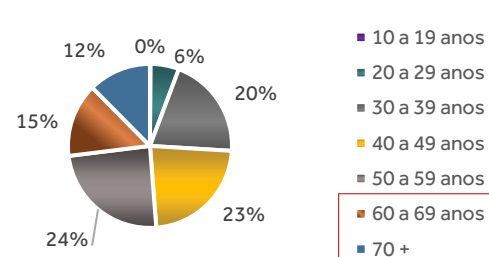
Até 5 salários



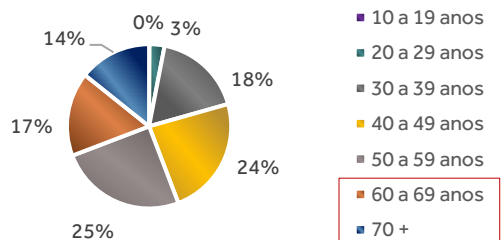
Mais de 5 a 10 salários mínimos



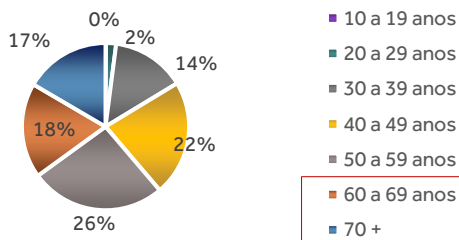
Mais de 10 a 15 salários mínimos



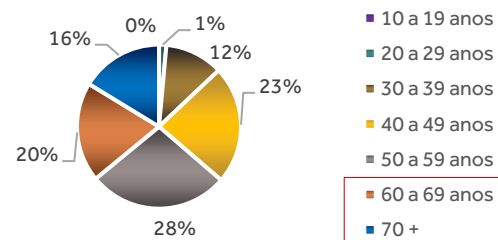
Mais de 15 a 20 salários mínimos



Mais de 20 a 30 salários mínimos



Mais de 30 salários mínimos



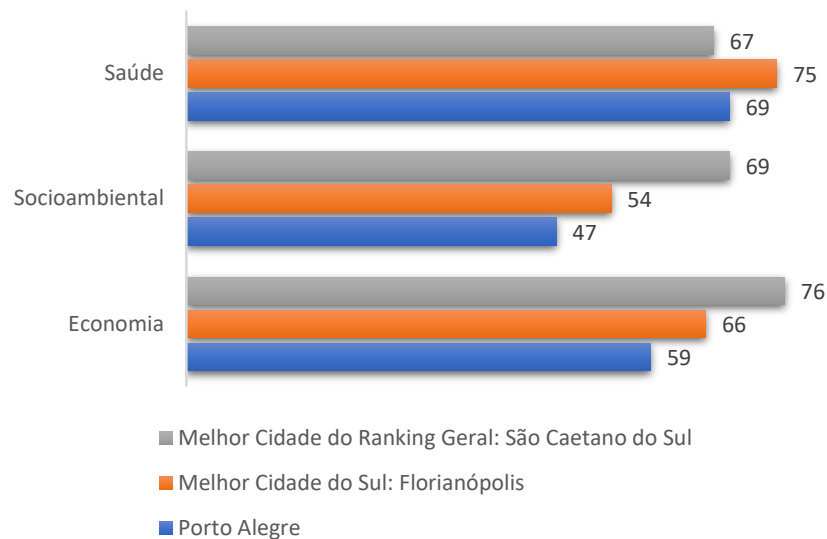
*Salário mínimo base: R\$ 510,00 – Censo 2010

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE – Censo 2010) e Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA).

Rubrica do responsável pelo estudo

RELATÓRIO ÍNDICE DE DESENVOLVIMENTO URBANO PARA LONGEVIDADE (IDL)

- O Índice de Desenvolvimento Urbano para Longevidade (IDL) é um projeto desenvolvido pelo Instituto de Longevidade Mongeral Aegon (MAG). É um instrumento utilizado para medir o grau de preparação das cidades brasileiras a fim de entender se estão aptas para atender às necessidades básicas de vida, destacadamente dos idosos. Atualmente, 876 cidades brasileiras são monitoradas.
- Na Região Sul, a cidade de Passo Fundo está posicionada na 14ª colocação e no ranking nacional encontra-se na posição 30ª do Relatório IDL 2023. O líder do ranking nacional é o município de São Caetano do Sul (SP), seguido pela cidade de Vitória (ES). Na terceira e quarta colocação estão Santos (SP) e Florianópolis (SC) respectivamente.



PORTO ALEGRE | CIDADE AMIGA DO IDOSO

- Porto Alegre foi a primeira cidade brasileira a receber o título da OMS (Organização Mundial da Saúde) de “Cidade Amiga do Idoso” em 2015.
- A cidade possui o Plano Municipal da Pessoa Idosa de Porto Alegre que estabelece 08 eixos de atuação: 1) assistência social; 2) cultura, esporte, lazer; 3) educação; 4) habitação, urbanismo e acessibilidade; 5) saúde; 6) segurança, direitos humanos; 7) trabalho, previdência social; 8) transporte.
- Dentre as metas vale destacar: o mapeamento das necessidades, projetos de obras de rebaixamento de calçadas, promoção da autonomia e visibilidade do setor, promover eventos durante o ano voltados à educação para envelhecimento, cidadania, promoção à saúde e qualidade de vida, entre outros.
- Em 2021 Porto Alegre se candidatou para sediar a terceira Assembleia Mundial sobre o Envelhecimento. Esse evento é organizado pela Organização das Nações Unidas (ONU) e ocorre a cada 20 anos. A data será em 2022, ano em que Porto Alegre completará 250 anos.



PORTO ALEGRE | INFRAESTRUTURA DE SAÚDE

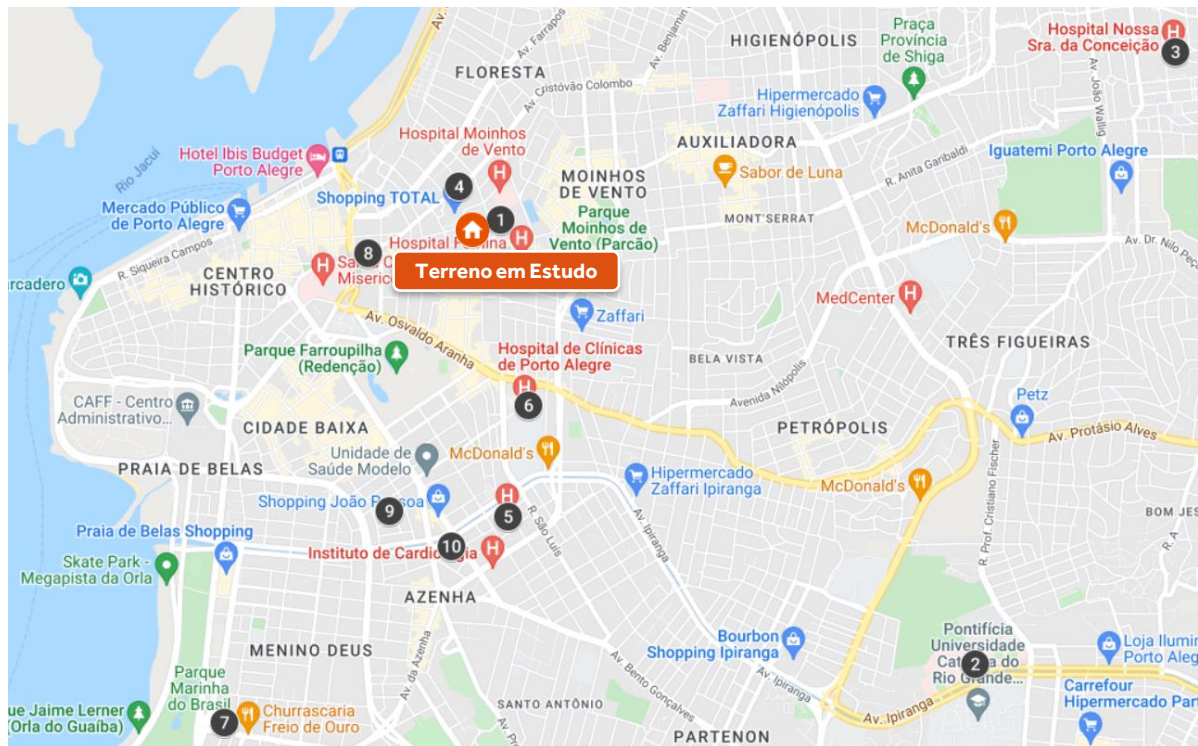
- De acordo com levantamento realizado através de consulta ao Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde (CNES) do Ministério da Saúde e complementado com a consulta no Perfil das Cidades Gaúchas desenvolvido pelo Sebrae RS, atualmente a cidade de Porto Alegre conta com 38 hospitais e prontos-socorros, com 8.380 leitos de internação e complementares.
- Os principais hospitais da cidade se encontram num raio de menos de 08 km de distância do terreno em estudo. Alguns desses hospitais são: Hospital Moinhos de Vento, Hospital São Lucas da PUC-RS, Blanc Hospital, Hospital Mãe de Deus e Hospital Humaniza CCG.

Hospitais de referência em Porto Alegre		
Hospital	Distância do terreno em Estudo *	Tempo
Hospital Moinhos de Vento	130 m (a pé – acesso pela rua Ramiro Barcelos) 400 m (a pé - acesso pela rua Tiradentes) 500 m (carro - acesso pela rua Ramiro Barcelos) 750 m (carro - acesso pela rua Tiradentes)	03 min
Hospital São Lucas da PUCRS	7,8 km	19 min
Hospital Nossa Sra. Conceição	6,4 km	18 min
Hospital Humaniza CCG	400 m	01 min
Blanc Hospital	2,8 km	09 min
HCPA - Hospital de Clínicas de Porto Alegre	2,2 km	09 min
Hospital Mãe de Deus	5,3 km	17 min
Hospital Beneficência Portuguesa	1,4 km	05 min
Hospital Porto Alegre	4,1 km	12 min
Hospital Ernesto Dornelles	3,3 km	08 min

* Trajetos estimados de automóvel via Google Maps.

PORTO ALEGRE | INFRAESTRUTURA DE SAÚDE

- 1 Hospital Moinhos de Vento
- 2 Hospital São Lucas da PUCRS
- 3 Hospital Nossa Senhora da Conceição
- 4 Hospital Humaniza CCG
- 5 Blanc Hospital
- 6 HCPA - Hospital de Clínicas de Porto Alegre
- 7 Hospital Mãe de Deus
- 8 Hospital Beneficência Portuguesa
- 9 Hospital Porto Alegre
- 10 Hospital Ernesto Dornelles



CONSIDERAÇÕES

- Segundo dados do IBGE, atualmente a população idosa brasileira é composta por 29 milhões de pessoas, representando um pouco mais de 15% do total de brasileiros. De acordo com o Ministério da Saúde, em 2030, o número de idosos ultrapassará o total de crianças entre 0 e 14 anos, devido à redução no número de filhos por família, o que resultará em uma grande parcela da população sendo idosa.
- Acompanhando essa tendência, de acordo com projeções, até 2060, a população com 60 anos ou mais representará 35% do total de habitantes no estado do Rio Grande do Sul, acima da média nacional de 32%, destacando que o Rio Grande do Sul possui uma significativa parcela de sua população na terceira idade.
- Atualmente, a expectativa de vida no Rio Grande do Sul é de 79 anos, e o grupo etário que apresentou maior crescimento no período de 2010 a 2022 foi o da faixa etária de 90 anos ou mais, com um aumento de 4,92%. Esse fator indica que, a médio e longo prazo, o estado precisará de infraestrutura de saúde, moradia e lazer direcionada a essa população, promovendo maior bem-estar para os idosos.

CONSIDERAÇÕES

- O Estado do Rio Grande do Sul apresenta uma expectativa de vida superior à média nacional, refletindo uma longevidade significativa da população. Porto Alegre, como capital do Estado, segue essa tendência e se destaca como uma das principais cidades para o envelhecimento saudável.
- Com o aumento da população idosa, é essencial que existam equipamentos adequados para atender essa demanda crescente, que já está presente na cidade e se intensificará nos próximos anos.
- Porto Alegre se sobressai pela quantidade de equipamentos de saúde disponíveis, sendo uma referência nesse setor. Esse fator contribui para a longevidade e a qualidade de vida dos idosos, além da atratividade para implementação de novos negócios destinados ao público sênior.

ÍNDICE

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

MERCADO DE RESIDENCIAIS NO BRASIL

- Segundo a Sociedade Brasileira de Geriatria e Gerontologia (SBGG) atualmente há 350 mil pessoas vivendo em residenciais no país, o que representa 1,5% dos 32 milhões de idosos. A idade média dos residentes é de 80 anos e o custo médio mensal de cada idoso no país é de R\$ 8.000,00.
- O Senior Living é um produto desenhado para atender as demandas de público maduro com serviços e produtos que visam melhorar a qualidade de vida ao longo dos anos. Nos Estados Unidos e Europa, o mercado já está bem estruturado e segue em crescimento acompanhando o envelhecimento da população. No Brasil já se observa um movimento de profissionalização do setor com iniciativas melhor estruturadas e atenta as mudanças de demanda do público sênior.
- Atualmente o mercado brasileiro está ancorado em 03 produtos:
 - ❖ **Residenciais para Idosos Independentes:** Em menor número, são produtos que atendem as necessidades de mobilidade do idoso tanto na área privativa como na área comum.
 - ❖ **Residenciais Senior:** Esta faixa de mercado é a de maior desenvolvimento. O produto busca ofertar serviços hospitalidade, atividades diárias e serviços de apoio de enfermagem e/ou médico que possam atender público independente, semi-independente e a possibilidade de serviços complementares (homecare) para dependentes.
 - ❖ **ILPI (Instituição de Longa Permanência para Idosos):** Corresponde a maior faixa de mercado, são produtos voltados exclusivamente para o atendimento das necessidades de saúde do idoso. Podem oferecer ou não atividades de lazer e entretenimento.

OFERTA

- Para levantamento da oferta foram realizadas entrevistas com representantes do setor e pesquisas para análise do mercado de residenciais para idosos da cidade. De acordo com o Sindicato dos Hospitais e Clínicas de Porto Alegre – SINDIHOSPA, entidade que representa empresas que prestam serviços de saúde como hospitais, clínicas, residenciais geriátricos, há pelo menos 4 mil idosos vivendo em instituições na capital.
- Estima-se que existam cerca de 400 residenciais geriátricos em Porto Alegre, com 25 residentes em média. No início de 2021, 362 residenciais geriátricos se cadastraram para vacinar residentes e colaboradores contra o coronavírus.
- Durante a pandemia do Covid-19 as instituições entrevistadas informaram que adotaram as recomendações da Secretaria Estadual da Saúde e da Anvisa, principalmente com relação às visitas adotando a redução do número de visitantes, assim como a frequência e duração. Durante os períodos mais restritos com relação às visitas presenciais, alguns residenciais adotaram soluções tecnológicas como chamadas de vídeos entre os residentes e seus familiares. Com a flexibilização os residenciais passaram a permitir visitas com pré agendamento, preferencialmente nos espaços arejados e uso obrigatório de máscaras e distanciamento social.

OFERTA

Oferta Instituições de Longa Permanência para Idosos

Item	Fundação	Empreendimento	Bairro	Idade Mínima Atendida	Grau de Dependência Atendida	Características das Acomodações		Valor Longa Permanência (Mensal)				Taxa de Ocupação
						Nº de Uhs	Nº de Leitos	Individual	Duplo	Triplo	Creche / Day Use	
1	2013	Residencial Monte Castello	Três Figueiras	60	I, II e III	8	16	R\$ 15.000	R\$ 11.800	R\$ 9.800	R\$ 450	88%
2	2013	Cuidando em Casa Hotelaria Assistida (Unidade Três Figueiras)	Três Figueiras	60	I, II e III	20	45	R\$ 18.000	R\$ 14.000	-	-	89%
3	2020	Cuidando em Casa Hotelaria Assistida (Unidade Bela Vista)	Bela Vista	60	I, II e III	24	24	R\$ 18.000	R\$ 14.000	-	-	79%
4	2003	Vitalis Morada Sênior	Três Figueiras	60	I, II e III	8	30	R\$ 13.500	R\$ 10.600	R\$ 8.500	-	73%
5	1994	Novo Lar (Moinhos de Vento - Luciano)	Moinhos de Vento	60	I, II e III	20	44	R\$ 9.800	R\$ 8.200	R\$ 7.900	-	100%
6	1994	Novo Lar (Moinhos de Vento - Barão)	Moinhos de Vento	60	I, II e III	15	32	R\$ 9.800	R\$ 8.200	R\$ 7.900	-	100%
7	1994	Novo Lar (Passo D'Areal)	Passo D'Areal	60	I, II e III	15	34	R\$ 9.800	R\$ 8.200	R\$ 6.900	-	76%
8	1994	Villa Argento (Couto de magalhães, 898)	São João	60	I, II e III	4	12	R\$ 8.100	R\$ 6.900	R\$ 6.100	-	83%
9	1994	Villa Argento (Couto de magalhães, 847)	São João	60	I, II e III	12	30	R\$ 8.100	R\$ 6.900	R\$ 6.100	-	73%
10	1994	Villa Argento (Dr. Mário Totta, 470)	Tristeza	60	I, II e III	12	30	R\$ 8.100	R\$ 6.900	R\$ 6.100	-	70%
11	1994	Villa Argento (Marcelo Gama, 65)	Higienópolis	60	I, II e III	12	30	R\$ 8.100	R\$ 6.900	R\$ 6.100	-	73%
12	2000	La Vie Rose	Vila Nova	60	I, II e III	54	54	R\$ 12.000	-	-	-	96%
13	2016	La Fontana	Santa Tereza	60	I e II	27	28	R\$ 19.800	R\$ 17.400	-	-	71%
14	2007	Residencial Geriátrico Com Vivência	Higienópolis	60	I, II e III	15	63	R\$ 16.500	R\$ 11.500	-	-	90%
15	1995	Residencial Pedra Redonda	Pedra Redonda	60	I e II	32	34	R\$ 12.500	R\$ 9.000	-	R\$ 500	94%
16	2005	Gerontologia Santa Cecília	Floresta	60	I, II e III	12	16	R\$ 7.500	R\$ 4.500	-	-	100%
17	2013	Geriátrica Santa Madalena	Higienópolis	60	I, II e III	12	25	R\$ 7.200	R\$ 6.200	R\$ 5.200	-	88%
18	1965	Residencial Menino Deus	Menino Deus	60	I e II	75	75	R\$ 14.900	-	-	-	80%
19	1995	Morada 60+ (Anteriormente Geriátrica Morada das Flores)	Higienópolis	60	I, II e III	40	42	R\$ 9.500	R\$ 8.900	R\$ 7.200	-	90%
20	2003	Vila Florida Hospedaria Geriátrica	Rio Branco	60	I, II e III	14	35	R\$ 8.625	R\$ 7.130	-	-	83%



OFERTA

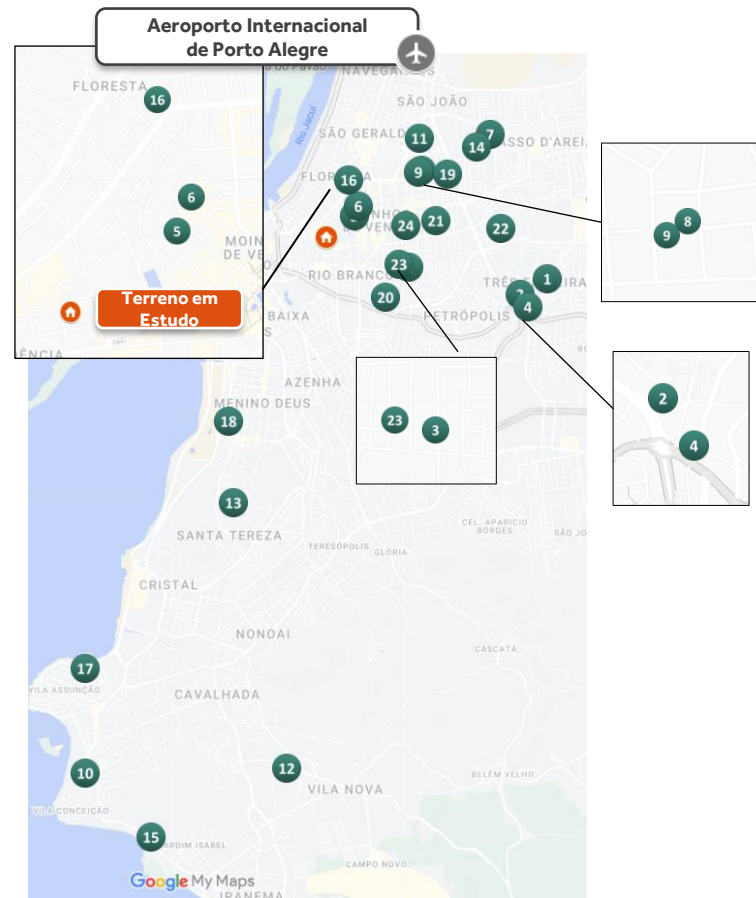
Oferta Instituições de Longa Permanência para Idosos																
Item	Fundação	Empreendimento	Localização	Idade Mínima Atendida	Grau de Dependência Atendida			Características das Acomodações			Valor Longa Permanência (Mensal)				Nº de Refeições por dia	Taxa de Ocupação
			Bairro					Nº de Uhs	Nº de Leitos	Área (m²)	Individual	Duplo	Triplo	Creche / Day Use		
21	2018	Florence Hotelaria Assistida	Mont'Serrat	60	II e III	X	-	16	25	N/I	R\$ 8.000	R\$ 7.300	R\$ 7.300	-	6	80%
22	2000	Solar Anita Residencial Sênior	Boa Vista	60	I, II e III	X	-	16	34	12 m²	R\$ 9.800	R\$ 6.600	R\$ 6.200	-	6	82%
23	2010	Altos do Bela Vista Residencial Geriátrico	Bela Vista	60	I, II e III	X	-	12	19	N/I	R\$ 6.200	R\$ 4.800	R\$ 4.200	-	6	95%
24	2011	Residencial Geriátrico Porto Alegre	Mont'Serrat	60	I, II e III	X	-	20	19	N/I	R\$ 8.300	R\$ 6.950	-	-	6	105%
25	2019	Residencial Plaza Catedral 3º Idade	Centro	60	I, II e III	X	X	28	56	44 m²	R\$ 9.000	R\$ 6.000	R\$ 5.000	R\$ 350	6	84%
								523	852		R\$ 11.089	R\$ 8.684	R\$ 6.846	R\$ 373		77%

*Oferta atual considerando a entrada de 11 empreendimentos, a partir do item 26.

*Os números de Uhs e leitos foram estimados conforme informações parcialmente colhidas e características desses empreendimentos.

OFERTA

1. Residencial Monte Castello
2. Cuidando em Casa Hotelaria Assistida (Unidade Três Figueiras)
3. Cuidando em Casa Hotelaria Assistida (Unidade Bela Vista)
4. Vitalis Morada Sênior
5. Novo Lar (Moinhos de Vento - Luciana)
6. Novo Lar (Moinhos de Vento - Barão)
7. Novo Lar (Passo D'Areia)
8. Villa Argento (Couto de Magalhães, 898)
9. Villa Argento (Couto de Magalhães, 847)
10. Villa Argento (Mário Totta, 470)
11. Villa Argento (Itapeva, 51)
12. La Vie Rose
13. La Fontana
14. Residencial Geriátrico Com Vivência
15. Residencial Pedra Redonda
16. Gerontologia Santa Cecília
17. Geriatria Santa Madalena
18. Residencial Menino Deus
19. Geriatria Morada das Flores
20. Vila Florida Hospedaria Geriátrica
21. Florence Hotelaria Assistida
22. Solar Anita Residencial Sênior
23. Altos do Bela Vista Residencial Geriátrico
24. Residencial Geriátrico Porto Alegre
25. Residencial Plaza Catedral 3ª Idade
26. Bem Viver Residencial Geriátrico





OFERTA

- O quadro abaixo ilustra as distâncias dos residenciais levantados a partir do terreno em estudo. Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps. Consulta às 09h30 do dia 20/09/2024.

Item	Residenciais para Idosos	Bairro	Distância	Tempo
1	Residencial Monte Castello	Três Figueiras	6,5 km	16min
2	Cuidando em Casa Hotelaria Assistida (Unidade Três Figueiras)	Três Figueiras	6,0 km	14min
3	Cuidando em Casa Hotelaria Assistida (Unidade Bela Vista)	Bela Vista	3,4 km	10
4	Vitalis Morada Sênior	Três Figueiras	6,3 km	15
5	Novo Lar (Moinhos de Vento - Luciana)	Moinhos de Vento	1,3 km	4
6	Novo Lar (Moinhos de Vento - Barão)	Moinhos de Vento	1,5 km	5
7	Novo Lar (Passo D'Areia)	Passo D'Areia	4,6 km	11
8	Villa Argento (Couto de Magalhães, 898)	Higienópolis	2,7 km	7
9	Villa Argento (Couto de Magalhães, 847)	Higienópolis	2,7 km	7
10	Villa Argento (Mário Totta, 470)	Tristeza	12,6 km	25
11	Villa Argento (Marcelo Gama, 65)	Passo D'Areia	3,0 km	8
12	La Vie Rose	Vila Nova	12,9 km	27

OFERTA

- O quadro abaixo ilustra as distâncias dos residenciais levantados a partir do terreno em estudo. Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps. Consulta às 09h30 do dia 20/09/2024.

Item	Residenciais para Idosos	Bairro	Distância	Tempo
13	La Fontana ATS	Santa Teresa	6,6 km	17
14	Residencial Geriátrico Com Vivência	Higienópolis	4,1 km	10
15	Residencial Pedra Redonda	Pedra Redonda	14,3 km	27
16	Gerontologia Santa Cecília	Medianeira	2,4 km	7
17	Geriatria Santa Madalena	Vila Assunção	10,6 km	21
18	Residencial Menino Deus	Menino Deus	5,1 km	15
19	Morada 60+ (Anteriormente Geriátrica Morada das Flores)	Higienópolis	3,3 km	9
20	Vila Florida Hospedaria Geriátrica	Rio Branco	3,0 km	11
21	Florence Hotelaria Assistida	Mont'Serrat	3,1 km	9
22	Solar Anita Residencial Sênior	Boa Vista	4,3 km	11
23	Altos do Bela Vista Residencial Geriátrico	Bela Vista	2,6 km	7
24	Residencial Geriátrico Porto Alegre	Mont'Serrat	2,7 km	8
25	Residencial Plaza Catedral 3ª Idade	Centro	2,7 km	9

OFERTA

- Conforme mencionado anteriormente, a maioria da oferta é formada por construções que foram adaptadas para o mercado sênior, mas há projetos como Villa Argento da unidade localizada na rua Mário Totta, La Vie Rose Residencial, Geriatria Morada das Flores e Residencial do Menino Deus que foram desenvolvidos para atender esse mercado.
- Nos últimos anos houveram poucas mudanças com relação a oferta, com exceção para os residenciais:
 - ❖ **Cuidando em Casa Hotelaria Assistida:** Em 2020 inaugurou a unidade Bela Vista localizada no Flat Bela Vista e oferece os mesmos serviços da Unidade Três Figueiras. O empreendimento ocupa 02 andares do flat, no total são 24 Uhs mobiliadas que podem ser adaptadas para atender demanda para quarto individual ou duplo.
 - ❖ **La Fontana:** Em 2019 se tornou clínica de internação e cuidados de transição e longa permanência passando a permitir residentes de qualquer idade.
 - ❖ **Florence Hotelaria Assistida:** Em 2018 começou a operação do residencial localizado no bairro Mont'Serrat, conta com 16 Uhs e possui uma unidade especial de cuidados pós-cirúrgicos.
 - ❖ **Residencial Plaza Catedral 3ª Idade:** Começou sua operação em 2019, está localizado no centro da cidade. Possui 28 Uhs de 44m² que podem acomodar de 1 a 2 pessoas.

OFERTA

- Em termos de estrutura física, a oferta tem poucas variações, no geral são prédios urbanos com pequena área verde, espaço para exercícios, área de convivência, refeitório, cozinha, área de armazenamento e área de apartamentos. Os quartos ofertados possuem variações de single a quadruplo, sendo a maior oferta disponível de apartamentos duplos e triplos.
- O padrão de mobiliário varia conforme o empreendimento, alguns utilizam mobiliário de uso doméstico e outros oferecem opção por camas reclináveis ou camas hospitalares. A grande maioria permite que o idoso possa levar para o residencial um pequeno móvel de sua preferência.
- Além dos cuidados e serviços básicos relacionados a área de saúde, a maioria dos empreendimentos oferecem atividades voltadas para melhora da condição física e motora (terapia ocupacional), apenas alguns empreendimentos buscam outras atividades complementares como musicoterapia, arte terapia, pet terapia, entre outros.
- Todos os empreendimentos que ofereciam a opção para passar o dia suspenderam o serviço na pandemia do Covid-19, assim como passeios externos, e atualmente alguns estão retomando este serviço.
- No ano de 2022 houve a saída dos residenciais: Residencial Monte Castello (Residencial 2) e Vila Florida Hospedaria Geriátrica (Unidade 2), entretanto as primeiras unidades dos residenciais continuam em operação.

OFERTA



Residencial Monte Castello



Solar Anita Residencial Sênior

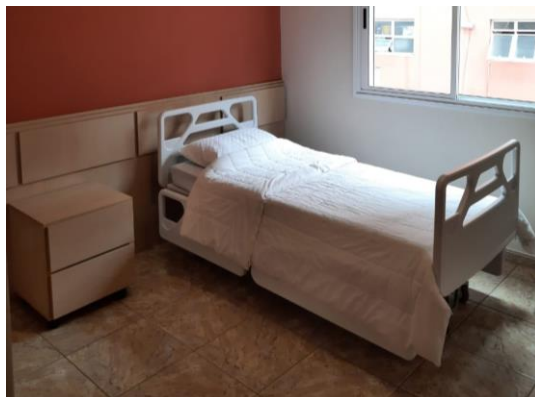


Cuidando em Casa Hotelaria Assistida
(Unidade Três Figueiras)

OFERTA



Cuidando em Casa Hotelaria Assistida
(Unidade Bela Vista)



Cuidando em Casa Hotelaria Assistida
(Unidade Bela Vista)



Cuidando em Casa Hotelaria Assistida
(Unidade Bela Vista)

OFERTA



Novo Lar
(Moinhos de Vento - Luciana)



Novo Lar
(Moinhos de Vento - Barão)



Novo Lar
(Passo D'Areia)

OFERTA



Villa Argento



Villa Argento



Villa Argento

OFERTA



Villa Argento



Vitalis Morada Sênior

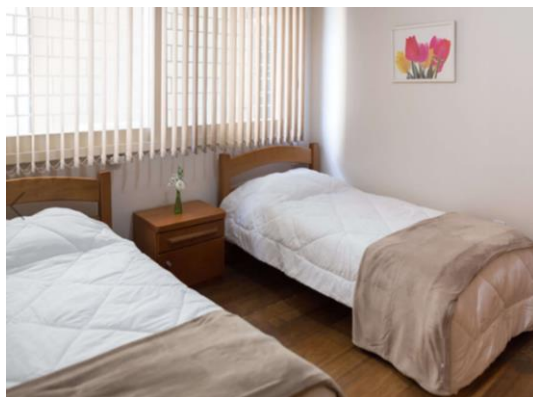


La Vie Rose

OFERTA



La Fontana



Residencial Geriátrico Com Vivência



Residencial Pedra Redonda

OFERTA



Gerontologia Santa Cecília



Geriatria Santa Madalena



Residencial Menino Deus

OFERTA



Geriatria Morada das Flores



Vila Florida Hospedaria Geriátrica (Unidade 1)



Florence Hotelaria Assistida

DEMANDA

- O grau de independência é um dos critérios de escolha utilizado para o produto. Em linhas gerais a demanda pode ser segmentada em 03 tipos de clientes:
- **01) Independentes:** Na maior parte dos residenciais visitados o idoso independente possui mais de 85 anos, busca um local que ele possa ter o convívio de outros idosos e mais facilidades no trato de uma residência. Pontualmente existem idosos na casa dos 70 anos que optam por este tipo de moradia.
- **02) Semi-dependentes:** Pode ter idades variadas, pois está atrelada a condição física do idoso, porém normalmente o público está na casa dos 80 e 90 anos de idade.
- **03) Totalmente dependentes:** Pode ter idades variadas, pois está atrelada a condição física do idoso, porém normalmente o público normalmente está na casa dos 85 +.

DEMANDA

- Os filhos são os principais responsáveis pela escolha dos residenciais para seus pais idosos, muitos trabalham em tempo integral e optam pelos residenciais por considerarem ser a melhor opção para manter a rotina de cuidados com medicamentos, refeições, atividades de lazer e convivência através de um serviço especializado com profissionais capacitados.
- Normalmente o tempo entre a visita ao empreendimento até a efetiva institucionalização demora em média de 06 meses a 02 anos, conforme o quadro do idoso e a decisão da família. Diversos administradores relatam ser comum a internação de emergência devido a problemas de saúde e há casos que a família opta por manter o idoso sob cuidados em um residencial do que mantê-lo em hospital para diminuir o risco de possíveis infecções hospitalares, além do custo de internação ser muito mais elevado em hospital.
- A maioria da oferta analisada trabalha com os níveis de 01 a 03, porém a demanda efetiva destes produtos está focada principalmente nos níveis 02 e 03 quando há necessidade de atenção 24 horas e cuidados médicos ou, pelo menos, apoio de enfermagem para medicação e acompanhamento supervisionado qualificado. Apenas os empreendimentos Com Vivência e La Fontana possuem estrutura para atendimento com nível hospitalar de geriatria, inclusive o Com Vivência não possui quarto individual.

NOVA OFERTA

Vintage Senior Residence

- O Vintage Senior Residence foi inaugurado em novembro de 2021 no bairro Petrópolis e foi desenvolvido para o perfil de idosos independentes à partir de 60 anos. O empreendimento é administrado pela empresa Hospitalar ATS, especializada em gestão de saúde.
- O Vintage Senior Residence possui 120 unidades (42 a 85 m²) e mais de 90% das unidades foram vendidas. Os valores de venda variam entre R\$ 627 mil a R\$ 770 mil e o valor do condomínio padrão é de R\$ 900. Há opção para contratar pacotes de serviços extras com valores entre R\$ 3,2 mil a R\$ 4,7 mil aproximadamente.
- O empreendimento não é competitivo com a oferta da análise do mercado em estudo, uma vez que há possibilidade da compra das unidades sem a contratação dos serviços.



OFERTA FUTURA

- Está previsto para 2024 a inauguração do empreendimento Magno Premier Senior Living, primeiro residencial sênior de alto padrão do Brasil. Desenvolvido para o perfil de idosos 60+ independentes ou com algum tipo de limitação de mobilidade, será administrado pela empresa São Pietro Saúde, especializada em gestão de saúde
- Está localizado na rua Carlos Huber, 173 no bairro Três Figueiras, com distância de 6,4 km do terreno em estudo.
- O empreendimento possui 114 unidades e 90% das unidades foram vendidas. Os valores de venda variam entre R\$ 468 mil a R\$ 1.108 milhão. Há opção para contratar pacotes de serviços extras com valores entre R\$ 8 mil a R\$ 18 mil .



Oferta Futura Porto Alegre		
Inauguração	Empreendimento	UH
2024	Magno Premier Senior Living	114
Total de Uhs novas até 2026		114

CONSIDERAÇÕES

- A cidade de Porto Alegre se destaca como ótima opção para o público sênior com relação à qualidade de vida, pois possui reconhecimento nacional e internacional quando se trata de bons índices que indicam longevidade, como alta taxa de expectativa de vida por exemplo.
- A capital figura entre as 10 cidades que concentram a maior quantidade de condomínios residenciais para idosos e instituições de longa permanência para idosos. Apesar de ter uma grande oferta, segundo o Sr. Tibiriça Rodrigues, Diretor Executivo do SINDIHOSPA ainda há espaço no mercado para implantação de mais residenciais para idosos, principalmente com relação a produtos que sejam desenvolvidos especificamente para atender esse público, com estrutura física mais adequada e produtos e serviços que atendam às necessidades desse público que vem evoluindo.
- A grande maioria dos empreendimentos existente no mercado é constituído de casas que foram adaptadas para residenciais para idosos que ofereciam acomodação com serviços básicos em saúde. Com o tempo alguns residenciais identificaram as necessidades do mercado e vem se adequando em termos de produtos e serviços oferecendo maior atenção à saúde e conforto de seus residentes.

CONSIDERAÇÕES

- Além das adaptações estruturais físicas como implantação de elevadores, rampas e ambientes adaptados para o público idoso, opções de camas hospitalares, sistema de monitoramento com câmeras e equipamentos como campainhas nos quartos e banheiros para garantir maior segurança dos residentes, alguns empreendimentos vêm adotando serviços que oferecem, além de melhorias na saúde, bem-estar e conforto. E as alternativas mais oferecidas são musicoterapia, terapias ocupacional que trabalham o lado cognitivo e físico dos residentes, pet terapia, aulas de artesanato, culinária e gastronomia, além do dia da beleza com serviços estéticos semanais.
- A oferta segue estável, porém existem prospecções para esse mercado em andamento. Inclusive há um novo projeto entregue em 2021, o Vintage Senior Residence, primeiro empreendimento na cidade exclusivo para o público sênior ativo com mais de 60 anos, o condomínio vai oferecer áreas de lazer e serviços de saúde sob administração da Hospitalar ATS.
- Podemos destacar que mesmo com a grande oferta de produtos e serviços existentes no mercado da cidade, ainda há uma visão sistematizada de atendimento limitada apenas aos cuidados de saúde, dessa forma será necessário um produto diferenciado para se destacar no mercado.

ÍNDICE

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

MACROLOCALIZAÇÃO

- O terreno em estudo está localizado na Rua Gonçalo de Carvalho, 347 – esquina com a rua Pinheiro Machado, nº 122 e 140 no bairro da Independência, região central da cidade.
- Situado entre os bairros Centro Histórico e Moinhos de Vento, o Independência é um bairro nobre e arborizado da região central da cidade que possui residências de alto padrão, boa infraestrutura em mobilidade e diversas opções de comércio e serviços. Em seu entorno se encontram importantes vias da cidade como a Av. Cristóvão Colombo - uma das principais artérias radiais da cidade que liga Independência aos bairros Higienópolis, São João, Auxiliadora, Moinhos de Vento e Floresta. Há também outras vias importantes como a Av. Independência, distante 500m do terreno em estudo, que é o principal eixo do bairro. Distante 1,0 km (aproximadamente 04 minutos de automóvel) fica a Av. Osvaldo Aranha, importante via que liga o bairro até a mais extensa avenida da cidade, a Avenida Protásio Alves, que parte da região do Centro Histórico até o município de Viamão.
- No entorno há a Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS, o Shopping Center Total, o Moinhos Shopping e o Parque Moinhos de Vento (Parcão). Em um raio de 6km do terreno estão os hospitais: Moinhos de Vento, Hospital Nossa Senhora da Conceição, Hospital São Lucas da PUCRS, Hospital Fêmina, Hospital Humaniza CCG, Blanc Hospital, Hospital Mãe de Deus, Hospital Porto Alegre, entre outros.

MACROLOCALIZAÇÃO

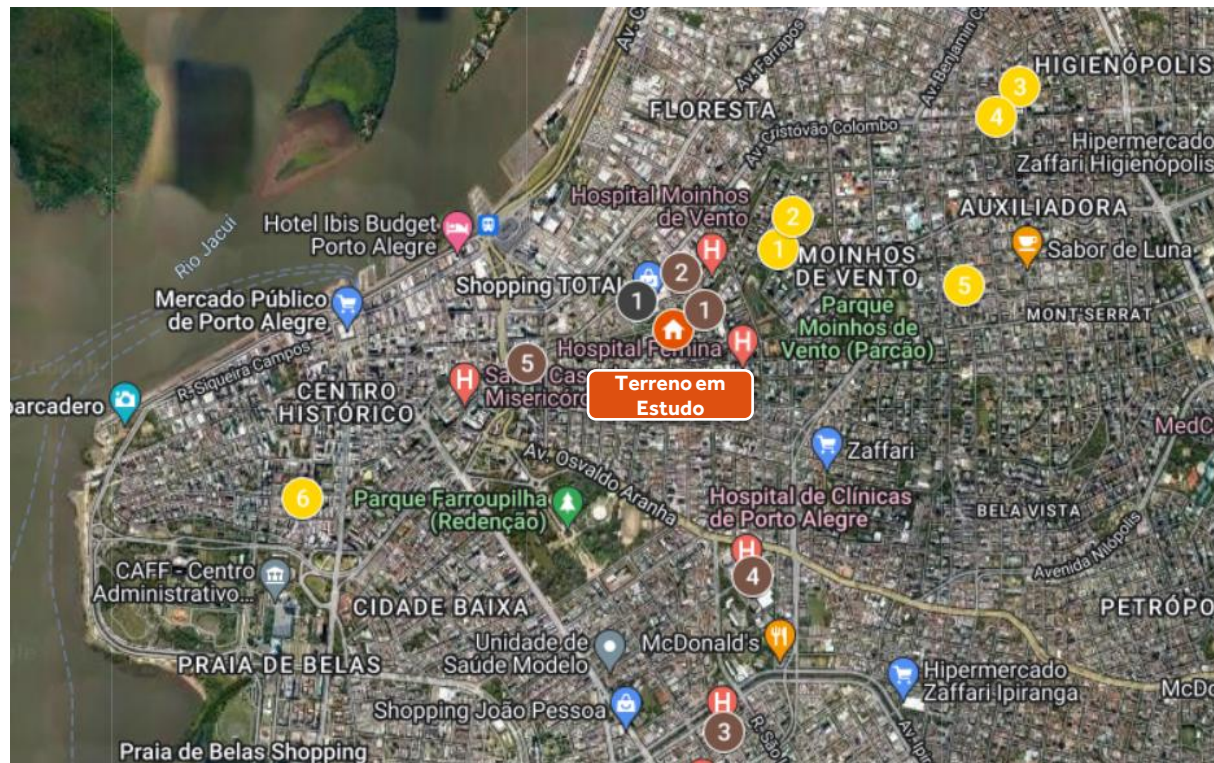


MICROLOCALIZAÇÃO

- O terreno em estudo está localizado na rua Gonçalo de Carvalho, rua arborizada e tranquila que abriga casas e prédios residenciais de alto padrão. A rua Pinheiro Machado possui imóveis comerciais, residenciais e pequenos comércios e tem mais movimentação de veículos e pedestres, pois possui acesso ao Shopping Center Total.
- O terreno em estudo está distante apenas 130 m do Hospital Moinhos de Vento do acesso pela rua Ramiro Barcelos e 400 m do acesso pela Rua Tiradentes. O Shopping Center Total está menos de 100 m. Além do Hospital Moinhos de Vento, a rua Ramiro Barcelos também abriga o Hospital Humaniza CCG e concentra boa oferta gastronômica de bares e restaurantes. Essa é uma rua que possui um tráfego de veículos mais intenso e faz ligação com importantes vias da cidade como a Av. Cristóvão Colombo em direção ao centro da cidade e a Av. dos Farrapos que conecta o centro com a zona norte da cidade. Distante 600 m do empreendimento encontra-se a Av. Independência, importante via da cidade que também possui uma boa oferta de comércio e serviços como bancos, agência dos Correios e os hospitais Materno Infantil Presidente Vargas e Beneficência Portuguesa.
- Próximo ao terreno, num raio de menos de 3 km, se localizam os residenciais para idosos Novo Lar, Villa Argento, Residencial Geriátrico Porto Alegre e o Residencial Plaza Catedral 3ª Idade.
- Obras iniciadas em Janeiro de 2023.

MICROLOCALIZAÇÃO

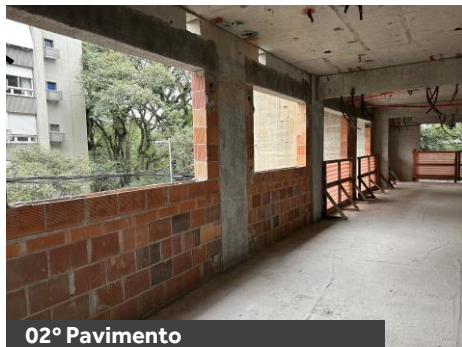
- 1 Shopping Total
- 1 Novo Lar (Moinhos de Vento - Luciana)
- 2 Novo Lar (Moinhos de Vento - Barão)
- 3 Villa Argento (Couto de Magalhães, 898)
- 4 Villa Argento (Couto de Magalhães, 847)
- 5 Residencial Geriátrico Porto Alegre
- 6 Residencial Plaza Catedral 3ª Idade
- 1 Hospital Moinhos de Vento
- 2 Hospital Humaniza CCG
- 3 Blanc Hospital
- 4 HCPA - Hospital de Clínicas de Porto Alegre
- 5 Hospital Beneficência Portuguesa



MICROLOCALIZAÇÃO- LOCALIZAÇÃO ENTORNO



MICROLOCALIZAÇÃO- FOTOS ATUALIZADAS DA ÁREA EM ESTUDO



02º Pavimento



07º Pavimento



Estrutura Cobertura



Fachada 06º Pavimento



Fachada Lateral Vista de Cima



Fachada Lateral



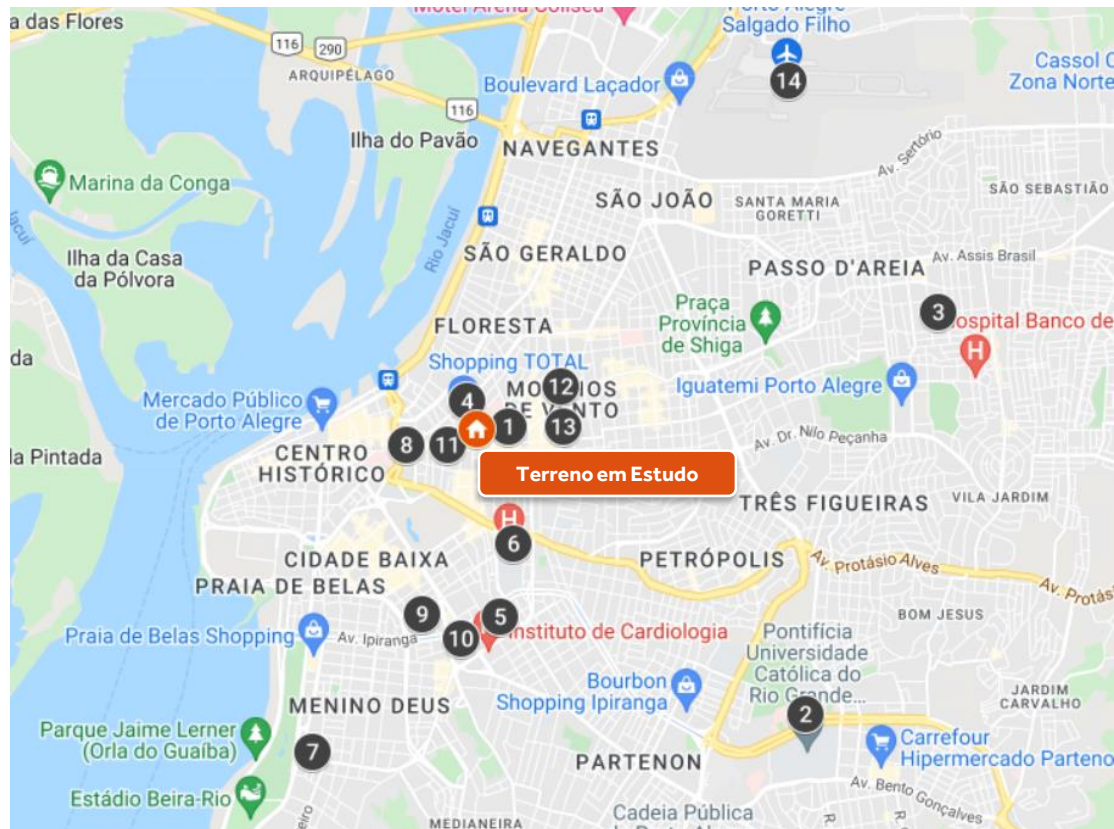
PONTOS DE INTERESSE

- O quadro ao lado ilustra os principais pontos de interesse e as distâncias a partir do terreno em estudo.
- Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps. Consulta às 10h30 do dia 23/09/2024.

Item	Ponto de Interesse	Distância	Tempo
1	Hospital Moinhos de Vento	130 m (a pé)/ 500 m (de carro)	3 min
2	Hospital São Lucas da PUCRS	6,7 km	17 min
3	Hospital Nossa Senhora da Conceição	6,4 km	18 min
4	Hospital Humaniza CCG	400 m	1 min
5	Blanc Hospital	2,8 km	10 min
6	HCPA - Hospital de Clínicas de Porto Alegre	2,2 km	8 min
7	Hospital Mãe de Deus	5,3 km	15 min
8	Hospital Beneficência Portuguesa	1,4 km	6 min
9	Hospital Porto Alegre	4,1 km	10 min
10	Hospital Ernesto Dornelles	3,3 km	11 min
11	Shopping Total	87 m	1 min
12	Moinhos Shopping	1,8 km	6 min
13	Parque Moinhos de Vento (Parcão)	2,3 km	7 min
14	Aeroporto Internacional de Porto Alegre	5,2 km	12 min

PONTOS DE INTERESSE

- 1 Hospital Moinhos de Vento
- 2 Hospital São Lucas da PUCRS
- 3 Hospital Nossa Senhora da Conceição
- 4 Hospital Humaniza CCG
- 5 Blanc Hospital
- 6 HCPA - Hospital de Clínicas de Porto Alegre
- 7 Hospital Mãe de Deus
- 8 Hospital Beneficência Portuguesa
- 9 Hospital Porto Alegre
- 10 Hospital Ernesto Dornelles
- 11 Shopping Total
- 12 Moinhos Shopping
- 13 Parque Moinhos de Vento (Parcão)
- 14 Aeroporto Internacional de Porto Alegre



CONSIDERAÇÕES

- O terreno em estudo está localizado em área estratégica da cidade, a região possui boa estrutura de serviços e acessos à grandes vias de Porto Alegre.
- No entorno há diversos atrativos em um raio de menos de 10 km, incluindo centros comerciais, shopping center, hospitais, clínicas, laboratórios e até o Aeroporto Internacional de Porto Alegre.
- Apesar de estar situado na região central da cidade, o entorno imediato do terreno é tranquilo, arborizado e possui casas e prédios residenciais de alto padrão.
- Como ponto de atenção está a questão do trânsito em horários de pico.

ÍNDICE

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

O MERCADO

- Porto Alegre possui a maior concentração de idosos do país, a população acima de 60 anos já representa 15% do total de habitantes da cidade. Projeções do IBGE indicam que a cidade continuará seguindo a tendência de envelhecimento populacional.
- De acordo com dados levantados em pesquisa, o mercado de Porto Alegre possui aproximadamente 400 residenciais para idosos e 4 mil idosos vivendo nesses empreendimentos.
- A oferta se caracteriza por serviços baseados no perfil de ILPI – Institutos de Longa Permanência. Modelo diverso da Moradia para Idosos ou Senior Living. O Senior Living é empreendimento voltado para abrigar idosos por meio de hospedagem, convivência, lazer e assistência conforme as restrições da idade se apresentem.

A LOCALIZAÇÃO

- O terreno em estudo se localiza no centro da cidade, no bairro Independência. O Independência é um bairro nobre que concentra casas e prédios residenciais de alto padrão, com boa infraestrutura de serviços e facilidade de acesso à grandes vias da cidade.
- O acesso ao centro da cidade e aos pontos de interesse como comércio, hospitais, serviços e entretenimento é fácil e rápido, muitos podem ser acessados a pé.
- Em termos de localização para a moradia de idosos, a localização traz como pontos fortes: área arborizada, boa infraestrutura de serviços e comércios, hospitais, clínicas, laboratórios, entretenimento, shopping center, entre outros atrativos em um raio de 10 km do terreno em estudo. Possui uma estrutura de serviços importante para o segmento sênior, com destaque para a estrutura médico-hospitalar da cidade.

PRODUTO EM ESTUDO

❖ O Posicionamento

O produto em estudo irá se posicionar como um Residencial Senior de alto padrão voltado para atendimento de demanda 60+ independente ou com algum tipo de limitação de mobilidade.

❖ Pacote de serviços ofertados

Hospedagem, supervisão 24 horas, apoio de enfermagem, monitoramento básico e remédios, programação de lazer de 12 horas por semana, lavanderia e fisioterapia, apoio psicológico e aulas variadas (idiomas, informática, e outros).

❖ Pacotes de valores

R\$ 11.493 mil por pessoa com a alimentação cobrada à parte. Pacote estimado de alimentação R\$ 2.400,00 por 06 refeições diárias.

❖ Serviços opcionais

Musicoterapia, serviço de manicure, massoterapia, meditação, fonoterapia, psicoterapia, fisioterapia individual, locação de equipamentos de mobilidade, serviço de apoio a memória (senilidade), entre outros.

PRODUTO EM ESTUDO

❖ Características do Empreendimento

- **Uhs:** 132 unidades de suítes privativas
- **Pavimentos:** Total de 9 pavimentos.
- **Metragens:**

Tipologia	Unidades	m ²
Deluxe	77	22,52
Deluxe Gonçalves	3	26,01
Garden	33	24,55
Garden Gonçalves	3	27,36
Garden Plus	6	31,92
Première	8	51,26
Presidencial	2	51,79
Total	132	25,83

- **Diferenciais:** Todas as unidades do 4º pavimento terão rede de oxigênio. Todas as unidades do 6º pavimento serão destinadas ao atendimento memory care.
- **Áreas de lazer:** sala de ginástica, sala multiuso, piscina aquecida, SPA/sala de massagem, salão de beleza.
- **Outras áreas:** consultório, clínica, restaurante e café.

PRODUTO EM ESTUDO



Perspectivas do empreendimento – Imagens meramente ilustrativas

PRODUTO EM ESTUDO



Perspectivas do empreendimento – Imagens meramente ilustrativas

ABSORÇÃO E PENETRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO MERCADO

Dimensionamento do Público Alvo

Público Alvo – Base Censo 2022	
Pessoas acima de 60 anos em Porto Alegre	292.260
% de Pessoas com + de 15 salários mínimos	7,2%
Público Alvo Geral	21.060
Média Público Alvo ILPIS / Senior Living	15%
Público	3.159

- Fonte: Datasus
- Média de Público Alvo em ILPIS/SENIOR LIVING: Dados de CENSO dos EUA (país com mercado consolidado de Senior Living) e do Canadá (Estudo de Acadêmico sobre as condições de moradia dos + 75 anos) acesso: <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/36-28-0001/2021005/article/00003-eng.htm>
- Público alvo ajustado: população idosa acima de 60 anos na faixa de renda acima de 15 salários mínimos base Censo 2022 em Porto Alegre – Estimativa Caio Calfat



ABSORÇÃO E PENETRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO MERCADO

Projeção do Público Alvo Senior Living

- Taxa de Crescimento: Projeção estadual de crescimento da população 60+ calculada conforme dados do IBGE. Taxa de 2,78% entre 2020 e 2030 e de 1,52% entre 2030 e 2040.
- População: Recorte de pessoas com renda acima de 15 salários mínimo.
- Corte Renda: 5,15% de representatividade das pessoas com renda acima de 15 salários mínimos em Porto Alegre – RS.
- Corte SL (Senior Living) – Público Potencial para o mercado de Senior Living – 15%

Projeção Público Alvo			
Ano	População 60+	Corte Renda Alvo	Corte Público Alvo ILPIs
2022	292.260	21.060	3.159
2023	299.310	21.568	3.235
2024	306.530	22.088	3.313
2025	313.924	22.621	3.393
2026	321.497	23.167	3.475
2027	329.252	23.726	3.559
2028	337.194	24.298	3.645
2029	345.328	24.884	3.733
2030	353.658	25.484	3.823
2031	358.787	25.854	3.878
2032	363.991	26.229	3.934





ABSORÇÃO E PENETRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO MERCADO

Projeção de Oferta e a Absorção de Novas unidades Habitacionais no Mercado

Ano	Absorção							
	Oferta Real (Nº de Leitos)				Demanda			Absorção (nº de leitos)
	Oferta Inicial	Empreendimento em Estudo (nº de leitos)	Oferta Futura	Oferta Total	Demanda	Marginal	Total	
2022	852			852	3.159	158	3.317	2.465
2023	912			912	3.235	162	3.397	2.485
2024	912		114	1.026	3.313	166	3.479	2.453
2025	1.026			1.026	3.393	170	3.563	2.537
2026	1.026	132		1.158	3.475	174	3.649	2.491
2027	1.158			1.158	3.559	178	3.737	2.579
2028	1.158			1.158	3.645	182	3.827	2.669
2029	1.158			1.158	3.733	187	3.919	2.761
2030	1.158			1.158	3.823	191	4.014	2.856
2031	1.158			1.158	3.878	194	4.072	2.914
2032	1.158			1.158	3.934	197	4.131	2.973

- Próxima página, ver legenda e cálculos utilizados para cada coluna.
- Absorção: em 2026, foi considerado a abertura do empreendimento em estudo com 132 unidades habitacionais.
- Mesmo com a entrada do empreendimento, há necessidade de 2.000 apartamentos para o mercado de senior living, conforme a metodologia aplicada.
- A absorção do empreendimento em estudo é positiva.

*Legenda na próxima página

ABSORÇÃO E PENETRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO MERCADO

Legenda do quadro de Absorção:

- **Oferta Real:** Projeção da demanda existente no grupo competitivo de apartamentos definido para o empreendimento em estudo. Em 2023 entrada do empreendimento Vintage com 50% da oferta de 120 apartamentos. Em 2024, estima-se a entrada do Magno Premier Senior Living, no bairro Três Figueiras, com 114 apartamentos. Em 2026, estima-se a entrada do empreendimento em estudo: Magno Moinhos de Vento Premier Senior Living com 132 apartamentos.
- **Demanda:** Número de leitos, transformando a demanda de pessoas calculada na página 91. O valor foi dividido por 1,25 pessoas por apartamento (estimativa ocupação média de pessoas por apartamento ocupado) para transformar pessoas em apartamentos a serem ocupados. Ver página 91.
- **Marginal:** Estimativa marginal de 5% em relação a demanda estimada referente a demanda complementar fora do corte/estimativa da demanda principal.
- **Total:** Demanda total estimada, somando demanda + marginal.
- **Oferta Projetada:** A partir da demanda Total, considerando uma taxa de ocupação nos empreendimentos equivalente a 85% de ocupação, qual seria o total de apartamentos máximo para a fatia de mercado em estudo. O cálculo foi Total 85%, para cada ano.
- **Absorção:** A diferença entre a Oferta Projetada e a Oferta Real.

ABSORÇÃO E PENETRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO MERCADO

Estimativa de Ocupação do Empreendimento em Estudo – Abertura Estimada em 2026:

	2026		2027		2028		2029		2030	
Apartamentos disponíveis por ano	1.584		1.584		1.584		1.584		1.584	
Leitos disponíveis por ano	1.901		1.901		1.901		1.901		1.901	
Taxa de ocupação	58%		68%		80%		88%		88%	
Apartamentos Ocupados por ano	919		1.077		1.267		1.394		1.394	
Leitos Ocupados por ano	1.102		1.293		1.521		1.673		1.673	
Mensalidade Média por apto	16.951		17.545		17.545		17.629		17.799	
Mensalidade Média por Leito	14.126		14.620		14.620		14.691		14.832	

Estimativa baseadas nos dados apresentados pela São Pietro – empresa que administrará o empreendimento, considerações a partir das informações de mercado disponíveis no estudo, posicionamento proposto de alto padrão, serviços e preços a serem praticados.

Uhs Disponíveis: 132 apartamentos x 12 meses
Número de Clientes: considerando ocupação por apartamento de 1,20 pessoas
Valor Médio: Valor ponderando o perfil do cliente (nível de dependências) e serviços disponibilizados – Sem Alimentação - e balizado pelos preços da concorrência e posicionamento de luxo desejado.

ÍNDICE

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

PRODUTO EM ESTUDO

Quadro de Fração de Distribuição de Resultado - Por Unidade (Privativo + sacada)				
Tipo	Unidades	m²	m² do Grupo	Fração/Unidade
Deluxe	77	22,52	1.733,95	0,6605%
Deluxe Gonçalo	3	26,01	78,03	0,7629%
Garden	33	24,55	810,02	0,7200%
Garden Gonçalo	3	27,36	82,08	0,8025%
Garden Plus	6	31,92	191,54	0,9364%
Première	8	51,26	410,11	1,5036%
Presidencial	2	51,79	103,57	1,5189%
Total / Média	132	25,83	3.409,30	100%

Os apartamentos possuem diversas metragens. Foram criados grupos com metragens próximas que deverão ser vendidos com mesmo preço e ter distribuição proporcional, conforme o quadro acima. Na seção do ANEXO pode-se verificar os apartamentos por grupo.

VALOR DA VENDA – SETEMBRO DE 2024

TABELA DE VENDAS							
Tipologia	Área Privativa	Valor	Ato/30/60/90/120	Reforços (2x)	Mensais (11x)	Chaves / Financiamento	Parcela K Giro/Entrega
DELUXE	20,30 m² a 25,79 m²	680.000,00	19.040,00	37.400,00	9.272,73	408.000,00	10.480,74
DELUXE GONÇALO	26,01 m²	831.616,27	23.285,26	45.738,89	11.340,22	498.969,76	12.106,07
GARDEN	24,39m² a 25,72 m²	784.809,82	21.974,67	43.164,54	10.701,95	470.885,89	11.425,07
GARDEN PLUS	31,38 m² a 32,97 m²	1.020.682,95	28.579,12	56.137,56	13.918,40	612.409,77	14.858,23
GARDEN GONÇALO	27,36 m²	874.779,74	24.493,83	48.112,89	11.928,81	524.867,85	12.734,40
PREMIÈRE	48,73 m² a 53,08 m²	1.639.053,00	45.893,48	90.147,92	22.350,72	983.431,80	23.859,39
PRESIDENCIAL	50,48 m² a 53,09 m²	1.655.718,90	46.360,13	91.064,54	22.577,98	993.431,34	24.101,90

Valores de referência da tabela curta e longa apresentados pelo cliente.
Valores de FF&E e K de Giro pagos diretamente para Incorporadora
A Fração designa a remuneração proporcional do proprietário de cada unidade em relação ao resultado final e total da operação do empreendimento

ÍNDICE

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

TAXAS QUE INCIDEM SOBRE O CIC OFERTADO

❖ Taxas e Honorários da Gestão (Contratual)

- Taxa de administração/Serviços Centralizados :
R\$ 75.000,00 mensais
- Incentive Fee: 16% do Resultado após Taxa de
Administração/Serviços Centralizados.

❖ Taxas Tributárias

- Será criada uma SCP – Sociedade em Conta de Participação para a exploração imobiliária do residencial, no modelo de pool, onde receitas e gastos são rateados proporcionalmente entre os sócios participantes conforme sua fração ideal na sociedade.
- A SCP terá taxas tributárias ligadas a receita: PIS e Cofins.
- A distribuição do aluguel será realizada conforme legislação vigente conforme o perfil do sócio participante caracterizado como pessoa física ou jurídica e seu respectivo imposto de renda e faixa de cálculo.

ÍNDICE

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

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 (Lavanderia, 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, lavanderia, 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 e ICMS.

ÍNDICE

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



RECEITA DE ALUGUEL

- A simulação foi feita pelos grupos de apartamentos definidos e média de diária e aluguel mensal para os apartamentos em estudo.
- A operadora potencializará a locação por meio de contratos de locação de mensal
- O projeto em estudo foi agrupado em 07 grupos de metragens conforme quadro ao lado.

* O quadro detalhado será apresentado no capítulo anexo.

Tipologia	Unidades	m²
Deluxe	77	22,52
Deluxe Gonçalves	3	26,01
Garden	33	24,55
Garden Gonçalves	3	27,36
Garden Plus	6	31,92
Première	8	51,26
Presidencial	2	51,79
Total	132	25,83

RECEITA DE ALUGUEL – VALOR MÉDIO

Quadro de Estudo de Preço Médio									
Tipo UH	UH	m²	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Média
Deluxe	77	22,52	10%	55%	35%	13.061	16.326	18.285	16.685
Deluxe Gonçalves	3	26,01	10%	55%	35%	13.525	16.907	18.935	17.278
Garden	33	24,55	10%	55%	35%	12.273	15.341	17.182	15.679
Garden Gonçalves	3	27,36	10%	55%	35%	13.133	16.416	18.386	16.777
Garden Plus	6	31,92	10%	55%	35%	14.366	17.957	20.112	18.352
Première	8	51,26	10%	55%	35%	17.430	21.787	24.402	22.266
Presidencial	2	51,79	10%	55%	35%	17.607	22.009	24.650	22.493
Total / média	132	25,83	N/A			13.269	16.586	18.577	16.951

Preço Médio	
Valor Médio por UH	16.951
Ocupação Dupla	1,2
Valor por Cliente	14.126
Número de clientes	158,4

- Estudo de Preço Médio – Observações
- Os preços foram definidos por serviços e tipo de quarto – Valores sem alimentação
- Nível: indicação do tipo de cliente que se estima atender a partir do grau de dependência e dos serviços necessários.
- Valores de Aluguel: Por apartamento, considerando ocupação de 1,2 pessoas por apartamento em média.
- Valor médio por apartamento ocupado: R\$ 14.126

LEGENDA

- **Unidades:** Apartamentos disponíveis para venda.
 - **Leitos:** Leitos por apartamento.
 - **Valor Cobrado:** preços por grau de paciente.
 - **Mix de Vendas:** Segmentação de vendas por tipo de paciente.
 - **Ocupação:** Oferta vendida (Mês).
 - **Receita:** Valores totais por tipo de paciente mensal.
 - **Total de pacientes:** Total de pacientes por mês.
- **Grau de dependência:**
 - a) Grau de Dependência I – idosos independentes, mesmo que requeiram uso de equipamentos de auto-ajuda;
 - b) Grau de Dependência II – idosos com dependência em até três atividades de autocuidado para a vida diária tais como: alimentação, mobilidade, higiene; sem comprometimento cognitivo ou com alteração cognitiva controlada;
 - c) Grau de Dependência III – idosos com dependência que requeiram assistência em todas as atividades de autocuidado para a vida diária e ou com comprometimento cognitivo.

Valor em R\$ - Correntes de Outubro de 2024 - sem inflação.

RECEITA DO EMPREENDIMENTO – BASE DE CÁLCULO

	2026		2027		2028		2029		2030	
Uhs Disponíveis	1584		1584		1584		1584		1584	
Taxa de Ocupação	58%		68%		80%		88%		88%	
Valor Médio do apto	16.951		17.545		17.545		17.629		17.799	
Número de Clientes	1.102		1.293		1.521		1.673		1.673	
Receita Apartamentos	15.573.458		18.897.586		22.232.454		24.573.842		24.810.129	
Day-Use	2.336.019		2.834.638		3.334.868		3.686.076		3.721.519	
Receita Total Hospedagem	17.909.476	84,0%	21.732.223	84,0%	25.567.322	84,0%	28.259.919	84,0%	28.531.649	84,0%
Receita Refeições/Mensal	2.811.283		3.411.347		4.013.349		4.436.011		4.478.665	
Outras Receitas de A&B	281.128		341.135		401.335		443.601		447.866	
	3.092.412	14,5%	3.752.481	14,5%	4.414.684	14,5%	4.879.612	14,5%	4.926.531	14,5%
Outras Receitas	315.028	1,5%	382.271	1,5%	449.730	1,5%	497.093	1,5%	501.873	1,5%
Receita total	21.316.916	100,0%	25.866.975	100,0%	30.431.736	100,0%	33.636.624	100,0%	33.960.053	100,0%

- Valores em R\$ - Sem Inflação – Outubro 2024.
- Receita de apartamentos: Conforme estudo de valores a serem praticados (página 109). A taxa de ocupação conforme estudo de absorção e curva de maturação do empreendimento no mercado.
- Day-Use: Estimativa de atendimento médio de 15 pessoas dias no serviço sem hospedam. Valores entre R\$ 450 a R\$ 650, conforme tipo de serviço contratado.
- Refeições: pacote dos internos com 06 refeições diárias.
- Outras receitas de A&B: Alimentação de visitantes e gastos extras dos moradores, Base no ano 1 de operação de R\$ 85/dia.

DRE – Legenda e bases de cálculos das despesas (1/2)

Receita Total Leitos	Receita com o aluguel das unidades habitacionais
Receita de Alimentação	Receita com o pacote de alimentação dos residentes
Outras Receitas + Day use	Gastos complementares de apoio aos residentes + pacotes de serviço sem hospedagem
Receita Total	
Impostos Iss, Pis, Cofins	Aplicação do ISS, Pis e Cofins, impostos de base de cálculo na Receita gerada.
Receita Líquida	
Gastos com pessoal direto e terceirizado	
Apoio senior e médico	Contratação de pessoal de apoio aos serviços senior e médico (conforme Folha de Pagamento e Contratos de Terceiros)
Pessoal administrativo & geral	Pessoal que prestará serviços típicos de condomínio e de administração (conforme Folha de Pagamento)
Treinamento	Conforme necessidade, estipulado em valores médios de mercado para uma reciclagem anual)
Outros Gastos	Gastos de contingência (provisão estimada conforme tipo do serviço - base de cálculo Receita total)
Gastos de Apoio Senior	
Cuidados hospitalares (Itens de higiene)	Material para as Uhs, calculado R\$ 82 (Ano 1) por mês por apartamento ocupado.
Lavanderia	Gastos com lavagem de enxoval, calculado R\$ 162/mês por Uh ocupada.
Enxoval	Pequenas reposições de emergência de enxoval - Estimado R\$ 3,5 mil para o ano 1]
Suprimentos operacionais (Matmed)	Material de apoio de enfermagem aos residentes (curativos e etc.). Calculado R\$ 15/mês por Uh Ocupada
Custo de alimentos	Custo da alimentação dos hóspedes - Estimado em R\$ 1,45 mil/por mês por Uh ocupada..
Uniformes	Reposição dos uniformes da equipe. Valor estimado conforme variação de equipe e desgaste.
Outros	Gastos de contingência (provisão estimada conforme tipo do serviço - base de cálculo Receita total)
Gastos Gerais de Operação	
Sistema de Televisão	Estimativa de gastos com Serviços de TV aberta, cabo e smart.
Telefone	Estimativa de gasto anual com comunicação via telefone
Internet	Estimativa anual de gasto com serviços de terceiros para sinal de internet
Custos de Vendas	Estimativa de gasto anual com a realização de vendas.
Papelaria e Escritório	Estimativa de gasto anual com a gastos com papel, material de escritórios e afins
Diversos	Gastos de contingência (provisão estimada conforme tipo do serviço - base de cálculo Receita total)
Despesas bancárias	Gastos com emissão de boletos e taxas bancárias. Estimativa anual.
Sistemas de Comunicação e Informática	Pagamentos de licenças de software, gasto anual estimado.
Serviços Terceirizados*	Estimativa de gasto anual com serviços de apoio, como contabilidade e etc.
Comissão de Cartões de Crédito	Estimativa de gasto anual com taxas relativas ao pagamento com cartão de crédito, estimado 1,15% sobre a receita total
Assinaturas e Representações	Estimativa de gasto anual com pagamentos com entidades e assinaturas de revistas e jornais
Suprimentos Operacionais e Equipamentos	Estimativa de gasto anual com equipamentos e suplementos complementares à operação do empreendimento
Música e Entretenimento	Estimativa de gasto anual com programação extras de lazer para os residentes (festas e datas especiais)
Custos de outras Receitas	Custos ligados aos serviços de day-use, alimentação extra. Calculado 20% com base nessas receitas.

Observação: As estimativas de gastos anuais foram realizadas a partir de informações da Operadora, análise de empreendimentos similares com a consideração do porte e serviços a serem prestados.

DRE – Legenda e bases de cálculos das despesas (2/2)

Gastos com Administração & Geral	
MKT internet e ações	Estimativa de gasto anual para mkt digital e ações de vendas. Base de cálculo de 0,75% da receita total.
Marketing Agência	Estimativa de gasto anual com agência para a produção de peças de comunicação.
Diversos	Gastos de contingência (provisão estimada conforme tipo do serviço - base de cálculo Receita total)
Manutenção e Conservação	
Suporte de TI e telefonia	Estimativa de gasto anual com a manutenção de máquinas, equipamentos e estrutura do empreendimento. Valores estimados conforme porte do prédio e gasto médio em empreendimentos similares.
Locação de impressora	
Contratos de Manutenção de Jardim	
Elevadores	
Piscina	
Academia	
Gerador	
Manutenção ar condicionado	Gastos com mão de obra terceirizada para a área de manutenção. Estimativa de gasto anual.
Serviços Terceirizados	
Diversos	Gastos de contingência (provisão estimada conforme tipo do serviço - base de cálculo Receita total)
Gastos com Água, Gás e Energia	
Total de Utilidades UHS	Gasto estimado por UH/Ocupada e 1,2 pessoas. Estimativa de R\$ 160 mensal de gasto.
Total de Utilidades Áreas Comuns	Estimativa de gasto anual com as áreas comuns do empreendimento.
Gás e Combustível	Estimativa de gasto anual em base de 40% do gasto de utilidades das UHS.
Resultado Antes de Honorários e Taxas	
Honorários e Serviços Centralizados	
Serviços Centralizados e Honorário de Administração	Gasto Contratual, base de R\$ 75.000/mês. Serviços de apoio senior e de administração do empreendimento pela Operadora
Resultado Após Honorários e Serviços Centralizados	
Gastos de Capital	
Seguros	Seguros em Geral. Estimativa de gasto anual.
Taxas da Propriedade	Estimativa do valor do IPTU
Fundo de Reposição	Fundo de reserva para renovação dos ativos do empreendimento. Base de 1% a 2,5% da receita total
Fundo de Contencioso jurídico	Fundo para contencioso jurídico. Valor definido em base anual.
Honorário de Incentivo	Gasto contratual. Remuneração da Operadora do empreendimento
Aluguéis de áreas comuns - Receita não operacional	Estimativa de receita não operacional de aluguel de áreas comuns (café, sala comercial e etc).
Resultado Antes do IR	

Observação: As estimativas de gastos anuais foram realizadas a partir de informações da Operadora, análise de empreendimentos similares com a consideração do porte e serviços a serem prestados.

DRE (1/2)

	2026		2027		2028		2029		2030	
Receita Total Leitos	15.573.458	74,2%	18.897.586	74,2%	22.232.454	74,2%	24.573.842	74,2%	24.810.129	74,2%
Receita de Alimentação	2.811.283	13,4%	3.411.347	13,4%	4.013.349	13,4%	4.436.011	13,4%	4.478.665	13,4%
Outras Receitas + Day use	2.617.147	12,5%	3.175.773	12,5%	3.736.203	12,5%	4.129.677	12,5%	4.169.386	12,5%
Receita Total	21.001.888	100,0%	25.484.705	100,0%	29.982.006	100,0%	33.139.531	100,0%	33.458.180	100,0%
Impostos Iss, Pis, Cofins	1.816.663	8,7%	2.204.427	8,7%	2.593.443	8,7%	2.866.569	8,7%	2.894.133	8,7%
Receita Líquida	19.185.225	91,4%	23.280.278	91,4%	27.388.562	91,4%	30.272.961	91,4%	30.564.048	91,4%
Gastos com pessoal direto e terceirizado	3.341.630	15,9%	5.351.104	21,0%	7.688.764	25,6%	7.827.101	23,6%	8.002.094	23,9%
Apoio senior e médico	2.315.250	31,5%	4.299.750	16,9%	6.615.000	22,1%	6.747.300	20,4%	6.915.983	20,7%
Pessoal administrativo & geral	988.800	4,7%	998.688	3,9%	1.003.632	3,3%	1.008.576	3,0%	1.013.520	3,0%
Treinamento	12.800	0,1%	12.928	0,1%	12.992	0,0%	13.056	0,0%	13.120	0,0%
Outros Gastos	24.780	0,1%	39.738	0,2%	57.140	0,2%	58.169	0,2%	59.471	0,2%
Gastos de Apoio Senior	3.481.744	16,6%	4.105.466	16,1%	4.833.113	16,1%	5.331.126	16,1%	5.357.913	16,0%
Cuidados hospitalares (Itens de higiene)	99.222	0,5%	100.214	0,4%	100.710	0,3%	101.206	0,3%	101.702	0,3%
Lavanderia	220.493	1,0%	261.094	1,0%	308.690	1,0%	341.232	1,0%	342.904	1,0%
Enxoval	3.600	0,0%	3.636	0,0%	3.691	0,0%	3.764	0,0%	3.858	0,0%
Suprimentos operacionais (Matmed)	60.636	0,3%	71.801	0,3%	84.890	0,3%	93.839	0,3%	94.299	0,3%
Custo de alimentos	3.009.727	14,3%	3.563.932	14,0%	4.213.617	14,1%	4.657.812	14,1%	4.680.644	14,0%
Uniformes	10.200	0,0%	10.302	0,0%	10.353	0,0%	10.404	0,0%	10.455	0,0%
Outros	77.867	0,4%	94.488	0,4%	111.162	0,4%	122.869	0,4%	124.051	0,4%
Gastos Gerais de Operação	971.735	4,6%	1.137.080	4,5%	1.302.102	4,3%	1.418.842	4,3%	1.432.075	4,3%
Sistema de Televisão	41.184	0,2%	41.596	0,2%	41.802	0,1%	42.428	0,1%	42.847	0,1%
Telefone	12.000	0,1%	12.120	0,0%	12.180	0,0%	12.240	0,0%	12.300	0,0%
Internet	18.000	0,1%	18.180	0,1%	18.453	0,1%	18.822	0,1%	19.292	0,1%
Custos de Vendas	7.200	0,0%	7.272	0,0%	7.308	0,0%	7.344	0,0%	7.380	0,0%
Papelaria e Escritório	8.400	0,0%	8.484	0,0%	8.526	0,0%	8.568	0,0%	8.610	0,0%
Diversos	6.000	0,0%	6.060	0,0%	6.090	0,0%	6.120	0,0%	6.150	0,0%
Despesas bancárias	6.000	0,0%	6.060	0,0%	6.090	0,0%	6.120	0,0%	6.150	0,0%
Sistemas de Comunicação e Informática	42.000	0,2%	42.420	0,2%	42.630	0,1%	42.840	0,1%	43.050	0,1%
Serviços Terceirizados*	30.000	0,1%	30.300	0,1%	30.450	0,1%	30.600	0,1%	30.750	0,1%
Comissão de Cartões de Crédito	241.522	1,2%	293.074	1,2%	344.793	1,2%	381.105	1,2%	384.769	1,2%
Assinaturas e /Representações	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Suprimentos Operacionais e Equipamentos	12.000	0,1%	12.120	0,0%	12.180	0,0%	12.240	0,0%	12.300	0,0%
Correios e Malotes	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Música e Entretenimento	24.000	0,1%	24.240	0,1%	24.360	0,1%	24.480	0,1%	24.600	0,1%
Custos de outras Receitas	523.429	2,5%	635.155	2,5%	747.241	2,5%	825.935	2,5%	833.877	2,5%

DRE (2/2)

Gastos com Administração & Geral	267.384	1,3%	318.353	1,2%	369.336	1,2%	405.175	1,2%	408.927	1,2%
Auditoria	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Contador	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Assessoria jurídica	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
MKT internet e ações	132.374	0,6%	160.629	0,6%	188.976	0,6%	208.878	0,6%	210.886	0,6%
Marketing Agência	30.000	0,1%	30.300	0,1%	30.450	0,1%	30.600	0,1%	30.750	0,1%
Remoção e Resgate 24 horas	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Recursos Humanos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Diversos	105.009	0,5%	127.424	0,5%	149.910	0,5%	165.698	0,5%	167.291	0,5%
Manutenção e Conservação	308.269	1,5%	332.716	1,3%	356.353	1,2%	373.361	1,1%	376.250	1,1%
Suporte de TI e telefonia	15.300	0,1%	15.453	0,1%	15.530	0,1%	15.606	0,0%	15.683	0,0%
Locação de impressora	15.300	0,1%	15.453	0,1%	15.530	0,1%	15.606	0,0%	15.683	0,0%
Contratos de Manutenção de Jardim	27.600	0,1%	27.876	0,1%	28.014	0,1%	28.152	0,1%	28.290	0,1%
Elevadores	42.000	0,2%	42.420	0,2%	42.630	0,2%	42.840	0,1%	43.050	0,1%
Piscina	13.200	0,1%	13.332	0,1%	13.532	0,0%	13.803	0,0%	14.148	0,0%
Academia	10.200	0,0%	10.302	0,0%	10.353	0,0%	10.404	0,0%	10.455	0,0%
Gerador	7.560	0,0%	7.636	0,0%	7.673	0,0%	7.711	0,0%	7.749	0,0%
Manutenção ar condicionado	60.000	0,3%	60.600	0,2%	60.900	0,2%	61.200	0,2%	61.500	0,2%
Serviços Terceirizados	12.100	0,1%	12.221	0,0%	12.282	0,0%	12.342	0,0%	12.403	0,0%
Diversos	105.009	0,5%	127.424	0,5%	149.910	0,5%	165.698	0,5%	167.291	0,5%
Gastos com Água, Gás e Energia	480.128	2,3%	511.692	2,0%	569.326	1,9%	609.046	1,8%	612.031	1,8%
Total de Utilidades UHs	187.419	0,9%	221.930	0,9%	262.386	0,9%	290.047	0,9%	291.469	0,9%
Total de Utilidades Áreas Comuns	199.000	0,9%	200.990	0,8%	201.985	0,7%	202.980	0,6%	203.975	0,6%
Gás e Combustível	93.709	0,4%	88.772	0,3%	104.955	0,4%	116.019	0,4%	116.587	0,3%
Resultado Antes de Honorários e Taxas	10.334.334	49,2%	11.523.866	45,2%	12.269.569	40,9%	14.308.311	43,2%	14.374.757	43,0%
Honorários e Serviços Centralizados	900.000	4,3%	909.000	3,6%	913.500	3,0%	918.000	2,8%	922.500	2,8%
Serviços Centralizados	900.000	4,3%	909.000	3,6%	913.500	3,0%	918.000	2,8%	922.500	2,8%
Resultado Após Honorários e Serviços Centralizados	9.434.334	44,9%	10.614.866	41,7%	11.356.069	37,9%	13.390.311	40,4%	13.452.257	40,2%
Gastos de Capital	1.928.078	9,2%	2.341.448	9,2%	2.640.910	8,8%	3.028.922	9,1%	3.049.782	9,1%
Seguros	42.000	0,2%	42.420	0,2%	42.630	0,2%	42.840	0,2%	43.050	0,2%
Taxas da Propriedade	184.800	0,9%	186.648	0,9%	189.448	0,9%	193.237	0,9%	198.068	0,9%
Fundo de Reposição	155.735	0,7%	377.952	1,8%	555.811	2,6%	614.346	2,9%	620.253	3,0%
Fundo de Contencioso jurídico	96.250	0,5%	96.250	0,5%	96.250	0,5%	96.250	0,5%	96.250	0,5%
Honorário de Incentivo	1.509.493	7,2%	1.698.379	8,1%	1.816.971	8,7%	2.142.450	10,2%	2.152.361	10,2%
Aluguéis de áreas comuns - Receita não operacional	-60.200	-0,3%	-60.200	-0,2%	-60.200	-0,2%	-60.200	-0,2%	-60.200	-0,2%
Resultado Antes do IR	7.506.256	35,7%	8.273.418	32,5%	8.715.159	29,1%	10.361.388	31,3%	10.402.475	31,1%

DRE - Observações

- Valores em R\$ - Sem Inflação – Outubro 2024
- Remuneração e Gasto Contratual com a Operadora em Vermelho (Gastos Contratuais).
- Receitas estimadas conforme páginas 100.
- Gastos definidos conforme perfil do empreendimento, serviços a serem prestados e performance projetada. Mais informações nas páginas 103 e 104.
- Resultado antes do IR: resultado geral do empreendimento que será dividido entre os proprietários das unidades habitacionais conforme a participação individual da fração privativa dos imóveis adquiridos em relação ao total.

ÍNDICE

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

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 2026-2030 apresentado no item 6 desse relatório.
- b) Entre 2031 e 2036, 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) O CapRate utilizado foi de 8,72%, conforme os cálculos de apuração apresentados nas páginas 112 a 114.
- d) A TIR – Taxa Interna de Retorno foi calculada somando o FC de 2036 com o FC capitalizado pela taxa de CapRate definida.
- e) 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 nesse estudo.
- f) Não foi considerado taxas de financiamento por terceiros, o que poderá adicionar custos com juros, o que também alterará a TIR do negócio de forma negativa em relação a apurada no estudo.
- g) O FC está em valores correntes de outubro de 2024, sem inflação.
- h) 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.
- i) 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.
- j) O valor de venda já contempla Construção + Decoração + Gastos Pré-Operacionais.
- k) O resultado é distribuído conforme fração ideal do apartamento, tabela em anexo.
- l) O empreendimento deve ser entregue em final de 2025, contudo para facilitar a análise financeira, considerou-se exercício começando em janeiro de 2026.

VALOR DA VENDA

TABELA DE VENDAS

Tipologia	Área Privativa	Valor	Ato/30/60/90/120	Reforços (2x)	Mensais (11x)	Chaves / Financiamento	Parcela K Giro/Entrega
DELUXE	20,30 m² a 25,79 m²	680.000,00	19.040,00	37.400,00	9.272,73	408.000,00	10.480,74
DELUXE GONÇALO	26,01 m²	831.616,27	23.285,26	45.738,89	11.340,22	498.969,76	12.106,07
GARDEN	24,39m² a 25,72 m²	784.809,82	21.974,67	43.164,54	10.701,95	470.885,89	11.425,07
GARDEN PLUS	31,38 m² a 32,97 m²	1.020.682,95	28.579,12	56.137,56	13.918,40	612.409,77	14.858,23
GARDEN GONÇALO	27,36 m²	874.779,74	24.493,83	48.112,89	11.928,81	524.867,85	12.734,40
PREMIÈRE	48,73 m² a 53,08 m²	1.639.053,00	45.893,48	90.147,92	22.350,72	983.431,80	23.859,39
PRESIDENCIAL	50,48 m² a 53,09 m²	1.655.718,90	46.360,13	91.064,54	22.577,98	993.431,34	24.101,90

Valores de referência da tabela curta e longa apresentados pelo cliente.
Valores de FF&E e K de Giro pagos diretamente para Incorporadora
A Fração designa a remuneração proporcional do proprietário de cada unidade em relação ao resultado final e total da operação do empreendimento

10. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA O PERÍODO DE 10 (DEZ) ANOS, COM A INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E DAS FONTES DOS DADOS UTILIZADOS



VALOR DA VENDA À VISTA

Análise Financeira - Fluxo de Caixa 10 anos Por Tipo de Apartamento - Venda à Vista																				
Tipo	m2	Fração	Preço Unidade	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	FC Caprate	TIR	VPL	
Deluxe	22,52	0,6605%	-680.000,00	-	680.000	-	49.580	54.647	57.565	68.438	68.710	69.053	69.398	69.745	70.094	70.445	70.797	811.883	10,3%	82.348
Deluxe Gonçalves	26,01	0,7629%	-831.616,27	-	831.616	-	57.266	63.119	66.489	79.048	79.362	79.759	80.157	80.558	80.961	81.366	81.773	937.752	9,5%	48.921
Garden	24,55	0,7200%	-784.809,82	-	784.810	-	54.043	59.566	62.747	74.599	74.895	75.270	75.646	76.024	76.404	76.786	77.170	884.972	9,5%	46.168
Garden Gonçalves	27,36	0,8025%	-874.779,75	-	874.780	-	60.239	66.395	69.940	83.151	83.481	83.898	84.318	84.739	85.163	85.589	86.017	986.425	9,5%	51.461
Garden Plus	31,92	0,9364%	-1.020.682,95	-	1.020.683	-	70.286	77.469	81.605	97.020	97.405	97.892	98.381	98.873	99.367	99.864	100.364	1.150.949	9,5%	60.044
Première	51,26	1,5036%	-1.639.053,00	-	1.639.053	-	112.867	124.403	131.045	155.798	156.416	157.198	157.984	158.774	159.568	160.366	161.168	1.848.239	9,5%	96.420
Presidencial	51,79	1,5189%	-1.655.718,90	-	1.655.719	-	114.015	125.668	132.377	157.383	158.007	158.797	159.591	160.389	161.191	161.997	162.807	1.867.032	9,5%	97.401
CapRate	8,72%																			
VPL	8,72%																			
FC sem Inflação - Outubro 2024 - Antes do IR/ Retido Fundo de Reinvestimento - Valores em R\$																				

FC sem Inflação - Outubro 2024 - Antes do IR/ Retido Fundo de Reinvestimento - Valores em R\$

VALOR DA VENDA A PRAZO

Análise Financeira - Fluxo de Caixa 10 anos Por Tipo de Apartamento - Venda Parcelada																			
Tipo	m2	Fração	Preço Unidade	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	FC Caprate	TIR	VPL
Deluxe	22,52	0,6605%	-690.480,77	-345.240	-345.240	49.580	54.647	57.565	68.438	68.710	69.053	69.398	69.745	70.094	70.445	70.797	811.883	9,5%	38.413
Deluxe Gonçalves	26,01	0,7629%	-843.722,33	-421.861	-421.861	57.266	63.119	66.489	79.048	79.362	79.759	80.157	80.558	80.961	81.366	81.773	937.752	8,7%	26
Garden	24,55	0,7200%	-796.234,84	-398.117	-398.117	54.043	59.566	62.747	74.599	74.895	75.270	75.646	76.024	76.404	76.786	77.170	884.972	8,7%	25
Garden Gonçalves	27,36	0,8025%	-987.514,09	-443.757	-443.757	60.239	66.395	69.940	83.151	83.481	83.898	84.318	84.739	85.163	85.589	86.017	986.425	8,7%	28
Garden Plus	31,92	0,9364%	-1.035.541,12	-517.771	-517.771	70.286	77.469	81.605	97.020	97.405	97.892	98.381	98.873	99.367	99.864	100.364	1.150.949	8,7%	33
Première	51,26	1,5036%	-1.662.912,35	-831.456	-831.456	112.867	124.403	131.045	155.798	156.416	157.198	157.984	158.774	159.568	160.366	161.168	1.848.239	8,7%	53
Presidencial	51,79	1,5189%	-1.679.820,75	-839.910	-839.910	114.015	125.668	132.377	157.383	158.007	158.797	159.591	160.389	161.191	161.997	162.807	1.867.032	8,7%	53
CapRate	8,72%																		
VPL	8,72%																		

FC sem Inflação - Outubro - Antes do IR/ Retido Fundo de Reinvestimento - Valores em R\$

DADOS UTILIZADOS

- Valores correntes outubro 2024, sem inflação.
- Distribuição por fração ideal conforme anexo.
- Preço: Valor de venda (desembolso total do comprador).
- Cenário à vista e em três pagamentos: apenas referencial - há diversas opções de negociação para se adquirir uma unidade.
- Rentab. : Rentabilidade simples do FC do ano contra o valor total pago. Este valor pode variar conforme forma de financiamento.
- FC com CapRate: FC de 2036 aplicado a CapRate de mercado de 8,72%.
- TIR: Cálculo da Taxa Interna de Retorno conforme a forma de pagamento. Valor apenas referencial, pode variar conforme forma de pagamento. Não considera gastos adicionais com financiamentos e cobrança de juros.
- VPL: Valor Presente Líquido, taxa de desconto de 8,72%, rentabilidade média (CapRate) de operações de aluguel na cidade de Porto Alegre.
- Não é promessa de resultado, valores estimados conforme premissas apresentadas ao longo desse estudo.

ÍNDICE

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

DADOS UTILIZADOS

- Não há empreendimentos similares para comparação de rentabilidade. Por esse motivo estabeleceu-se uma análise complementar. Porém, alerta-se para o risco dessa análise frente a falta de parâmetros de rentabilidade para esse tipo de empreendimento.
- Adotou-se o critério de rentabilidade média geral apurado pela FIPEZAP na cidade de Porto Alegre. A média de rentabilidade entre os meses de janeiro a setembro de 2024, apontou uma rentabilidade de 6,07%
- Para a atividade em análise, somou-se a essa rentabilidade spread de risco devido a natureza do empreendimento em análise.
- Para a Taxa de Risco do Negócio foi adotado o Risco Operacional das vendas não atingirem o Ponto de Equilíbrio em relação ao quinto ano de operação . O cálculo chegou a uma taxa de 44% (cálculo na página 119).
- Taxas reais, sem inflação.

Taxa de Rentabilidade Aluguel Residencial
FIPEZAP - Porto alegre - Média janeiro/
setembro 2024

6,07%

+

Taxa de Risco Operacional Definida para o
empreendimento em estudo

2,65%

(6,07% X 44%)

=

8,72%

11. COMPARAÇÃO ENTRE A TAXA DE CAPITALIZAÇÃO PROJETADA PARA O EMPREENDIMENTO (RENDIMENTO ANUAL PREVISTO SOBRE O PREÇO DE LANÇAMENTO) E A DE EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS SIMILARES EM OPERAÇÃO NO MERCADO

DADOS UTILIZADOS

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	13.358 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,97% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,97% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,09% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 31,98 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,47% a.m./ 5,69% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	12.034 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+0,90% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,87% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,75% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 32,26 / m²
Rental yield (fevereiro/2024)	0,48% a.m./ 5,75% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (março/2024)	12.316 anúncios
Variação no mês (março/2024)	+0,81% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+2,70% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,22% ▲
Preço médio (março/2024)	R\$ 32,52 / m²
Rental yield (março/2024)	0,48% a.m./ 5,79% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (abril/2024)	9.918 anúncios
Variação no mês (abril/2024)	+1,29% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+4,03% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,46% ▲
Preço médio (abril/2024)	R\$ 32,94 / m²
Rental yield (abril/2024)	0,49% a.m./ 5,88% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (maio/2024)	9.478 anúncios
Variação no mês (maio/2024)	+1,71% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+5,80% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,68% ▲
Preço médio (maio/2024)	R\$ 33,51 / m²
Rental yield (maio/2024)	0,49% a.m./ 5,94% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (junho/2024)	8.964 anúncios
Variação no mês (junho/2024)	+3,47% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+9,47% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,27% ▲
Preço médio (junho/2024)	R\$ 34,67 / m²
Rental yield (junho/2024)	0,51% a.m./ 6,15% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (julho/2024)	8.303 anúncios
Variação no mês (julho/2024)	+4,30% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+14,18% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+20,54% ▲
Preço médio (julho/2024)	R\$ 36,16 / m²
Rental yield (julho/2024)	0,53% a.m./ 6,36% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (agosto/2024)	8.426 anúncios
Variação no mês (agosto/2024)	+4,07% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+18,83% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+23,61% ▲
Preço médio (agosto/2024)	R\$ 37,63 / m²
Rental yield (agosto/2024)	0,55% a.m./ 6,54% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (setembro/2024)	8.511 anúncios
Variação no mês (setembro/2024)	+2,62% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+21,94% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+25,53% ▲
Preço médio (setembro/2024)	R\$ 38,62 / m²
Rental yield (setembro/2024)	0,55% a.m./ 6,60% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Fonte: fipe.org.br/

- Conforme o Relatório Índice FIPEZAP Locação Residencial de janeiro a setembro de 2024.

DADOS UTILIZADOS

Risco Operacional

Diferença em percentual entre Uhs vendidas no Ponto de Equilíbrio (Resultado após Honorários e Serviços Centralizados) e a estimativa de vendas de UHS estimadas para o 5º ano de operação

Cálculo de Risco Operacional - Spread Risco		
Variável	10.352.787	31%
Gasto Total	20.005.923	
Fixo	9.653.137	
Margem	69%	
Receita em Ponto de Equilíbrio	13.978.398	
Vendas Ponto de Equilíbrio	785	
Risco Operacional	44%	

Cálculo Risco Operacional: Vendas no ponto de equilíbrio/vendas estimadas – 100% - Base de Cálculo DRE 2030)

ÍNDICE

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

Grupos- Composição dos Grupos - RESUMO

TIPOLOGIA		REPETIÇÕES	MENOR ÁREA	MAIOR ÁREA	ÁREA MÉDIA
Deluxe		77	20,3	25,79	22,5188
Deluxe Gonçalves		3	26,01	26,01	26,0100
Garden		33	24,39	25,72	24,5461
Garden Gonçalves		3	27,36	27,36	27,3600
Garden Plus		6	31,38	32,97	31,9233
Première		8	48,73	53,08	51,2638
Presidencial		2	50,48	53,09	51,7850
		132			

Grupos- Composição dos Grupos – POR TIPO DE APARTAMENTO

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	NUMERAÇÃO	Área m²
Deluxe	11	207	21,58
		208	20,73
		209	20,73
		210	20,73
		211	22,78
		212	20,73
		213	20,70
		214	20,30
		215	20,30
		218	23,31
		219	23,13
Deluxe	11	307	21,58
		308	20,73
		309	20,73
		310	20,73
		311	22,78
		312	20,73
		313	20,70
		314	20,30
		315	20,30
		318	23,31
		319	23,13
Deluxe	15	401	24,07
		402	23,13
		403	23,13
		404	23,13
		405	23,13
		406	24,07
		407	21,58
		408	20,73
		409	20,73
		410	20,70
		411	22,78
		414	23,31
		415	23,13
		418	23,13
		419	23,13

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	NUMERAÇÃO	Área m²
Deluxe	15	501	24,07
		502	23,13
		503	23,13
		504	23,13
		505	23,13
		506	24,07
		507	21,58
		508	20,73
		509	20,73
		510	20,70
		511	22,78
		514	23,31
		515	23,13
		518	23,13
		519	23,13
Deluxe	13	601	24,07
		602	23,13
		603	23,13
		604	23,13
		605	23,13
		606	24,07
		607	21,58
		608	20,70
		611	25,79
		614	23,13
		615	23,13
		617	23,13
		618	23,13
Deluxe	6	707	21,58
		708	20,70
		711	25,79
		714	23,13
		715	23,13
		716	24,47
Deluxe	3	811	25,79
		814	23,13
		815	23,13
Deluxe	3	911	25,79
		914	23,13
		915	23,13

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	NUMERAÇÃO	Área m²
Garden	2	216	24,66
		217	24,39
Garden	2	316	24,66
		317	24,39
Garden	4	412	24,66
		413	24,39
		416	24,39
		417	24,39
Garden	4	512	24,66
		513	24,39
		516	24,39
		517	24,39
Garden	5	609	24,66
		610	24,39
		612	24,39
		613	24,39
		616	25,72
Garden	4	709	24,66
		710	24,39
		712	24,39
		713	24,39
Garden	6	807	25,49
		808	24,39
		809	24,39
		810	24,39
		812	24,39
		813	24,39
Garden	6	907	25,49
		908	24,39
		909	24,39
		910	24,39
		912	24,39
		913	24,39

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	NUMERAÇÃO	Área m²
Garden Gonçalves	1	320	27,36
Garden Gonçalves	1	420	27,36
Garden Gonçalves	1	916	27,36
TIPOLOGIA	QUANTIDADE	NUMERAÇÃO	Área m²
Deluxe Gonçalves	1	321	26,01
Deluxe Gonçalves	1	421	26,01
Deluxe Gonçalves	1	620	26,01
TIPOLOGIA	QUANTIDADE	NUMERAÇÃO	Área m²
Garden Plus	6	301	32,97
		302	31,73
		303	31,44
		304	31,38
		305	31,38
		306	32,64
TIPOLOGIA	QUANTIDADE	NUMERAÇÃO	Área m²
Première	2	220	52,86
		221	50,59
Première	2	520	48,73
		521	50,59
Première	1	619	53,08
Première	1	718	50,59
Première	1	816	53,08
Première	1	917	50,59
TIPOLOGIA	QUANTIDADE	NUMERAÇÃO	Área m²
Presidencial	1	717	53,09
Presidencial	1	817	50,48

Residencial Monte Castello (Residencial 1)



Endereço	Rua Alfredo Schuett, 795 – Bairro: Três Figueiras				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		6,5 km
Padrão	Médio	Leitos	16	UHs	8
Web	https://residencialmontecastello.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade			Day Use
Individual		R\$ 15.000,00			R\$ 450,00
Duplo		R\$ 11.800,00			
Triplô		R\$ 9.800,00			
Quádruplo		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico			✓
Refeitório	✓	Enfermagem 24h			✓
Sala de TV	✓	Refeições			✓
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista			✓
Piscina	✗	Fisioterapia			✓
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia			✗
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✓	Psicólogos			✗
Cinema	✗	Terapia ocupacional			✓
Salão de jogos	✗	Lavanderia			✓
Espaço ecumênico	✓	Outros			✗
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Serviços de estética/ Podologia/ Dentista/ Fonoaudiólogo					

Cuidando em Casa Hotelaria Assistida (Unidade Três Figueiras)



Endereço	Rua Eng. Ildefonso Simões Lopes, 50 - Bairro: Três Figueiras				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		6,0 km
Padrão	Médio	Leitos	45	UHs	20
Web	https://www.cuidandoemcasa.com.br/				

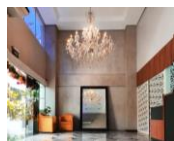
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)

Tipos de Acomodação		Mensalidade	Day Use
Individual		R\$ 18.000,00 (frente sol nascente) / R\$ 20.000,00	Temporariamente suspenso
Duplo		R\$ 14.000,00	
Triplo		-	
Quádruplo		-	
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico	✓
Refeitório	✓	Enfermagem 24h	✓
Sala de TV	✓	Refeições	✓
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista	✓
Piscina	×	Fisioterapia	✓
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia	×
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos	×
Cinema	×	Terapia ocupacional	✓
Salão de jogos	×	Lavanderia	✓
Espaço ecumênico	×	Outros	×

Serviços Pay Per Use

Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Serviços de estética/ Dentista/ Fonoaudiólogo/ Acompanhante e transporte para consultas e passeios

Cuidando em Casa Hotelaria Assistida (Unidade Bela Vista)



Endereço	Av. Cel. Lucas de Oliveira, 1081 (Flat Bela Vista) - Bairro: Bela Vista				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS			Distância do terreno em estudo	3,4 km
Padrão	Médio	Leitos	24	UHs	24
Web	https://www.cuidandoemcasa.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade			Day Use
Individual		R\$ 18.000,00 / Suíte privativa com sacada R\$ 20.000,00			Não tem
Duplo		R\$ 14.000,00			
Triplo		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico			✓
Refeitório	✗	Enfermagem 24h			✓
Sala de TV	✓	Refeições			✓
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista			✓
Piscina	✓	Fisioterapia			✓
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia			✗
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos			✗
Cinema	✗	Terapia ocupacional			✓
Salão de jogos	✗	Lavanderia			✓
Espaço ecumênico	✗	Outros			✗
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Serviços de estética/ Dentista/ Fonoaudiólogo/ Acompanhante e transporte para consultas e passeios					

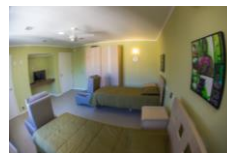
Vitalis Morada Sênior					
    					
Endereço	Rua Carlos Huber, 60 - Bairro: Três Figueiras				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		6,3 km
Padrão	Médio	Leitos	30	UHs	8
Web	http://www.vitalismoradasenior.com.br/site/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 13.500,00		Não tem	
Duplo		R\$ 10.600,00			
Triplo		R\$ 8.500,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		✓	
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		✓	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Dieta especial ou por sonda					

Novo Lar (Moinhos de Vento - Luciana)					
    					
Endereço	Rua Luciana de Abreu, 151 - Bairro: Moinhos de Vento				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		1,3 km
Padrão	Médio	Leitos	44	UHs	20
Web	https://www.geriatrianovolar.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.800,00		Temporariamente suspenso	
Duplo		R\$ 8.200,00			
Triplô		R\$ 7.000,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		✓	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Dentista/ Fonoaudióloga/ Serviços de estética/ Convênio com farmácia					

Novo Lar (Moinhos de Vento - Barão)					
    					
Endereço	Rua Barão de Santo Ângelo, 406 - Bairro: Moinhos de Vento				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		1,5 km
Padrão	Médio	Leitos	32	UHs	15
Web	https://www.geriatricianovolar.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.800,00		Temporariamente suspenso	
Duplo		R\$ 8.200,00			
Triplo		R\$ 7.000,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		✓	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Dentista/ Fonoaudióloga/ Serviços de estética/ Convênio com farmácia					

Novo Lar (Passo D'Areia)					
    					
Endereço	Rua Brigadeiro Oliveira Neri, 175 - Bairro: Passo D'Areia				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		4,6 km
Padrão	Médio	Leitos	34	UHs	15
Web	https://www.geriatrianovolar.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.800,00		Temporariamente suspenso	
Duplo		R\$ 8.200,00			
Triplo		R\$ 7.000,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		✓	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Dentista/ Fonoaudióloga/ Serviços de estética/ Convênio com farmácia					

Villa Argento (Couto de Magalhães, 898)



Endereço	Rua General Couto de Magalhães, 898- Bairro: Higienópolis				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		2,7 km
Padrão	Médio	Leitos	12	UHs	04
Web	http://residencial.villaargento.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade			Day Use
Individual		R\$ 8.100,00			Não tem
Duplo		R\$ 6.900,00			
Triplo		R\$ 6.100,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico			✓
Refeitório	✓	Enfermagem 24h			✓
Sala de TV	✓	Refeições			✓
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista			✓
Piscina	×	Fisioterapia			×
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia			✓
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos			✓
Cinema	×	Terapia ocupacional			✓
Salão de jogos	×	Lavanderia			✓
Espaço ecumênico	×	Outros			×
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia 3 sessões por semana					

Villa Argento (Couto de Magalhães, 847)					
    					
Endereço	Rua General Couto de Magalhães, 847 - Bairro: Higienópolis				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		2,7 km
Padrão	Médio	Leitos	30	UHs	12
Web	http://residencial.villaargento.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 8.100,00		Não tem	
Duplo		R\$ 6.900,00			
Triplo		R\$ 6.100,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		✓	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia 3 sessões por semana					

Villa Argento (Mário Totta, 470)



Endereço	Rua Dr. Mário Totta, 470 - Bairro: Tristeza				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		14,9 km
Padrão	Médio	Leitos	30	UHs	12
Web	http://residencial.villaargento.com.br/				

Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)

Tipos de Acomodação		Mensalidade	Day Use
Individual		R\$ 8.100,00	Não tem
Duplo		R\$ 6.900,00	
Tripla		R\$ 6.100,00	
Quádruplos		-	
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico	✓
Refeitório	✓	Enfermagem 24h	✓
Sala de TV	✓	Refeições	✓
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista	✓
Piscina	×	Fisioterapia	×
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia	✓
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos	✓
Cinema	×	Terapia ocupacional	✓
Salão de jogos	×	Lavanderia	✓
Espaço ecumênico	×	Outros	×

Serviços Pay Per Use

Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia 3 sessões por semana

Villa Argento (Marcelo Gama, 65)



Endereço	Rua Itapeva, 51 - Bairro: Passo D'Areia				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		6,0 km
Padrão	Médio	Leitos	30	UHs	12
Web	http://residencial.villaargento.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade			Day Use
Individual		R\$ 8.100,00			Não tem
Duplo		R\$ 6.900,00			
Tripla		R\$ 6.100,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico			✓
Refeitório	✓	Enfermagem 24h			✓
Sala de TV	✓	Refeições			✓
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista			✓
Piscina	×	Fisioterapia			×
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia			✓
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos			✓
Cinema	×	Terapia ocupacional			✓
Salão de jogos	×	Lavanderia			✓
Espaço ecumênico	×	Outros			×
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia 3 sessões por semana					

La Vie Rose					
    					
Endereço	Av. João Salomoni, 849 - Bairro: Vila Nova				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		12,9 km
Padrão	Médio	Leitos	54	UHs	54
Web	https://www.lavierose.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 12.,000,00		Não tem	
Duplo		-			
Triplô		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✓	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✓	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✗	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal					

La Fontana ATS					
    					
Endereço	Rua Hipólito da Costa, 536 A - Bairro: Santa Teresa				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		6,6 km
Padrão	Médio	Leitos	33	UHs	26
Web	https://lafontana-ats.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 19.800,00		Não tem	
Duplo		R\$ 17.400,00			
Triplo		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✓	Psicólogos		✓	
Cinema	✓	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✓	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos / Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Fonoaudióloga/ Lavanderia (roupa pessoal)					

*Instituição de Longa Permanência e Clínica de internação e cuidados de transição e desospitalização. Permite pacientes de qualquer idade.

Rubrica do responsável pelo estudo

Residencial Geriátrico Com Vivência					
    					
Endereço	Rua Coronel Feijó, 429 - Bairro: Higienópolis				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		4,1 km
Padrão	Médio	Leitos	60	UHs	14
Web	https://www.residencialcomvivencia.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 16.500,00		Não tem	
Duplo		R\$ 11.500,00			
Tripla		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✓	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✓	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia individualizada/ Fonoaudióloga/ Serviços de Beleza					

* É mais indicado para pessoas com dependência mais elevada. Possui uma Unidade de Cuidados Especiais com camas hospitalares, aparelhos de oxigênio e suporte para alimentação por sonda.

Rubrica do responsável pelo estudo

Residencial Pedra Redonda					
    					
Endereço	Avenida Coronel Marcos, 1322 - Bairro: Pedra Redonda				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		17,2 km
Padrão	Médio	Leitos	32	UHs	32
Web	https://residencial.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 12.500,00		R\$ 500,00	
Duplo		R\$ 9.000,00			
Triplo		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia individualizada/ Fonoaudióloga/ Serviços de Beleza					

Gerontologia Santa Cecília					
    					
Endereço	Rua Catumbi, 271 e 283 - Bairro: Medianeira				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		6,5 km
Padrão	Médio	Leitos	16	UHs	12
Web	http://www.gerontologiasantacecilia.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 7.500,00		Temporariamente suspenso	
Duplo		R\$ 4.500,00			
Triplo		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✓	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia					

Geriatria Santa Madalena					
    					
Endereço	Av. Guaíba, 2898 - Bairro: Vila Assunção				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		12,9 km
Padrão	Médio	Leitos	24	UHs	12
Web	https://www.geriatriasantamadalena.com.br/site/home/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 7.200,00		Não tem	
Duplo		R\$ 6.200,00			
Tripla		R\$ 5.200,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Serviços de Beleza					

Residencial Menino Deus					
    					
Endereço	Rua Barbedo, 251 - Bairro: Menino Deus				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		5,1 km
Padrão	Médio	Leitos	75	UHs	75
Web	https://residencialmeninodeus.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 14.900,00		Não tem	
Duplo		-			
Triplô		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✓	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✗	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Serviços de Beleza					

*Acomodação individual ou para casal. Atende todos graus de dependência, incluindo condições como Alzheimer, senilidade e pós-operatório.

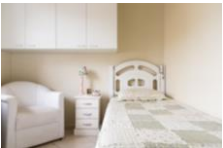
Rubrica do responsável pelo estudo

8

Morada 60+ - (Anteriormente Geriatria Morada das Flores)



Endereço	Rua Carlos Von Koseritz, 1076 - Bairro: Higienópolis				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS			Distância do terreno em estudo	3,3 km
Padrão	Médio	Leitos	30	UHs	18
Web	http://geriatriamorada.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação			Mensalidade		Day Use
Individual			R\$ 9.500,00		Temporariamente suspenso
Duplo			R\$ 8.900,00		
Tripla			R\$ 7.200,00		
Quádruplos			-		
Academia/ Sala de Fisioterapia	✖	Acompanhamento médico			✔
Refeitório	✔	Enfermagem 24h			✔
Sala de TV	✔	Refeições			✔
Pátio externo	✔	Acompanhamento com nutricionista			✖
Piscina	✖	Fisioterapia			✖
Elevador	✔	Musicoterapia e/ou Pet terapia			✔
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✖	Psicólogos			✖
Cinema	✖	Terapia ocupacional			✔
Salão de jogos	✖	Lavanderia			✔
Espaço ecumênico	✔	Outros			✖
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Dentista/ Fonoaudióloga/ Nutricionista					

Vila Florida Hospedaria Geriátrica (Unidade 1)					
    					
Endereço	Travessa Desembargador Vieira Pires, 15 - Bairro: Rio Branco				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		3,0 km
Padrão	Médio	Leitos	35	UHs	14
Web	http://www.vilafloridars.com.br/index.php				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 8.625,00		Não tem	
Duplo		R\$ 7.130,00			
Triplo		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✓	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Dentista/ Fonoaudióloga					

Florence Hotelaria Assistida					
    					
Endereço	Rua Eudoro Berlink, 791 - Bairro: Mont' Serrat				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		3,1 km
Padrão	Médio	Leitos	20	UHs	16
Web	https://www.facebook.com/FlorenceHotelaria/photos/?ref=page_internal				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 7.300,00		Não tem	
Duplo		R\$ 6.900,00			
Tripla		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✗	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✓	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia					

Solar Anita Residencial Sênior					
    					
Endereço	Av. Alvarenga, 580 - Bairro: Boa Vista				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		4,3 km
Padrão	Médio	Leitos	34	UHs	16
Web	https://solaranita.com/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.800,00		Não tem	
Duplo		R\$ 6.600,00			
Tripla		R\$ 6.200,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Fonoaudióloga/ Serviços de Beleza/					

Altos do Bela Vista Residencial Geriátrico					
    					
Endereço	Rua Quintino Bocaiúva, 1540 - Bairro: Bela Vista				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		2,6 km
Padrão	Médio	Leitos	19	UHs	12
Web	https://altosdobelavista.com.br/web/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 6.800,00		Temporariamente suspenso	
Duplo		R\$ 5.500,00			
Triplo		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✗	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✗	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✓	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✗	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Fonoaudióloga/ Serviços de Beleza					

Residencial Geriátrico Porto Alegre					
    					
Endereço	Av. Cel Lucas de Oliveira, 321 - Bairro: Mont' Serrat				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		2,7 km
Padrão	Médio	Leitos	20	UHs	22
Web	http://www.residencialgeriatricopoa.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.500,00		Não tem	
Duplo		R\$ 7.500,00			
Tripla		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✗	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✗	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✗	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Fonoaudióloga/ Serviços de Beleza/ Reabilitação pós AVC/					

Residencial Plaza Catedral 3ª Idade					
   					
Endereço	Rua Cel. Fernando Machado, 741 - Bairro: Centro				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		2,7 km
Padrão	Médio	Leitos	56	UHs	28
Web	https://www.plazacatedral.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.000,00		R\$ 350,00	
Duplo		R\$ 6.000,00			
Tripto		R\$ 5.000,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✓	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✓	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✓	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✗	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia individual/ Fonoaudióloga					

* As suítes podem ser adaptadas para acomodação individual ou dupla.

Rubrica do responsável pelo estudo

[Assinatura]

Bem Viver Residencial Geriátrico



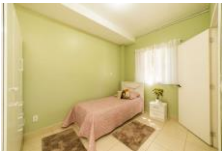
Endereço	Av. Quito, 350 - Jardim Lindóia				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		9,4
Padrão	Médio	Leitos	16	UHs	11
Web	https://www.geriatriabemviver.com.br/site/				

Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)

Tipos de Acomodação		Mensalidade	Day Use
Individual		R\$ 7.500,00	Não tem
Duplo		R\$ 4.500,00	
Triplo		-	
Quádruplos		-	
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico	✓
Refeitório	✓	Enfermagem 24h	✓
Sala de TV	✓	Refeições	✓
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista	✓
Piscina	×	Fisioterapia	×
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia	✓
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos	×
Cinema	×	Terapia ocupacional	✓
Salão de jogos	×	Lavanderia	×
Espaço ecumênico	×	Outros	×

Serviços Pay Per Use

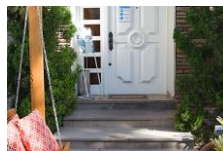
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal

Casas de Belém					
   					
Endereço	https://www.casasdebelem.com.br/				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		25,3
Padrão	Médio	Leitos	23	UHs	15
Web	Av. Heitor Viêira, 187 - Belém Novo				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 7.200,00		Não tem	
Duplo		R\$ 6.200,00			
Triplô		R\$ 5.200,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia					

Donna Care Lar de Idosos (unid. 1)					
    					
Endereço	Rua Teixeira de Freitas, 608 - Bairro Santo Antônio				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		4,6
Padrão	Médio	Leitos	20	UHs	12
Web	https://www.donnacare.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 14.900,00		R\$ 180,00	
Duplo		-			
Tripla		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal					

Donna Care Lar de Idosos (unid. 2)					
    					
Endereço	Rua Teixeira de Freitas, 199 - Bairro Santo Antônio				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		4,6
Padrão	Médio	Leitos	20	UHs	12
Web	https://www.donnacare.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.500,00		R\$ 180,00	
Duplo		R\$ 8.900,00			
Triplo		R\$ 7.200,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		×	
Piscina	✓	Fisioterapia		×	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal					

Donna Care Lar de Idosos (unid. 3)



Endereço	Rua Monsenhor Veras, 387 - Bairro Santana				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		3,5
Padrão	Médio	Leitos	20	UHs	12
Web	https://www.donnacare.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade			Day Use
Individual		R\$ 8.625,00			R\$ 180,00
Duplo		R\$ 7.130,00			
Triplo		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico			✓
Refeitório	✓	Enfermagem 24h			✓
Sala de TV	✓	Refeições			✓
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista			✓
Piscina	✗	Fisioterapia			✗
Elevador	✗	Musicoterapia e/ou Pet terapia			✓
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos			✗
Cinema	✗	Terapia ocupacional			✓
Salão de jogos	✗	Lavanderia			✓
Espaço ecumênico	✗	Outros			✗
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal					

Gerion Moinhos					
    					
Endereço	Rua Felicíssimo de Azevedo, 332 - Higienópolis				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		3,3
Padrão	Médio	Leitos	22	UHs	35
Web	https://gerionmoinhos.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 7.300,00		Não tem	
Duplo		R\$ 6.900,00			
Tripla		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Dentista					

Jeito de Viver EcoMorada Sênior					
   					
Endereço	Est. Cristiano Kraemer, 3111 - Vila Nova				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		17,7
Padrão	Médio	Leitos	21	UHs	30
Web	https://jeitodeviver.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.800,00		Não tem	
Duplo		R\$ 6.600,00			
Triplo		R\$ 6.200,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	×	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	×	Fisioterapia		×	
Elevador	×	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	×	Psicólogos		×	
Cinema	×	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	×	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	×	Outros		×	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia					

Residencial NovoMundo					
    					
Endereço	R. Costa, 271 - Menino Deus				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		5,6
Padrão	Médio	Leitos	15	UHs	28
Web	https://www.residencialnovomundo.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 6.800,00		R\$ 600,00	
Duplo		R\$ 5.500,00			
Triplo		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✗	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✗	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal					

Residencial Terça da Serra Unidade Porto Alegre					
   					
Endereço	R. Silveiro, 1100 - Menino Deus				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		6,9
Padrão	Médio	Leitos	21	UHs	13
Web	https://mkt.tercadaserra.com.br/porto-alegre				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.500,00		R\$ 400,00	
Duplo		R\$ 7.500,00			
Tripla		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✓	Psicólogos		✗	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✗	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia/ Fonoaudióloga/ Serviços de Beleza					

Residencial Geriátrico Recanto da Vó Marlene					
   					
Endereço	Av. Protásio Alves, 3838 - Petrópolis				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		6,3
Padrão	Médio	Leitos	15	UHs	10
Web	https://www.modernidade.com.br/recanto-da-vo-marlene-geriatria/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.000,00		R\$ 180,00	
Duplo		R\$ 6.000,00			
Triplo		R\$ 5.000,00			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✓	
Elevador	✗	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✓	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✓	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia individual					

Confraria Viver a Vida					
    					
Endereço	R. Marcelo Gama, 902 - São João				
Cidade / Estado	Porto Alegre / RS		Distância do terreno em estudo		2,9
Padrão	Médio	Leitos	28	UHs	19
Web	https://confrariaviveravida.com.br/				
Infraestrutura e Serviços (inclusos na mensalidade)					
Tipos de Acomodação		Mensalidade		Day Use	
Individual		R\$ 9.500,00		Não tem	
Duplo		R\$ 7.500,00			
Tripla		-			
Quádruplos		-			
Academia/ Sala de Fisioterapia	✓	Acompanhamento médico		✓	
Refeitório	✓	Enfermagem 24h		✓	
Sala de TV	✓	Refeições		✓	
Pátio externo	✓	Acompanhamento com nutricionista		✓	
Piscina	✗	Fisioterapia		✗	
Elevador	✓	Musicoterapia e/ou Pet terapia		✓	
Salão de Beleza/ Espaço Beauty	✗	Psicólogos		✗	
Cinema	✗	Terapia ocupacional		✓	
Salão de jogos	✗	Lavanderia		✓	
Espaço ecumênico	✗	Outros		✗	
Serviços Pay Per Use					
Medicamentos/ Produtos de higiene pessoal/ Fisioterapia					

Absorção de Mercado	Calcula o equilíbrio de oferta e demanda de acordo com a taxa de ocupação estipulada para tal equilíbrio. O resultado é o número de UHs que pode ser acrescido ou subtraído para se atingir a taxa de ocupação estipulada.
Área Comum	É a área que pode ser utilizada em comum por todos os hóspedes do hotel, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária. Por exemplo: lobby, áreas de lazer, corredores de circulação e escadas.
Área Privativa	Mesmo que área útil. No mercado imobiliário, é a área do imóvel da qual o proprietário tem total domínio. Em hotéis, é a unidade habitacional, à qual somente o hóspede que a alugou tem acesso. É composta pela superfície limitada da linha que contorna externamente as paredes das dependências.
Área Útil	Mesmo que área privativa. É a área individual. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, sem contar as paredes, ou seja, restrita aos limites. Também é conhecida como área de vassoura. É a área mais importante no momento da compra do imóvel, devendo ser item a ser questionado durante a transação do negócio.
B2B	Sigla que define atuação do hotel com outras empresas, não o consumidor final.
B2C	Sigla que define atuação do hotel com o consumidor final.
Basic Fee	Taxa básica de administração e incentivo a vendas, calculada sobre a Receita Bruta (receita líquida mais impostos). Normalmente esta taxa é de 5%.
Budget	Hotéis que compõem a base do mercado. São extremamente enxutos (geralmente são do tipo cama e café e as áreas comuns resumem-se à circulação somente) e ocupam-se em prestar serviços voltados às necessidades estritamente básicas do hóspede. Muitos deles apresentam configurações e serviços amadores.

Cap rate	Cap rate é o número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor de aluguel.
Demanda Hoteleira	Utilização efetiva das unidades habitacionais oferecidas e disponíveis em um hotel.
Departamentos menores	Em hotelaria, os grandes geradores de receita são os setores de hospedagem e alimentos e bebidas (restaurantes e banquetes). Outros setores, com menor estrutura e pessoal alocado são geralmente agrupados sob a nomenclatura Departamentos Menores.
Despesas Pré-Operacionais	Despesas de implantação do sistema hoteleiro realizadas antes da abertura oficial do hotel. Inclui despesas de salários, treinamento, compras de estoque, marketing de lançamento e etc.
Diária Média	Total da receita gerada pela venda de apartamentos em um determinado período dividido pelo número de apartamentos vendidos no mesmo período. É um dos índices operacionais mais usados para avaliar a produtividade do hotel.
Estudo de Absorção	Estudo que simula o impacto da entrada de novos hotéis no mercado (oferta futura) e se há espaço para novos hotéis conforme uma taxa de ocupação definida como adequada para o mercado.
Fair Share ou Market Share	Termo mercadológico que mede a participação proporcional de um produto em relação ao mercado geral ou em mercado concorrente definido.
Faturamento	Liquidação de uma despesa mediante apresentação das respectivas notas de débito a elas referentes. Em hotelaria, costuma-se usar o sistema de faturamento para empresas, geralmente em períodos de quinze a trinta dias depois de encerrada a hospedagem.

FF&E	Sigla em inglês que significa "Furniture, Fixtures and Equipments". A sigla faz menção aos móveis, equipamentos, máquinas e instalações que não fazem parte da construção mas que completam o produto hoteleiro, por exemplo: cama ou o carrinho de malas.
Flat	Tipo de meio de hospedagem onde as unidades habitacionais são geralmente compostas por uma sala de estar, apartamento e uma pequena cozinha, destinados a hóspedes permanentes ou não. A administração pode ser equivalente à de um condomínio, ou mista entre condomínio e hotel. São regidos pela Lei de Condomínio: "edifícios constituídos por unidades autônomas e correspondentes áreas comuns".
Franquia	Tipo de administração também usado em hotelaria, na qual o franqueador atribui ao franqueado o direito de utilização de sua marca ou dos seus produtos ou serviços, cabendo ao franqueado a venda e o pagamento do uso da marca, denominado royalties.
Fundo de Reposição de Ativos (FRA)	Destinado à reposição dos ativos fixos imobilizados das áreas comuns do hotel (como caixilhos, instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas etc.). Normalmente é calculado sobre a Receita Líquida, variando entre 3% e 7%
Gastos de Capital	Grupo contábil que consolida as informações de gastos e receitas não operacionais e aquelas especificamente relacionadas à propriedade (hotel), ex: IPTU.
Gastos não distribuíveis	Termos contábil e financeiro para os gastos realizados em uma empresa que não podem ser alocados diretamente em um centro de receita, pois são gastos que impactam toda a organização; por exemplo salário do gerente geral ou gastos com marketing e vendas.
Grupo Competitivo, Cesta Competitiva, Grupo Referencial ou Cesta Referencial	Definição de participantes de um mercado em que o hotel em estudo deverá atuar diretamente.
Gerente Geral	Funcionário encarregado do exercício da administração central de um hotel, e pela coordenação de todos os setores da casa. Tem sob sua responsabilidade gerentes setoriais e assistentes, de acordo com a filosofia da empresa.

Gross Operational Profit (GOP)	É o lucro operacional bruto, e representa um ótimo indicador de rentabilidade do investimento hoteleiro, já que leva em consideração todas as receitas do hotel (e não só a de hospedagem) e todos os custos e despesas operacionais.
HIIP	Sigla de Hotel para Investidores Imobiliários Pulverizados, uma outra denominação para condo hotel: empreendimento aprovado nos órgãos público como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício.
Hotel Asset Manager	Profissional contratado pelos investidores para representar seus interesses frente à gerenciadora hoteleira, sua atuação pode ocorrer de várias maneiras, porém o escopo do trabalho geralmente tem como objetivo: analisar monitorar a operação, monitorar e, se preciso, incentivar melhorias nas condições físicas do empreendimento e dos serviços da gerenciadora e orientar os investidores quanto a situação atual e futura do investimento.
IDHM	Sigla de Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: mede a qualidade de vida com dados de longevidade, educação e renda.
Incentive Fee	Taxa de incentivo de administração, calculada sobre o Lucro Operacional.
Ocupação	Em hotelaria, refere-se ao preenchimento total ou parcial das disponibilidades de hospedagem oferecidas por um estabelecimento. Índice determinado pela comparação da oferta com a ocupação das unidades habitacionais, calculado dividindo-se o total de unidades habitacionais vendidas pelo número de unidades habitacionais disponíveis.
Oferta Hoteleira	Número total de unidades habitacionais, ou de leitos, disponíveis anualmente em um hotel ou localidade.

Operadora Hoteleira	Empresa especializada na administração de empreendimentos hoteleiros. Pode ser proprietária de hotéis, mas, na maioria dos casos, recebe dos proprietários uma participação no faturamento do hotel (basic fee) e no resultado líquido do hotel (incentive fee) como remuneração pelos seus serviços. Contratando uma operadora hoteleira, os proprietários asseguram-se de uma administração profissional e afiliam sua propriedade a uma marca de reconhecimento nacional ou internacional, além de beneficiarem-se dos esforços de marketing e vendas realizados por essas empresas em grande escala.
Pax	Termo usado internacionalmente para designar pessoas em trânsito, fazendo turismo.
Penetração de Mercado	Conceito Mercadológico que mede a eficiência de captação de demanda de um produto comparado aos seus concorrentes. Se maior que 1, o produto tem penetração positiva e está ganhando mercado em relação aos seus concorrentes; se menor que um, o produto está perdendo mercado em relação aos seus concorrentes.
Perpetuidade	Considera que o fluxo de caixa do período analisado estende-se infinitamente. O valor residual neste caso seria o valor presente deste fluxo de caixa perpétuo, calculado para o último ano do período de análise.
PIB	Sigla que significa Produto Interno Bruto: a soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos numa determinada região (quer sejam países, estados ou cidades), durante um período determinado (mês, trimestre, ano, etc).
Pick-up (de demanda)	Termos que aponta a capacidade de absorver demanda de fora do mercado em análise.
Pool Hoteleiro	Dentro da modalidade de flats existem unidades que podem ou não estar dentro do pool hoteleiro. Unidades dentro do pool fazem parte do inventário para venda de diárias, funcionando como hotelaria normal. Enquanto que unidades fora do pool não fazem parte da oferta hoteleira.

Receita Bruta	Receita total obtida pelo hotel antes de descontados os impostos.
Receita de Hospedagem	Receita gerada pela venda de apartamentos em um hotel. Normalmente, equivale a mais de 50% da receita total e pode incluir a receita gerada pela venda de café-da-manhã.
Receita Líquida	Receita bruta menos os impostos.
Rede Hoteleira	Conjunto de estabelecimentos hoteleiros vinculados a uma mesma empresa operadora, que dita as regras de operação e se encarrega da administração dos estabelecimentos. Os estabelecimentos não necessariamente pertencem aos mesmos proprietários.
Rentabilidade	Conceito que mede o retorno de um investimento, geralmente expresso em percentual sendo calculado pelo resultado da operação do negócio comparado com o valor investido no negócio.
Reposicionamento de Mercado	Quando produtos e serviços são direcionados para públicos alvos diferentes do que eram originalmente direcionados.
RevPar	RevPAR (Revenue per Available Room – Receita por apartamento disponível) – significa a receita que cada UH está gerando, ela mede a receita total de hospedagem dividida pelo número de UH's disponíveis em um determinado período.
Segmento de Demanda	Termo mercadológico que é o resultado de filtros aplicados a um determinado mercado consumidor que divide em grupos relativamente homogêneos os consumidores, orientando esforços de vendas e posicionamento de produto.



Taxa de Atratividade	Significa a taxa de rentabilidade que orienta investidores na escolha de seus investimentos. No mercado afirma-se que um investimento está adequado a determinado tipo de investidor se a taxa de atratividade (rentabilidade estimada) está atendida.
Taxa Interna de Retorno (TIR)	Taxa de desconto que iguala o valor presente das entradas de caixa ao investimento inicial de um projeto, resultando, assim, em um $VPL=0$. Sinaliza a rentabilidade máxima que um fluxo de caixa pode gerar em relação ao investimento relacionado a este fluxo de caixa.
UH ou unidade habitacional	Unidade autônoma - área privativa do apartamento que forma o hotel.

$$F_0 + \frac{F_1}{(1+TIR)} + \frac{F_2}{(1+TIR)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+TIR)^n} = 0$$

Legenda:

F: Fluxo de Caixa

Números que Acompanham a letra F: Correspondem ao período do fluxo de caixa correspondente

TIR: Taxa de desconto que permite descontar os fluxos de caixa e que o resultado da soma, considerando os valores dos fluxos de caixa descontados, incluindo o valor de investimento, seja 0.

No caso do estudo atual, no FC 10 soma-se o FC capitalizado obtido pela aplicação da média simples do CapRate dos dez anos estimados na Análise Financeira no referido FC 10 (FC/(Média da Rentabilidade Simples/CapRate do FC 1 ao 10)).



CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

Rua Pamplona, 145 conj. 1318 - Edifício Praça Pamplona

Jardim Paulista - 01405-900 | São Paulo, SP - Brasil

Tel: +55 11 3034.2824 | Cel: +55 11 98644.3474

caiocalfat.com.br | info@caiocalfat.com