

# *Desafios do Parque Hoteleiro Brasileiro para 2014 e 2016*

*Caio Sergio Calfat Jacob*

*Convenção Secovi-SP 2011, 22/09/11*



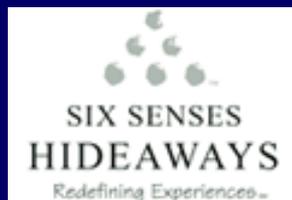
- *Hotéis de Negócios e Eventos:*
  - *Profissionalização do setor:*
    - *Hotéis antigos e mal conservados x projetos de grandes redes.*
  - *Nichos de mercado:*
    - *Hotéis econômicos, midscale, upscale.*
    - *Hotéis-convenções, hotéis em empreendimentos multiuso.*
  - *Necessidade:*
    - *Alternativas de Financiamentos.*
  - *Oportunidades:*
    - *Compra e retrofit de hotéis em destinos e endereços notáveis.*
    - *Lançamentos imobiliários de condo-hotéis.*



# REDES INTERNACIONAIS NO BRASIL



# NOVOS PROJETOS DE REDES INTERNACIONAIS NO BRASIL



FASANO

REDES NACIONAIS



+



+



=



## PRODUTO: HOTÉIS ECONÔMICOS E SUPERECONÔMICOS

- **Projetos** verticais (urbanos) ou horizontais (à beira de estradas).
- **Mercado:** Mais de 300 cidades brasileiras:
  - Capitais e municípios médios e grandes.
  - Cidades menores, com atividade econômica em agroindústria, pecuária, petróleo, mineração, parques empresariais, parques tecnológicos, parques industriais, de logística e armazenagem.
  - Proximidade de portos, aeroportos, estações ferroviárias e rodoviárias.



- **Projetos** verticais (urbanos) ou horizontais (à beira de estradas).
- **Mercado:** Mais de 70 cidades brasileiras.
  - Capitais.
  - Algumas cidades médias e grandes, com forte crescimento econômico.



- **Mercado:** de 6 a 10 cidades brasileiras.
  - Capitais e municípios grandes, de forte poder econômico.



## PRODUTO: HOTÉIS EM EMPREENDIMENTOS MULTIUSO

- **Projeto:** hotéis como âncoras de empreendimentos compostos, como centros de eventos, condomínios de escritórios e/ou residenciais (verticais ou horizontais), loteamentos, shoppings, faculdades, hospitais, centros industriais, arenas.
- Projetos verticais (urbanos) ou horizontais (em áreas rurais próximas às grandes capitais), estes com perfis de resorts-convenções.
- **Mercado:** Mais de 50 cidades brasileiras.
  - Capitais e municípios médios e grandes.



- *COMPRA E RETROFIT DE HOTÉIS DE NEGÓCIOS E EVENTOS NAS CAPITAIS E CIDADES DE MÉDIO E GRANDE PORTE:*
  - *Oportunidades:*
    - *Bons negócios/ Operação imediata.*
  - *Localizações - destinos consagrados:*
    - *Centros antigos de capitais e grandes cidades.*
    - *Orlas urbanas ou suburbanas de destinos consagrados.*





**BNDES ProCopa**  
**Turismo**

- **FINANCIAMENTO BNDES PRÓ-COPA TURISMO:**
  - *Programa subsidiado para incentivar a construção de hotéis para a Copa 2014.*
  - **Pontos fortes:**
    - *Volume alto de financiamento (até 80% do valor do projeto), juros baixos (até 5,99 aa + spread), prazo longo de pagamento (até 18 anos) e prazo razoável de carência (até 2 anos, a negociar), garantia evolutiva, abrangência nacional.*
  - **Pontos fracos:**
    - *Dificuldade no enquadramento da empresa/ jurídico.*
    - *Longo período de análise (seis meses, no mínimo).*



- **TERCEIRA GERAÇÃO: HIP: Hotel para Investidores Pulverizados ou Condo-Hotel/ processo no início.**
  - **Produto:** Aptos. de dimensões menores (18 a 35 m<sup>2</sup>), para atender somente ao hóspede.
  - **Formas de financiamento:**
    - Lançamento imobiliário de empreendimentos hoteleiros, através da venda de unidades habitacionais a investidores pulverizados;
    - Constituição de Fundos de Investimento Imobiliários que apresentem hotéis em seu escopo de investimentos.
  - **Entidades envolvidas:**
    - **Diretamente:** Incorporadores, Operadoras Hoteleiras, Imobiliárias, Consultores Hoteleiros, Empresas de "Hotel Asset Management", Investidores, Agentes Financeiros.
    - **Indiretamente:** Escritórios de Arquitetura, Empresas de Publicidade, Assessoria Jurídica, Assessoria Contábil.



# OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO – COPA 2014 E OLIMPÍADA 2016

Quantidade e qualidade de equipamentos hoteleiros, dentro dos parâmetros de FIFA e COI e risco de super-oferta futura (fontes: Caio Calfat Real Estate Consulting, FOHB, Ministério do Turismo):

QUANT.	QUAL.
Sufic.	Boa
Insufic.	Má

RISCO SUPEROF.
pequeno
grande

OFERTA	INSTALADA		FUTURA
	QUANT.	QUAL.	RISCO DE SUPEROFERTA
São Paulo			
Rio de Janeiro			
Brasília			
Belo Horizonte			
Porto Alegre			
Curitiba			
Salvador			
Recife			
Fortaleza			
Natal			
Manaus			
Cuiabá			



- *O parque hoteleiro brasileiro atual é insuficiente, mal planejado e mal conservado;*
- *Há grande mercado para hotéis de negócios nas cidades grandes e médias do Brasil, com especial destaque para hotelaria econômica;*
- *Há condições de se desenvolver o Retrofit Hoteleiro em destinos consagrados, endereços notáveis e projetos especiais;*
- *Há mercado para hotéis de negócios de luxo nas principais capitais brasileiras, com redes internacionais;*
- *Observa-se o fortalecimento das redes hoteleiras: as internacionais investindo no país e as nacionais se preparando para a concorrência;*
- *Há mercado para hotéis-convenções nas principais capitais e regiões industriais;*
- *Há grande investimento na construção e retrofit de hotéis nas cidades-sede da Copa 2014.*
- *Surge o condo-hotel: a terceira geração de flats, para investidores pulverizados.*





## Caio Sergio Calfat Jacob

[caio@caiocalfat.com](mailto:caio@caiocalfat.com)

Rua Henrique Monteiro, 234 - 11º andar  
Pinheiros - São Paulo - SP - Brasil - 05423-020

Fone/Fax: (55 11) 3034-2824

Celular: (55 11) 8105-8200



---

**CAIOCALFAT**  
REAL ESTATE CONSULTING

---

[www.caiocalfat.com](http://www.caiocalfat.com)

- Diretor geral da **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING**, nova denominação da CJ&N Real Estate Consulting, empresa de consultoria imobiliária que atua em Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários e Hoteleiros, com mais de 100 trabalhos realizados, desde Out/1996 (portfólio: [www.caiocalfat.com](http://www.caiocalfat.com)).
- Fundador, ex-presidente (mandato 2004-2005) e membro do Conselho Deliberativo Vitalício da **LARES – Latin American Real Estate Society** ([www.lares.org.br](http://www.lares.org.br)), desde Out/1998.
- Vice-Presidente eleito de Assuntos Turístico-Imobiliários do **SECOVI-SP** – Sindicato da Habitação de São Paulo ([www.secovisp.com.br](http://www.secovisp.com.br)) para o mandato 2012-2014, após ser o Coordenador do **Núcleo Hoteleiro e Imobiliário-Turístico** desta entidade desde Jul/2009.
- Fundador e Diretor da **ADIT – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil**, Conselho Administrativo de São Paulo ([www.adit.org.br](http://www.adit.org.br)), desde Ago/2006.
- Professor de Análise de Projetos de Hotéis e Resorts, do MBA Real Estate promovido pela **FUPAM-USP**, na **FAU-USP** – São Paulo – SP, desde 2001.
- Professor de Planejamento de Empreendimentos Hoteleiros, do Curso de Especialização de Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil, na **FAU-Mackenzie**, São Paulo – SP, desde 2004.
- Coordenador e Professor do Curso de Planejamento e Desenvolvimento Hoteleiro, promovido semestralmente pela Câmara de Arquitetos e Consultores de 2006 a 2009 e pela **Academia de Engenharia e Arquitetura** ([www.aecursos.com.br](http://www.aecursos.com.br)), em São Paulo – SP, Brasil, desde 2010.
- Membro do Conselho Editorial da **Revista Vida Imobiliária**, Vida Imobiliária Brasil Editora ([www.vidaimobiliaria.com.br](http://www.vidaimobiliaria.com.br)), desde Dez/2009.
- Articulista da coluna "Rubrica do Brasil", da **Revista Casas & Negócios**, JPJ Editora ([www.jpjeditora.pt](http://www.jpjeditora.pt)), de Portugal, desde Dez/2005.
- Autor de diversos artigos técnicos em publicações especializadas dos setores imobiliário, hoteleiro e turístico de todo o Brasil, da Argentina, dos EUA e de Portugal, desde 1996.

