

ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA ECONÔMICA E FINANCEIRA

CONNECT JUAZEIRO
JUAZEIRO DO NORTE - CE

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA

Maio - 2025

SUMÁRIO

@2024 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

■	Introdução.....	03
■	Nota de Apoio.....	07
■	Tendências e Perspectivas Econômicas	08
■	Juazeiro do Norte - Informações Gerais.....	11
■	Localização e acesso.....	26
■	Análise do Mercado Hoteleiro	29
■	Projeção do Mercado Hoteleiro.....	36
■	O Empreendimento.....	39
■	Projeções de Resultados Hoteleiros e Índices Econômico-Financeiros para o Investidor do Hotel.....	49
■	Considerações finais.....	63

INTRODUÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O presente estudo de viabilidade econômico-financeira foi elaborado durante o período de março e abril de 2025 (“Estudo de Viabilidade”) e teve como objetivo a avaliação do projeto hoteleiro CONNECT HOTEL JUAZEIRO DO NORTE (“Empreendimento”), localizado no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará.
- Este Estudo de Viabilidade foi elaborado de acordo com a Resolução nº 86, de 31 de março de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) inerentes a esse tipo de projeto, envolvendo estimativas, projeções e dados macroeconômicos, comerciais e estatísticos.
- O estudo foi desenvolvido pelo Economista, Mestre em Economia e CEO da Economy Consultoria Econômica, Werton José de Oliveira Batista (CRE-PB: 1750).
- A metodologia utilizada está em consonância com os mais modernos métodos internacionais de avaliação de empreendimentos hoteleiros, direcionada a um investidor universal.
- Todas as fontes de consulta estão identificadas junto a cada dado apresentado. Os dados referentes à pesquisa direta dizem respeito aos coletados diretamente pelo analista da Economy Consultoria Econômica junto aos agentes envolvidos.

INTRODUÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A utilização de projeções e demais dados não auditados em nosso trabalho não deve ser interpretada como a expressão de um parecer sobre os dados e projeções e, por consequência, a Ekonomy não assume responsabilidade por eventuais prejuízos ocasionados ao cliente ou a outras partes, decorrentes da utilização desses dados.
- O objetivo específico deste Estudo de Viabilidade é avaliar e analisar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira do empreendimento. O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do Estudo de Viabilidade estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no Estudo de Viabilidade.
- Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste Estudo de Viabilidade foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste Estudo de Viabilidade. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste Estudo de Viabilidade.
- Diversas premissas adotadas para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. A metodologia e a terminologia utilizadas pelas diferentes fontes são frequentemente inconsistentes e os dados das diferentes fontes não são passíveis de comparação imediata.

INTRODUÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Não faz parte do escopo deste Estudo de Viabilidade a realização de verificação independente de nenhum dado macroeconômico, comercial ou de outras informações estatísticas, e nem de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos. Deste modo, ao adotá-las como base, presume-se sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
- As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro.
- Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do Empreendimento podem diferir substancialmente daqueles previstos em razão, inclusive, mas não se limitando, a fatores de risco, como aqueles mencionados neste Estudo de Viabilidade e nos Fatores de Risco do Empreendimento.

INTRODUÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações. As premissas futuras usadas para preparar as projeções são especulativas e, portanto, podem não se verificar no futuro. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
- Resultados efetivamente verificados costumam diferir de resultados estimados, podendo, inclusive, diferir de maneira significativa e adversa dos dados aqui estabelecidos.
- A fim de corretamente assimilar as informações contidas neste Estudo de Viabilidade, incluindo as projeções, é importante compreender que as mesmas estão sujeitas a riscos significativos, o que confere um elevado grau de incerteza sobre tais informações. Desta forma, a Economy não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.
- A Economy Consultoria Econômica: (i) não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no Estudo de Viabilidade; e (ii) recomenda que os investidores leiam, além do presente Estudo de Viabilidade, o Prospecto completo e o documento que elenca os Fatores de Risco do Empreendimento.
- A elaboração do Estudo de Viabilidade não configura uma recomendação de investimento. O laudo não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

NOTA DE APOIO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

ANEXO B À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022

Páginas

I – Tendências e perspectivas macroeconômicas;

II – Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura;

III – Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança;

IV – Análise do posicionamento competitivo;

V – Análise da penetração do empreendimento no mercado;

VI – Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial;

VII – Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro;

VIII – Metodologia escolhida e razões para adoção desta;

IX – Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira;

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A economia brasileira tem dissipado bem os choques provocados pela Crise do Covid-19 nos últimos anos apresentando números cada vez mais satisfatórios no desempenho econômico.
- Os resultados dos principais indicadores macroeconômicos publicados pelos órgãos oficiais de pesquisa em 2025 comprovam o bom momento da economia com resultado acima do esperado pelos agentes econômicos, bem como os órgãos internacionais, que estão revendo suas projeções de crescimento para o Brasil.
- O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil é o principal parâmetro de medida de atividade econômica do país, pois ele engloba todos os seguimentos de bens e serviços da economia sendo o termômetro principal de desempenho em todas as economias mundiais, cresceu 3,4% em 2024 (superando o crescimento do ano anterior), é o 4º ano com resultado positivo do indicador desde 2020.
- Diante dos números positivos, os agentes econômicos nacionais estão revendo suas projeções de crescimento para o PIB brasileiro deste ano. De acordo com o Boletim Focus do Banco Central do mês de março de 2025*, o mercado projeta um crescimento do produto nacional superior 2% para este ano, e próximo de 2% para 2026.

***Fonte:** <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250307.pdf>

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- As agências internacionais também estão reajustando para cima as taxas de crescimento para a economia brasileira. Segundo o último relatório global do Fundo Monetário Internacional (FMI), divulgado no mês de janeiro de 2025**, a entidade reajustou para cima sua projeção de expansão do produto brasileiro neste ano e em 2026, apontando crescimento de 2,2% ainda este ano, o que coloca o país entre as dez maiores economias do globo.
- O mercado de trabalho nacional tem absorvido volumes cada vez maiores da população economicamente ativa, e esse movimento tem reduzido a taxa de desemprego no país a níveis pré-pandêmicos. A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), divulgada mensalmente pelo IBGE, mostra que a taxa de desemprego nacional caiu para 6,6% no trimestre encerrado em dezembro 2024, menor índice da série histórica. Essa redução da taxa de desocupação é bastante expressiva pois, quando comparado com o mesmo trimestre de 2021, a queda de mais de quase 9 pontos percentuais no intervalo de 3 anos, com perspectiva de mais reduções.
- Outro fato que merece destaque é o número de pessoas ocupadas na economia brasileira. De acordo com os números da PNAD, mais de 100 milhões de pessoas estão com alguma ocupação na economia, esse é o maior volume de pessoas trabalhando desde o início da série histórica do indicador, mostrando um aquecimento da economia.

****Fonte:** <https://www.imf.org/en/Publications/WEQ> .

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Quando se observa os dados da inflação, o Brasil tem apresentado fatores condizentes com o crescimento da economia. Há uma leve pressão nos níveis de preço no setor de serviço e alimentação que tem impactado a economia, algo que não aparecia desde 2022. Com isso o país acumula alguns meses de estouro da meta no indicador oficial de inflação do Brasil, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), rondando a casa do 5% desde o final de 2024.
- As projeções para 2025 estão em queda, devido a trajetória mais agressiva da Política Monetária no país. De acordo com o Boletim Focus de abril 2025***, a expectativa do mercado é que a inflação feche o ano na casa dos 5% levemente acima do intervalo da Meta de Inflação do Banco Central, e algo em torno de 4,5% para 2026, ambos com viés de baixa.
- Após a análise das três grandes variáveis macroeconômicas (PIB, Emprego e Inflação) percebe-se que todas estão com perspectivas de melhora, mostrando uma trajetória de crescimento com redução dos níveis de preço para os próximos anos.

*****Fonte:** <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250417.pdf>

JUAZEIRO DO NORTE - CE

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Letreiro Juazeiro do Norte - CE
Fonte: Google Imagens

INFORMAÇÕES GERAIS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

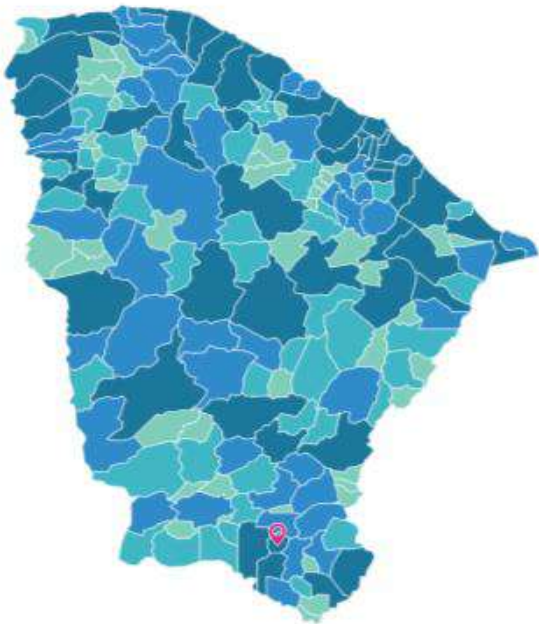
TERRITÓRIO

Área da unidade territorial [2022]	258,788 km²
Hierarquia urbana [2018] ?	Capital Regional B (2B) - Município i... ▼
Região de Influência [2018] ?	Arranjo Populacional de Fortaleza/CE ... ▼
Região intermediária [2021]	Juazeiro do Norte

ECONOMIA

PIB per capita [2021]	18.381,08 R\$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	75,6 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,694

Fonte: IBGE (2025)



POPULAÇÃO

População no último censo [2022]	286.120 pessoas
Densidade demográfica [2022]	1.105,62 habitante por quilômetro quadrado

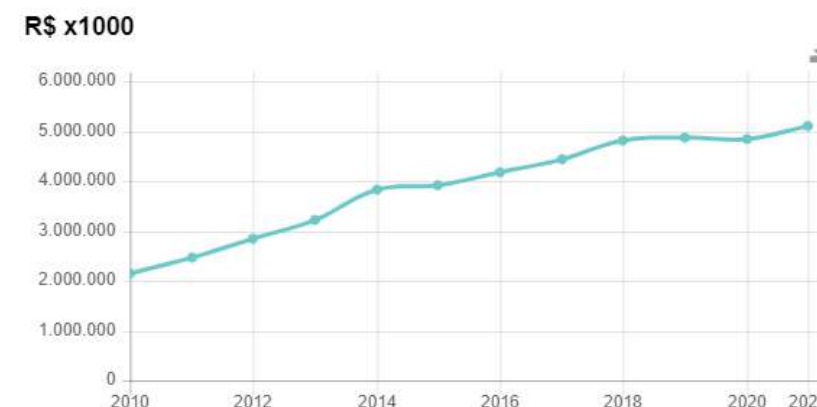
Fonte: IBGE (2025)

ECONOMIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

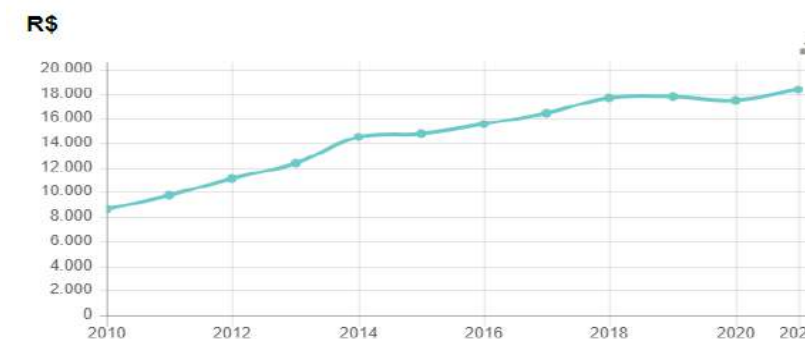
- Com base nos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Juazeiro do Norte apresenta um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) superior as cidades do mesmo porte nacional, com uma taxa média de avanço de 12,5% entre 2010 e 2021.
- Juazeiro do Norte está entre as cidades com maiores participações econômica no Estado. De acordo com os microdados do IBGE, a cidade do Cariri cearense está entre os quatro maiores PIB do Estado.
- O setor econômico de maior peso na capital é o serviço, com participação de 68,87% no valor adicionado bruto. Em seguida a administração pública (21,7%); a indústria (18,3%); e a agropecuária, com apenas 0,2% (IBGE).
- O turismo religioso é o grande destaque econômico da região, pois Juazeiro do Norte está o 2º colocado no ranking nacional de destinos religiosos no país, só perde para Aparecida em São Paulo (Clube Candeias, 2024).

PIB a preços correntes / **Série revisada** (Unidade: R\$ x1000)



Fonte: IBGE (2025)

PIB per capita / **Série revisada** (Unidade: R\$)



Fonte: IBGE (2025)

ECONOMIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- De acordo com o Boletim Econômico Informativo* do Observatório da Economia da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação (Cedeci) de Juazeiro do Norte, o município é o 4º colocado na geração de empregos no Estado do Ceará.
- Ainda de acordo com o mesmo boletim, a Região Metropolitana do Cariri, da qual Juazeiro faz parte, juntamente com as cidades de Jardim, Farias Brito, Barbalha, Santana do Cariri, Missão Velha, Nova Olinda e Caririáçu, apresentou um resultado expressivo na criação de emprego em 2024, sendo as atividades ligadas a Indústria de Transformação são um dos segmentos com maior nível de contratação na região.



*Fonte: https://juazeiro.ce.gov.br/_sistemas/sedeci/observatorio-economia/

ECONOMIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Outros segmentos que têm um importante destaque na economia de Juazeiro do Norte, são os setores calçadista e têxtil.
- A produção local além do mercado nacional também tem seus produtos vendidos no comércio internacional. De acordo com a Comex Stat*, sistema para consultas e extração de dados comércio exterior brasileiro, disponibilizado pelo Ministério da Economia, o município apresentou um aumento de 20% nas exportações de calçados.
- Ainda de acordo com Comex Stat, os principais mercado dos produtos juazeirenses são os países da América Latina, como Paraguai, Bolívia e Peru liderando o ranking.



Fábrica de calçados Juazeiro do Norte-CE.
Fonte: Google imagens.

*Fonte: <https://comexstat.mdic.gov.br/pt/home>

ECONOMIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- De forma mais discreta, as exportações locais também atingiram países como Portugal, Estados Unidos e França, segundo os dados da Comex Stat*.
- Vale ressaltar que o setor têxtil também representa uma fatia considerável do mercado local. De acordo com o Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará, as confecções são o grande destaque do setor têxtil na região, pois além das fábricas empregarem um número expressivo de empregos (Boletim Econômico Informativo – Cedeci), abrange também, e com maior peso econômico, o comércio varejista local.



Fábrica Têxtil Juazeiro do Norte-CE.
Fonte: Google imagens.

*Fonte: <https://comexstat.mdic.gov.br/pt/home> ;
https://juazeiro.ce.gov.br/_sistemas/sedeci/observatorio-economia/

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Juazeiro do Norte é uma cidade estruturalmente religiosa, com o turismo focado em torno do seu maior ícone, Cícero Romão Batista, mais conhecido como Padre Cícero.
- O maior símbolo turístico e também a mais conhecida atração da cidade é a Estátua do Padre Cícero.
- A estátua fica localizada na Colina do Horto e foi inaugurada há mais de 50 anos, no dia 1 de novembro de 1969. O monumento conta com 27 metros de altura e recebe em por ano cerca de 2,5 milhões de pessoas*.
- Hoje, a escultura é o cartão-postal do município de 270 mil habitantes.

*Secretaria de Turismo do Ceará (Setur)



Estátua Padre Cícero - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Outro atrativo turístico ligado a esta figura religiosa é o memorial que leva o seu nome, Memorial Pe. Cícero.
- O museu conta vários pertences do religioso, como fotografias e objetos relacionados às vidas pessoal, que remetem a vida política e religiosa do Padre Cícero, que em diversos momentos se confundem com a própria História de Juazeiro do Norte.
- O local é um dos mais visitados da cidade e fica próximo centro, onde concentra a maior parcela de turismo local.
- Um ponto que é bastante visitado pelos turistas é o Museu Vivo do Padre Cícero, em que concentra diversas imagens do religioso em tamanho real e com réplicas de locais em que ele frequentou durante sua vida paroquial na cidade de Juazeiro do Norte.



Memorial Padre Cícero - Fonte: Google imagens.



Museu Vivo do Padre Cícero - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Construída em 1875, pelo Padre Cícero Romão Batista, a Basílica de Nossa Senhora das Dores é um dos pontos de grande visitação de Juazeiro do Norte.
- A matriz é dos pontos de encontro de romeiros na cidade. Local de visitação constante e de atividades religiosas que atraem turistas de diversas regiões do país.
- A capela passou por uma mudança significativa no século passado, se tornando um importante centro religioso, hoje considerada uma Basílica Menor.
- No Brasil existem, atualmente, 50 Basílicas Menores. A primeira foi consagrada, há 100 anos, a Nossa Senhora Aparecida (Padroeira do Brasil), e está em Aparecida (SP) e a de Juazeiro do Norte logo em seguida.



Basílica Santuário de Nossa Senhora das Do
- Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Existem também opções fora do círculo religioso na cidade, como por exemplo, o Centro de Cultura Popular Mestre Noza, no qual é possível encontrar diversos artigos que remetem a cultura nordestina, com objetos feitos de argila ou de madeira, sendo muito visitado pelos turistas.
- Outra grande atrativo turístico da cidade é o Teleférico do Horto. Com capacidade para transportar até 2.080 pessoas por hora, o Teleférico do Horto, em Juazeiro do Norte, foi inaugurado pelo Governo do Ceará, em março de 2022.
- O investimento foi da ordem de R\$ 79,1 milhões. O equipamento completo é composto por 12 torres de sustentação, 26 cabines climatizadas – e mais cinco reservas – com dez lugares. Além do teleférico, a obra envolveu a urbanização do entorno com a instalação de quiosques e estacionamento.



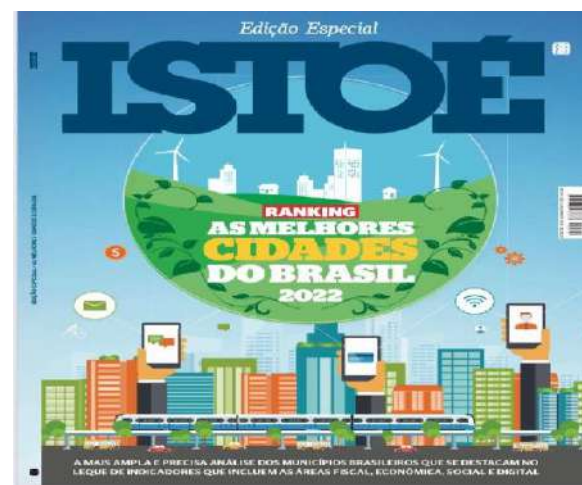
Centro de Cultura Popular - Fonte: Google imagens.



Teleférico do Horto - Fonte: Google imagens.

JUAZEIRO DO NORTE EM DESTAQUE NACIONAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



- Juazeiro do Norte tem se tornado uma das cidades que emerge como um forte destino turístico no Nordeste do Brasil. A cidade vem apresentando grande crescimento do fluxo de visitantes todos os anos ganhando grande destaque na mídia nacional nos últimos anos como um dos melhores destinos para viagens dos brasileiros.
- A cidade foi destaque:
 - I. Capa da edição nº 79 da Revista VoePass, em 2022, que mostrou os encantos da cidade além do turismo religioso;
 - II. A revista Mercado & Eventos (Ed. 437) também elencou Juazeiro como um dos melhores destinos no Ceará para eventos empresariais;
 - III. A Edição Especial da Revista IstoÉ “As Melhores Cidades do Brasil” de 2022, colocou Juazeiro no Ranking Nacional;

ESTÁDIO ROMEIRÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Romeirão é o estádio mais moderno do interior do Brasil. Foi inaugurado em março de 2022, em Juazeiro do Norte, após reforma e ampliação do Estádio Mauro Sampaio, a chamada Arena Romeirão.
- O parque esportivo é uma arena multiuso e terá múltiplas finalidades, e foi todo modernizado para sediar grandes competições do futebol, seja ela regional ou nacional.
- Possuindo uma área de 45.451 metros quadrados, a Arena Romeirão é equipada com campo de gramado que segue as normas da Federação Internacional de Futebol Associação (Fifa), área para museu do futebol, arquibancadas comportando 17 mil lugares, duas áreas de banco de reservas, cabines de imprensa e camarotes, seis vestiários (quatro para times e técnicos e dois para árbitros e gandulas), duas áreas de estacionamento, lanchonete e ambulatório.



Fonte: google imagens.

AEROPORTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Aeroporto de Juazeiro do Norte – Orlando Bezerra de Menezes (JDO) reflete a diversidade cultural, turística e econômica da Região Metropolitana do Cariri, que reúne nove municípios — Juazeiro do Norte, Crato, Barbalha, Jardim, Missão Velha, Caririaçu, Farias Brito, Nova Olinda e Santana do Cariri — em uma área total de 5.456,01 Km², de acordo com dados do IBGE.
- Entre os municípios do Cariri, Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha passaram por um processo de conurbação, dando origem à segunda região mais expressiva do Estado do Ceará, conhecida como Crajubar. Por facilitar o acesso à área, o Aeroporto de Juazeiro do Norte – Orlando Bezerra de Menezes (JDO) tem sido reconhecido como um catalisador do desenvolvimento do Cariri e adjacências.



Fonte: google imagens.

AEROPORTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Em 2020, depois de vencer o leilão de concessões da Agência Nacional da Aviação Civil (Anac) realizado em 2019, a **Aena Brasil** assumiu a gestão da unidade, com o objetivo de ampliar a capacidade e melhorar sua infraestrutura. Atualmente, o aeroporto conta com um terminal de passageiros de 6,4 mil m², com salas de embarque e desembarque modernas e confortáveis.
- Localizado no sul do Ceará, a unidade recebe muitos visitantes que se espalham pelos quatro estados vizinhos — Pernambuco, Paraíba, Piauí e Rio Grande do Norte. Os participantes da maior feira agropecuária das regiões Norte e Nordeste do Brasil, a Expocrato, também fazem do equipamento sua principal porta de entrada para o evento, cuja programação, com grandes shows musicais, atrai a participação de um público variado de artesãos, criadores de animais e produtores rurais.



Fonte: google imagens.

AEROPORTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A cidade de Juazeiro é servida 12 voos diários, de acordo com a Aena Brasil, empresa que administra o aeroporto.
- As companhias aéreas que atuam no aeroporto são: LATAM Linhas Aéreas, GOL Linhas Aéreas e Azul Linhas Aéreas.
- De acordo com o relatório da Aena Brasil, o aeroporto de Juazeiro do Norte manteve apresentou um avanço na movimentação em 2024, mantendo a quinta posição no ranking geral do interior nordestino, crescendo 3% em relação ao ano anterior e recebendo 1.139 passageiros a mais que o terminal juazeirense.
- Outro dado que merece destaque no relatório anual da Aena Brasil de 2024 foi o recorde de público alcançado no ano passado com 500 mil passageiros nas operações de pousos e decolagens.
- Vale lembrar que em 2024 foram abertas a Sala Vip do aeródromo e também um mix comercial que elevou um número de ofertas de produtos e serviços no local.

LOCALIZAÇÃO – CIDADES PRÓXIMAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Earth (2025).

- O município de Juazeiro do Norte está localizado no Estado da Ceará, localizado no Cariri cearense. Distante 507 km da capital do estado, Fortaleza, 588 km de João Pessoa-PB e 560 de Natal-RN.
- A região metropolitana do Cariri Região Metropolitana do Cariri é formada pelas cidades de Jardim, Farias Brito, Barbalha, Santana do Cariri, Missão Velha, Nova Olinda e Caririaçu,
- As principais rodovias que dão acesso à Juazeiro do Norte são a Rodovia Estadual CE-60, e a BR-116, que é uma rodovia longitudinal que tem início no município de Fortaleza e termina em Jaguarão no RS, na fronteira com o Uruguai.

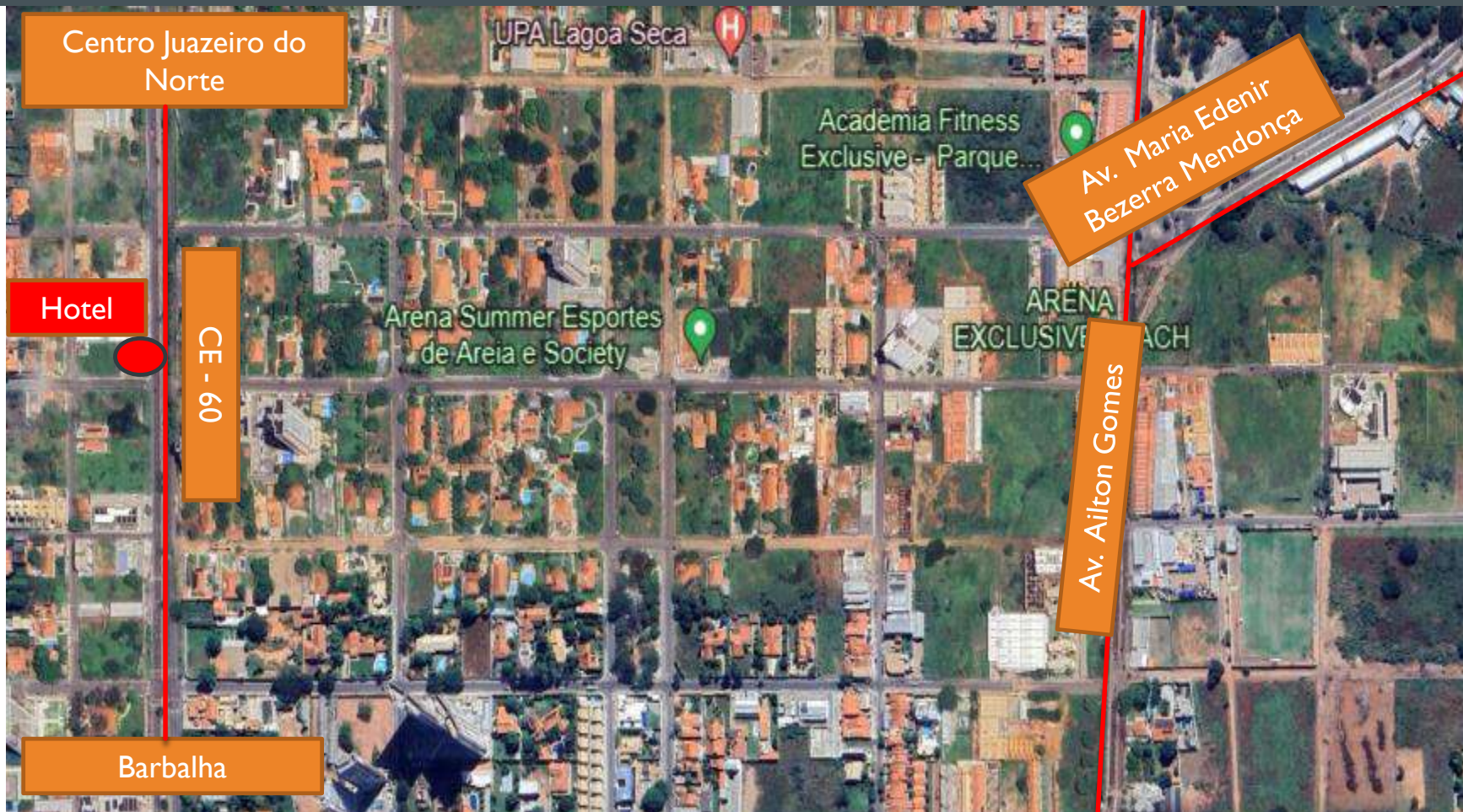
LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Earth (2025).

- O empreendimento está localizado na Av. Leão Sampaio, nº 1600, (**vermelho**), no bairro Lagoa Seca, Juazeiro do Norte.
- O trecho que o terreno está inserido se funde com a CE – 60, que é uma Rodovia estadual de grande fluxo, que liga Juazeiro a outra cidade do Cariri, que é Barbalha.
- O Bairro Lagoa Seca é uma dos mais bem localizados da cidade com vias de acesso aos principais pontos turísticos locais e ponto de entrada das cidades próximos.

OFERTA HOTELEIRA – JUAZEIRO DO NORTE

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de se identificar a oferta hoteleira da cidade de Juazeiro do Norte, foram utilizados: web sites especializados e pesquisa “in loco”. No total foram identificados 15 empreendimentos hoteleiros e muitas pousadas, totalizando 7.778 leitos com média de diária média variando de R\$ 201,15 (*single*) a R\$ 445,91 (*double*).
- A cidade tem uma característica peculiar de ter muitas pousadas em formato de residências, que elevam o número de leitos mas com baixa ou pouca qualidade.
- Grande parte dos hotéis da oferta hoteleira foi introduzido nos últimos doze anos, o que caracteriza Juazeiro do Norte como uma cidade com atividade hoteleira recente e em desenvolvimento.
- Dessa forma, a oferta hoteleira é composta por redes internacionais como Accor e Nobile, regionais como Nord, além de hotéis independentes, que somam mais de 2/3 da hotelaria local.
- Na próxima página será apresentada a relação dos empreendimentos.

OFERTA HOTELEIRA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

OFERTA HOTELEIRA					
ABERTURA	HOTEL	Uhs	OPERADORA	SGL (R\$)	DBL (R\$)
1984	Panorama Hotel	74	Independente	236	343
1996	Verdes Vales Lazer Hotel	154	Independente	255	398
2006	Hotel Padre Cícero	26	Independente	203	401
2008	Senhor Hotel	12	Independente	155	212
2010	San Felipe Hotel	22	Independente	160	220
2013	Iu-á Hotel	138	Independente	342	425
2015	Hotel Pousada Café com Leite	42	Independente	182	275
2016	Santiago Hotel	20	Independente	150	230
2016	Hotel Shalom	13	Independente	185	237
2017	Santa Rosa Hotel	34	Independente	260	390
2018	Hotel Encosta do Horto	53	Independente	201	323
2019	Ibis Hotel	110	Ibis	294	375
2020	Hotel Comfort Juazeiro	36	Independente	337	412
2021	Nord Luxxor Juazeiro	88	Nord	312	480
2025	Imperial Palace Hotel	36	Nobile	299	375
TOTAL	15	858		238,06	339,73

Fonte: Pesquisa direta e web sites de reservas de quartos-Booking, Trivago e TripAdvisor (2025).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de se identificar a oferta hoteleira da região em estudo, foram utilizados sites especializados e pesquisa “in loco”. No total foram considerados 06 empreendimentos como possíveis concorrentes do hotel em estudo, totalizando 482 unidades habitacionais com diária média variando de R\$ 236,45 (*single*) a R\$ 480,20 (*double*).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL					
ABERTURA	HOTEL	Uhs	OPERADORA	SGL (R\$)	DBL (R\$)
1984	Panorama Hotel	74	Independente	236	343
2013	Iu-á Hotel	138	Independente	342	425
2019	Ibis Hotel	110	Ibis	294	375
2020	Hotel Comfort Juazeiro	36	Independente	337	412
2021	Nord Luxxor Juazeiro	88	Nord	312	480
2025	Imperial Palace Hotel	36	Nobile	299	375
TOTAL	06	482		303,33	401,66

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Ibis Juazeiro do Norte



Juazeiro Comfort Hotel



Hotel Encosta do Horto



Nord Luxxor Juazeiro do Norte



Panorama Hotel



Hotel Café com Leite

Fonte: Google Imagens

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Iu-á Hotel



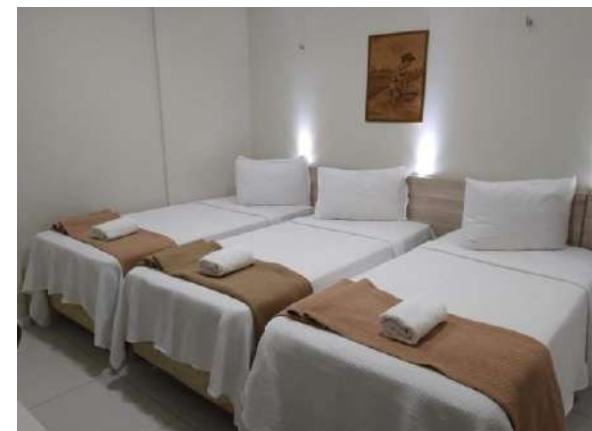
San Felipe Hotel



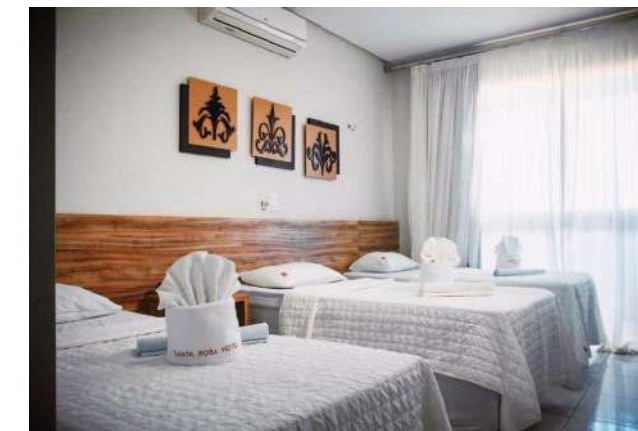
Verdes Vales Lazer Hotel



Hotel Shalom



Hotel Padre Cícero



Santa Rosa Hotel

Fonte: Google Imagens

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Imperial Palace Hotel



Santiago Hotel

OFERTA HOTELEIRA FUTURA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

OFERTA FUTURA

ABERTURA	HOTEL	UHs
2027	Bristol Hoteis & Resorts	245
2028	Nobile Hotels	211
TOTAL	2	456

- Após pesquisa via *web* e com *players* do mercado foi identificada a abertura de dois empreendimentos na região de Juazeiro do Norte.
- Tendo em vista o posicionamento que cada hotel pretende assumir, para o estudo em questão, tanto o Bristol Hoteis & Resorts e o Nobile Hotels serão considerados nas projeções de oferta futura. Ao mesmo tempo, tendo em vista o desenvolvimento da hotelaria de Juazeiro do Norte, será adicionada entrada de segurança com 150 unidades habitacionais.

DEMANDA HOTELEIRA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Após pesquisas *in loco* e entrevistas, observaram-se pontos relevantes sobre o mercado como um todo, que mostram que a hotelaria de Juazeiro do Norte viveu momentos saudáveis nos últimos anos:
- De acordo com a Secretaria de Turismo de Juazeiro do Norte (Setur), a ocupação segue o padrão com taxas flutuando entre 70% e 90% durante grande parte os meses do ano, com média de 1,4 hóspedes por apartamento;
- Tendo em vista os atrativos religiosos e históricos presentes na cidade, há significativa demanda pelo turismo religioso entre nos meses de fevereiro, setembro e novembro (Romaria das Candeias, Nossa Senhora das Dores e Finados), bem como os períodos de férias escolares e feriados prolongados, alcançando na maioria das vezes 100% de ocupação nesses meses.
- O público religioso origina-se principalmente do Nordeste, com Pernambuco, Rio Grande do Norte e Paraíba, Estados vizinhos ao Ceará, apresentando a maior fatia, pois têm fácil acesso a região, e utilizam veículo próprio para fazer a viagem. No geral são ônibus, vans e carros privados, que visitam a cidade no período de férias escolares, feriados prolongados e principalmente nos meses de romaria;
- O público de outras regiões também se faz presente na cidade, com São Paulo e Rio de Janeiro encabeçando o ranking. Utiliza o aeroporto como principal meio para chegar à cidade. Permanece, em média, 3 ou 4 noites – tornando de finais de semana com os dias com maiores ocupações (Setur);

MERCADO DE EVENTOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Juazeiro está passando por um momento de progresso e desenvolvimento desde a inauguração do Centro de Convenções do Cariri. Foi projetado para ser um dos mais modernos da região, com todos os equipamentos necessários para realização de grandes projetos.
- A abertura desse espaço aumentou a competitividade da cidade no mercado de eventos, ao mesmo tempo em que ainda oferece preços mais acessíveis em relação aos outros destinos do Nordeste, característica que está presente na hotelaria, restaurantes, transportes, comércio, dentre outros.
- Em 2024, o Centro de Convenções registrou um crescimento de 13% no número de eventos sediados, totalizando 59, ante os 52 realizadas no ano anterior. O aumento é ainda mais significativo quando comparado a 2022, com um avanço de 64% (Setur)



Fonte: Google Imagens.

MERCADO DE EVENTOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Na mesma região do Centro de Convenções do Cariri, encontra-se o Parque de Eventos Padre Cícero, focado em eventos culturais e feiras ligadas a agricultura e pecuária.
- Com um calendário anual de eventos, tanto de negócios no Centro de Convenções como culturais no Parque de Eventos, Juazeiro do Norte se consolida como um destino atrativo para o mercado local.



Fonte: Google Imagens (2025).

○ EMPREENDIMENTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A EQ EMPREENDIMENTOS atua no mercado da construção civil há 17 anos.
- Tem como foco de atuação a construção de empreendimentos verticais de alto padrão.
- A empresa já entregou 15 empreendimentos residenciais. E inaugurou em 2019 o Connect Hotel Tambaú, o primeiro Hotel Coworking do Nordeste.
- Atualmente a Construtora possui 3 obras em andamento, incluindo o Connect Hotel Cabo Branco, e simultaneamente três projetos para serem lançados até o primeiro semestre de 2026.
- A EQ EMPREENDIMENTOS já entregou mais de 1000 unidades habitacionais e 93 quartos de hotel.

O EMPREENDIMENTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



- Desenvolvedora/Construtora: Responsável pelo desenvolvimento do projeto, contratação das empresas envolvidas, comunicação dos fatos com investidores, pela construção do hotel e pela prestação de conta para os investidores.



- Projeto arquitetônico: A **CRN** é o maior escritório de arquitetura de João Pessoa. Possuem projetos impactantes na capital e foi responsável por desenvolver o projeto do Connect Tambaú.



- Rede: A **Nord** é a maior rede de hotéis à beira-mar do Brasil. Especializada na administração, comercialização e gestão de hotéis e flats em todo território nacional. Atualmente, o grupo possui hotéis em várias regiões do Nordeste.
- Condôminos/Investidores: Responsáveis por aportar à obra o capital necessário para construção do Connect Hotel Juazeiro do Norte.

O GRUPO NORD

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A maior rede de hotéis à beira-mar do Brasil.
- O **Grupo Nord** oferece serviços de excelência e por isso conta com profissionais qualificados, com anos de experiência, que trabalham para proporcionar resultados duradouros e sólidos aos investidores e aos hóspedes. Atualmente, o grupo possui hotéis em várias regiões da Paraíba, dentro de duas marcas: Nord Luxxor e Nord Easy.
- Nord Luxxor Juazeiro
- Nord Luxxor Tambaú
- Nord Easy Patos
- Nord Easy Imperial Suítes
- Nord Easy Connect



Fonte: Google
Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

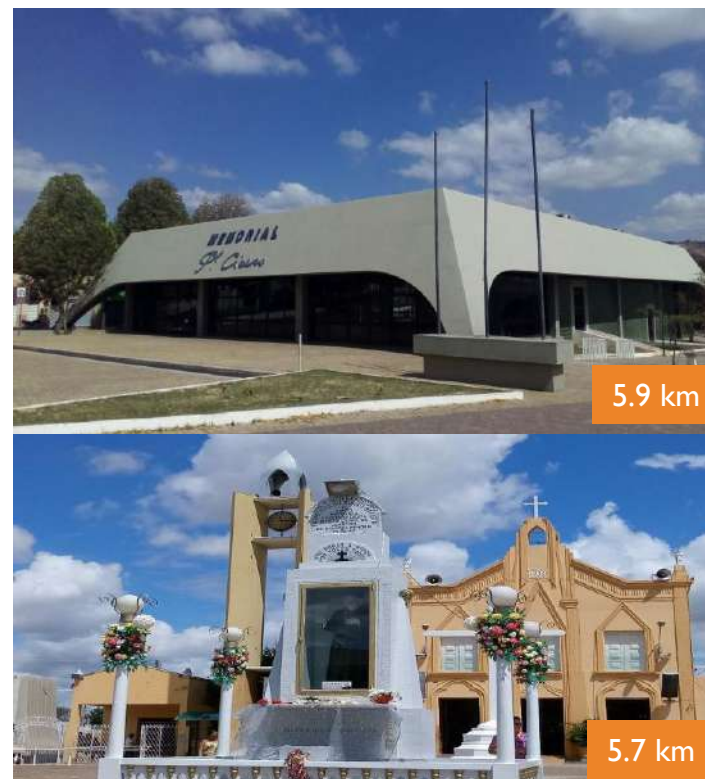
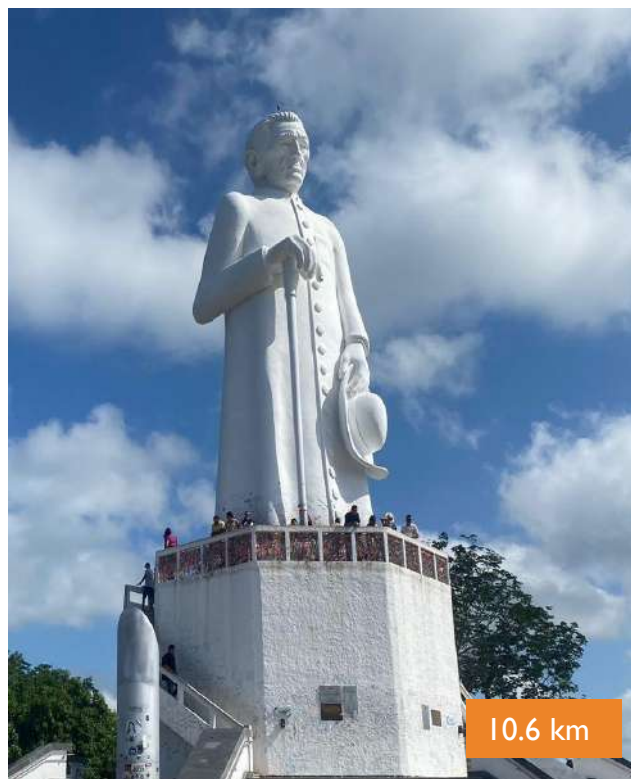
LOCALIZAÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



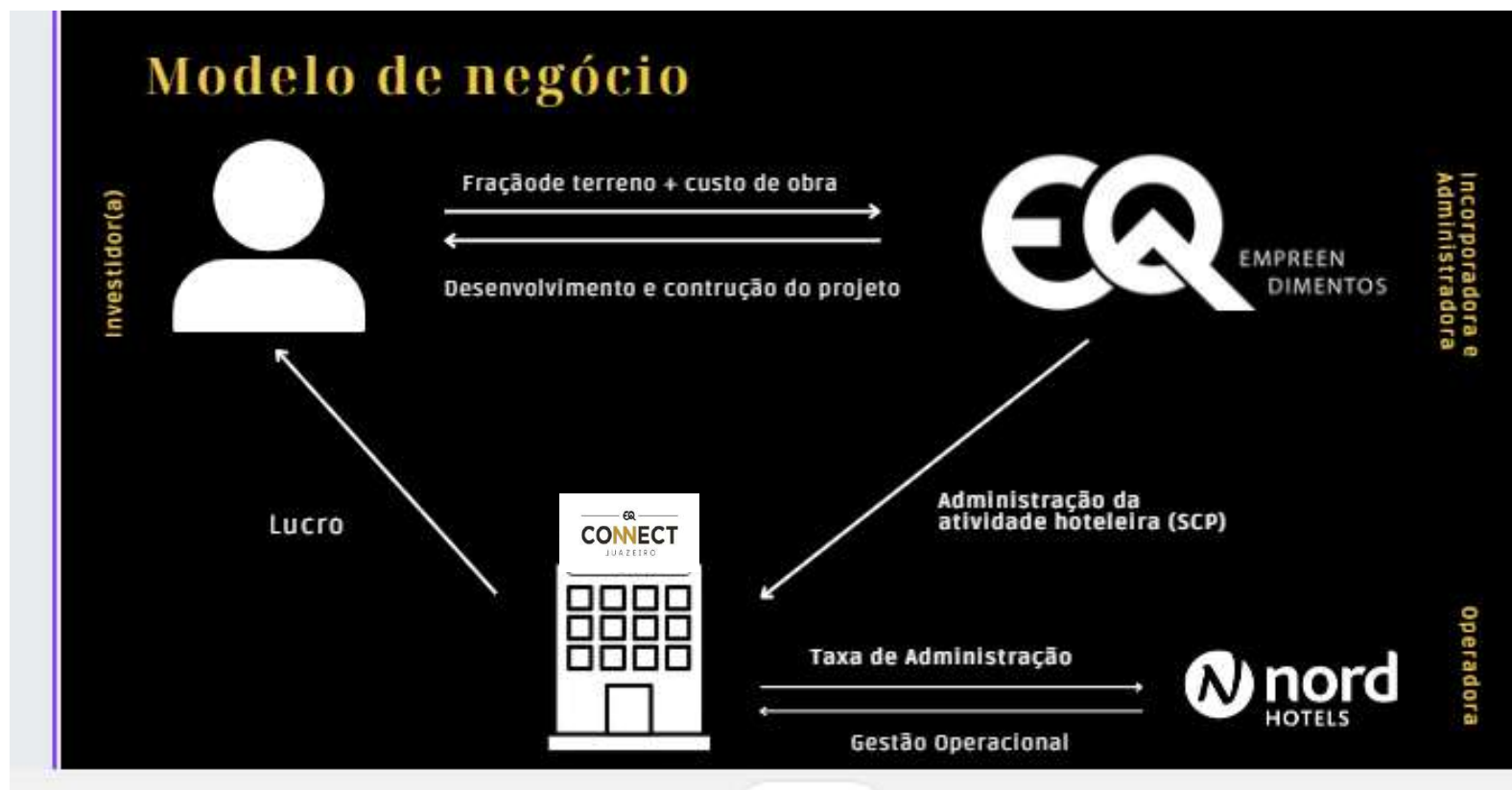
Fonte: Google Imagens.

DISTÂNCIA DO HOTEL ATÉ OS PRINCIPAIS PONTOS TURÍSTICOS



MODELO DE NEGÓCIOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

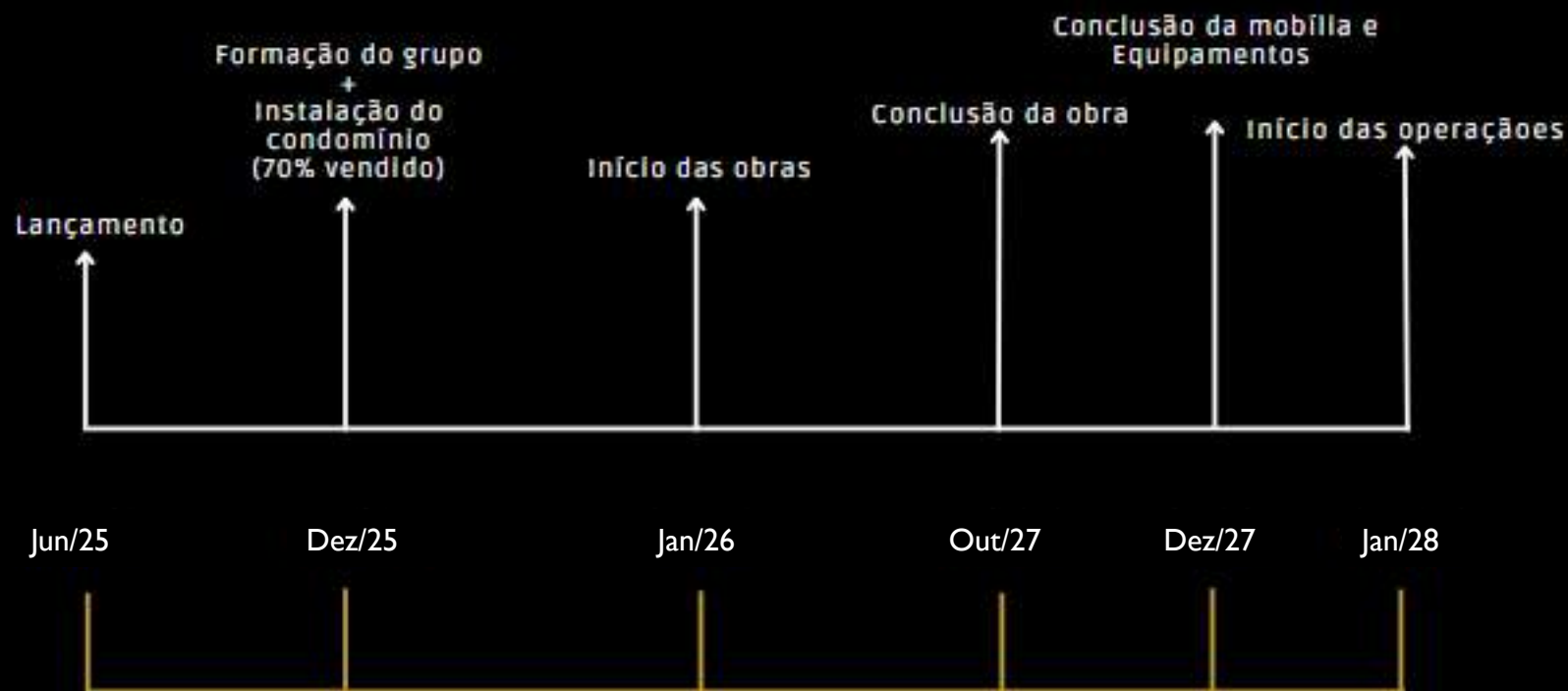


Fonte: EQ Empreendimentos.

LANÇAMENTO (PREVISÃO)

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Linha do tempo da construção



Fonte: EQ Empreendimentos.

RENTABILIDADE PREVISTA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

CÁLCULO DE PREVISÃO DE RENTABILIDADE CONNECT HOTEL JUAZEIRO DO NORTE			
	Cenário Conservador	Cenário Médio	Cenário Potencial
Quantidade de Diárias Vendidas	2058	2205	2499
Ocupação Média (%)	70	75	85
Diária Média (R\$)	290	325	360
Receita Bruta (R\$)	596.820	716.625	899.640
Lucro Líquido por Quarto (R\$)	2314	3071	4131
Margem de Lucro (%)	38	42	45
Rentabilidade (%)	0,93	1,1	1,56

RENTABILIDADE PREVISTA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

RECEITAS (+)

- Diárias
- Lavanderia
- Restaurante Rooftop
- Estacionamento
- Cafeteria
- Coworking
- Frigobar/Conveniência

CUSTOS (-)

- Despesas operacionais
- **RENTABILIDADE MÉDIA PREVISTA: 1,1% ao mês**
- **RESULTADO MÉDIO MENSAL: R\$ 3.071***

***Fonte:** Expectativa de resultado com base nos dados do Connect Tambaú da EQ empreendimentos.

ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

■ **RECEITAS ANUAIS**

- Hospedagem: Média de diária e ocupação de todos os quartos;
- Lavanderia/Estacionamento/serviço de quarto / aluguel de Coworking / Cafeteria / Rooftop;
- Alimentos & Bebidas, outros serviços.

■ **DESPESAS ANUAIS**

- Impostos sobre faturamento: **18%**;
- Despesas diversas: Alimentos e bebidas, pessoal, administrativo, serviços prestados, operacional, manutenção e conservação, vendas e marketing, financeiras e bancárias;
- Taxa de Administração (EQ Hotelaria): **48** Salários Mínimos;
- Taxa da Rede Nord Hotels: **10%** sobre o lucro líquido.

- **FUNDO DE RESERVA DO HOTEL:** 2% do Faturamento Bruto.

CÁLCULO DA RENTABILIDADE

- **Lucro Líquido X Fração Ideal**
= **Renda mensal do quarto**
- **Quarto Inteiro R\$ 285.000**
- **Fração Ideal 1,1%**

CÁLCULO DE PREVISÃO DE RENTABILIDADE CONNECT HOTEL JUAZEIRO DO NORTE			
	Cenário Conservador	Cenário Médio	Cenário Potencial
Quantidade de Diárias Vendidas	2058	2205	2499
Ocupação Média (%)	70	75	85
Diária Média (R\$)	290	325	360
Receita Bruta (R\$)	596.820	716.625	899.640
Lucro Liquido por Quarto (R\$)	2314	3071	4131
Margem de Lucro (%)	38	42	45
Rentabilidade (%)	0,93	1,1	1,56

ESTIMATIVA DE CUSTOS

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	TOTAL GERAL	%
01.001	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS	R\$ 2.825.583,36	18,25%
01.001.001	Serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. Topográficos, sondagem, licenças e pcmat)	R\$ 371.500,00	2,40%
01.001.002	Instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	R\$ 334.278,47	2,16%
01.001.003	Ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	R\$ 4.267,99	0,03%
01.001.004	Manutenção canteiro/consumo	R\$ 168.375,00	1,09%
01.001.005	Controle tecnológico	R\$ 2.442,31	0,02%
01.001.006	Gestão de resíduos	R\$ 93.000,00	0,60%
01.001.007	Gestão da qualidade	R\$ 14.460,93	0,09%
01.001.008	Segurança do trabalho/ epi's e epc's	R\$ 297.497,49	1,92%
01.001.009	Transportes máquinas e equipamentos	R\$ 313.676,17	2,03%
01.001.010	Administração local (engenheiros, mestres, etc.)	R\$ 1.226.085,00	7,92%
01.002	TRABALHOS EM TERRA	R\$ 46.523,47	0,30%
01.003	INFRAESTRUTURA - FUNDAÇÕES	R\$ 458.042,14	2,96%
01.003.002	Estacas Profundas	R\$ 345.240,26	2,2298%
01.003.003	Fundações Diretas	R\$ 112.801,88	0,7286%
01.004	SUPERESTRUTURA	R\$ 910.691,48	5,88%
01.005	ALVENARIA DE VEDAÇÃO	R\$ 633.234,52	4,09%
01.005.001	Alvenarias Externas	R\$ 220.158,30	1,42%
01.005.002	Alvenarias Internas	R\$ 413.076,22	2,67%
01.007	IMPERMEABILIZAÇÃO	R\$ 147.401,15	0,95%
01.008	REVESTIMENTOS GERAIS	R\$ 1.559.758,46	10,07%
01.008.001	Revest. Paredes Externas	R\$ 850.560,69	5,49%
01.008.002	Revest. Paredes Internas	R\$ 534.469,70	3,45%
01.008.003	Revest. Forro	R\$ 174.728,07	1,13%
01.009	PINTURA	R\$ 359.405,29	2,32%
01.009.001	Pintura do Forro	R\$ 92.139,77	0,60%
01.009.002	Pintura Paredes Internas	R\$ 248.114,92	1,60%
01.009.003	Pintura Paredes Externas	R\$ 1.608,48	0,01%
01.009.004	Pintura em Esquadrias de Ferro e Madeira	R\$ 5.128,99	0,03%
01.009.005	Pintura dos Pisos	R\$ 12.413,13	0,08%

Fonte: EQ
Empreendimentos.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

01.010	PAVIMENTAÇÃO	R\$ 667.631,56	4,31%
01.010.001	Pavimentação Interna	R\$ 502.382,05	3,24%
01.010.002	Pavimentação Externa	R\$ 129.060,62	0,83%
01.010.004	Paisagismo	R\$ 36.188,89	0,23%
01.011	ESQUADRIAS/FERRAGENS/VIDROS	R\$ 937.004,80	6,05%
01.011.001	Esquadrias em Madeira	R\$ 150.366,65	0,97%
01.011.002	Esquadrias em Alumínio	R\$ 538.347,75	3,48%
01.011.003	Esquadrias em Ferro	R\$ 72.924,75	0,47%
01.011.004	Ferragens	R\$ 175.365,65	1,13%
01.012	INSTALAÇÃO DE HIDRÁULICA	R\$ 200.351,98	1,29%
01.013	INSTALAÇÃO SANITÁRIA/ DRENAGEM	R\$ 104.591,05	0,68%
01.014	METAIS/LOUÇAS/BALCÕES	R\$ 398.237,60	2,57%
01.015	INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO	R\$ 164.200,33	1,06%
01.016	INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA, TV, LÓGICA, AUTOMAÇÃO,	R\$ 1.013.370,81	6,55%
01.016.001	Elétrica	R\$ 401.176,17	2,59%
01.016.002	Telefônica/TV	R\$ 107.807,67	0,70%
01.016.003	Cabeamento Estruturado	R\$ 99.419,23	0,64%
01.016.004	Automação	R\$ 76.592,13	0,49%
01.016.005	Sonorização	R\$ 62.879,25	0,41%
01.016.006	Luminárias	R\$ 265.496,36	1,71%
01.017	INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO	R\$ 165.080,13	1,07%
01.018	INSTALAÇÃO DE GÁS	R\$ 8.608,61	0,06%
01.019	EQUIPAMENTOS	R\$ 884.638,42	5,71%
01.020	DIVERSOS	R\$ 3.998.661,75	25,83%
01.020.001	limpezas e obra de arte, sinalização	R\$ 220.372,74	1,42%
01.020.002	Eletrodomesticos	R\$ 763.500,00	4,93%
01.020.003	Mobiliário	R\$ 155.617,51	1,01%
01.020.004	Utensílios	R\$ 222.900,00	1,44%
01.020.005	Marcenaria da Area Comum e dos Apartamentos	R\$ 1.322.135,00	8,54%
01.020.006	Cama, mesa e Banho	R\$ 1.099.136,50	7,10%
01.020.007	capital de giro	R\$ 215.000,00	1,39%

Fonte: EQ
Empreendimentos.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **ESTIMATIVA DE CUSTOS TRIBUTÁRIOS:** incidência de 5% de custos de ITBI e escrituras.

HOTEL CONNECT		
LOCAL: JUAZEIRO DO NORTE - CE		
FONTE DE DADOS: SINAPI E COMPOSIÇÕES PINI, SEINFRA CE		
1		
QUADRO DE RESUMO GERAL		
TOTAL GERAL	R\$ 15.483.016,91	100,00%
ÁREA PRIVATIVA (m²)		2.482,23
CUSTOS MATERIAIS ESPECIAIS PARA O HOTEL (mobiliário, equipamentos, utensílios, etc)	R\$ 3.424.697,70	
CUSTO DA OBRA	R\$ 12.058.319,21	
PREÇO DA CONSTRUÇÃO POR AREA PRIVATIVA (custo da obra / área)	R\$ 4.857,86	
PREÇO TOTAL DA CONSTRUÇÃO POR AREA PRIVATIVA (total geral / área)	R\$ 6.237,54	

ESTIMATIVA DE CUSTOS ADMINISTRATIVOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Estudo de Folha de Pagamentos - Cargos e Salário	
Quantidade de Funcionário	Salários Anuais (R\$)
Hospedagem	
14	276276
Administração Geral	
6	109296
Montagem e Manutenção	
2	6072
TOTAL	
22	391644
Encargos e Benefícios	391644
TOTAL	783288

PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos.
- Os valores de diárias consideram que o empreendimento irá se posicionar no mercado conforme sua categoria.
- Obs: Cálculo do RevPAR = ADR x Taxa de Ocupação.

ESTIMATIVA DE VENDAS - HOSPEDAGEM					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Disponibilidade	175957	193552,7	212908	234198,8	257618,6
Taxa de Ocupação	60	66	70	75	85
Diárias Vendidas	21462	23608	25039	26828	30405
Diárias Médias	290	305	325	345	360
Receita	6223980	7200501	8137675	9255488	10945620
Número de Hóspedes	580	610	650	690	720
RevPar	174	201,3	227,5	258,75	306
RECEITA DE ALIMENTOS E BEBIDAS					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Alimentos	9419,2	10931,2	11875,5	13765,5	14767,2
Bebidas	4036,8	4684,8	5089,5	5899,5	6328,8
Valor Médio Por Venda	23,2	25,6	26,1	28,5	29,3
DEPARTAMENTOS MENORES					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Estacionamento	7250	7625	8125	8625	9000
Outros	-	2356	2486	2684	2784
TOTAL	7250	9981	10611	11309	11784

PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- As projeções foram feitas estimando 5 anos.
- Os valores projetados foram feitos com base no Salário Mínimo vigente.

ESTIMATIVA DE FOLHA DE PAGAMENTO						
	Funcionários	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Hospedagem	14	287112	300720	311472	317352	322560
Administração Geral	6	123048	128880	133488	136008	138240
Manutenção	2	41016	42960	44496	45336	46080
Subtotal	22	451176	472560	489456	498696	506880
Encargos	100%	451176	472560	489456	498696	506880
TOTAL		902352	945120	978912	997392	1013760

PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.

	ANO 1		ANO 2		ANO 3		ANO 4		ANO 5
Receita Bruta	6237436		7216117		8154640		9275153		10966716
Receita Líquida	561369,2		649450,5		733917,6		834763,7		987004,4
Habitação									
Receita Bruta	6223980	100%	7200501	100%	8137675	100%	9255488	100%	10945620
Receita Líquida	5601582	90,00%	6480451	90,00%	7323908	90,00%	8329939	90,00%	9851058
Gastos Gerais	245698	4,39	279364	4,31	301597	4,12	312589	3,75	329871
Folha de Pagamentos	574224	10,25	601440	9,28	622944	8,51	634704	7,62	645120
Lucro ou Prejuízo	4781660	85,36	5599647	86,41	6399367	87,38	7382646	88,63	8876067
Alimentos e Bebidas									
Receita Bruta	13456	100%	15616	100%	16965	100%	19665	100%	21096
Receita Líquida	11572,16	91,40%	13429,76	91,40%	14589,9	91,40%	16911,9	91,40%	18142,56
Gastos Gerais	3818,813	33	4431,821	33	4814,667	33	5580,927	33	5987,045
Folha de Pagamentos	20508	177,22	257760	1919,32	266976	1829,87	272016	1608,43	276480
Lucro ou Prejuízo	-12754,7	-62,19	-248762	-1852,32	-257201	-1762,87	-260685	-1541,43	-264324

PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estimase estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.

Departamentos Menores									
Receita Bruta	7250	100%	9981	100%	10611	100%	11309	100%	11784
Receita Líquida	6235	91,40%	8583,66	91,40%	9125,46	91,40%	9725,74	91,40%	10134,24
Gastos Gerais	923	14,80	945	11,01	1102	12,08	1236	12,71	1354
Folha de Pagamentos	82032	1315,67	85920	1000,97	88992	975,21	90672	932,29	92160
Lucro ou Prejuízo	-81109	-1300,87	-84975	-989,96	-87890	-963,13	-89436	-919,58	-90806
Administração Geral									
Receita Bruta	892256	100%	928325	100%	975365	100%	986324	100%	995234
Receita Líquida	767340,2	91,40%	798359,5	91,40%	838813,9	91,40%	848238,6	91,40%	855901,2
Gastos Gerais	245548,9	32	284216	35,6	302811,8	36,1	315544,8	37,2	328666,1
Folha de Pagamentos	246096	32,07	257760	32,29	266976	31,83	272016	32,07	276480
Lucro ou Prejuízo	767887,3	100,07	771903,5	96,69	802978,1	95,73	804709,9	94,87	803715,2
Gastos com Água e Energia									
Resultado	227275	3,64	405346	5,62	482096	5,91	531808	5,73	565966
RESULTADO	5228409	83,82	5632467	78,05	6375158	78,18	7305427	78,76	8758686

O CONDOMÍNIO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O “CONDOMÍNIO” CONNECT HOTEL JUAZEIRO DO NORTE, já foi aprovado pela Prefeitura de Juazeiro do Norte, com alvará sob nº 0130/2025 contemplado um total de 98 (noventa e oito) unidades.
- Todos os quartos são compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro, portanto, a unidade hoteleira será composta por 98 (noventa e oito) APARTAMENTOS, assim classificados:
 - ❑ a) **12 (doze)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade dos TERRENISTAS, como pagamento da PERMUTA pelo terreno destinado à construção e instalação do HOTEL; conforme cópia da escritura de permuta em anexo;
 - ❑ b) **08 (oito)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da DESENVOLVEDORA, COMO PAGAMENTO pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;

○ EMPREENDIMENTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- c)) **10 (dez)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da CONSTRUTORA como pagamento de permuta pela construção do empreendimento hoteleiro.
- d) **68 (sessenta e oito)** unidades de APARTAMENTOS DE “CONDÔMINOS CUSTEADORES”, responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.
- O empreendimento terá um CUSTO de R\$ 15.500.000,00.

VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA			
Venda Total de Unidades	100%	17.136.000,00	
Despesas Gerais - Premissas			Por UH (hotel)
Marketing	0,05%	(8568)	(126)
Comissões	5%	(856.800)	(12.600)
Despesas de Incorporação	0,15%	(25.704)	(378)
Custo de Planejamento (Ekonomy)	0,25%	(42.840)	(630)
Total de Despesas Gerais		-933.912	-13.734
VGv menos Despesas Gerais		16.202.088,00	238.266
Custo Total de Empreendimento		(15.483.016)	(227.691)
Resultado de Desenvolvimento		719.072	10574
(%) VGv lucro estático		4,2	
TIR		6,7%	
VPL/VGv (Descontado a 9%)		10%	1.713.700,00

VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

	Pagamento Parcelado			
Investimento	Fat. Anual	Rentabilidade (%)	Média Mensal	Rentabilidade (%)
	-250.000		-250.000	
2026 (Construção)	83.300		83.300	
2027 (Construção)	83.300		83.300	
2028 (Construção)	83.400		83.400	
2029	29.562	11,82	2463,50	0,99
2030	30.214	12,09	2510,33	1,01
2031	32.784	13,11	2732,00	1,09
2032	33.257	13,30	2815,33	1,11
2033	35.265	14,11	2938,75	1,18
2034	36.514	14,61	3042,83	1,22
2035	38.841	15,54	3236,75	1,29
2036	39.876	15,95	3323,00	1,33
2037	40.265	16,11	3355,41	1,34
2038	41.528	16,61	3460,66	1,38
Média 2029-2038		14,32		1,19
Média 2034-2038		15,76		1,31
TIR com CapRate 6,5%		13%		

ANÁLISE DO INVESTIMENTOS: EMPREENDIMENTOS SIMILARES

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A Ekonomy utilizou um Cap Rate de 6%.
- Dessa forma, o levantamento sobre empreendimentos similares/concorrentes mostra que os investidores buscam hoje remuneração mensal próxima a 0,5% ao mês e o empreendimento em estudo busca entregar melhor resultado.

Análise de Investimentos em Empreendimentos Similares

Nord Luxxor Juazeiro do Norte	7,25%
-------------------------------	-------

Fonte: Corretores independentes e imobiliárias locais.

ANÁLISE DO INVESTIMENTOS: APLICAÇÕES BANCÁRIAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Um CDB com retorno de 100% do CDI rende em torno de 13,9% ao ano, abaixo do projetado para o hotel em estudo, considerando a Selic a 14,25% ao ano. Lembrando que dos rendimentos deve ser deduzido o Imposto de Renda, que é de 17,5% para uma aplicação que fica durante 365 dias (porque a alíquota do IR vai diminuindo quanto mais tempo o dinheiro fica aplicado).

Análise de Investimentos em Aplicações Bancárias

Hotel em Estudo	13,20%
CDB 100% CDI	13,90%
CDB 100% CDI (Descontado IR)	11,46%

Fonte: Banco Central do Brasil.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Nas páginas anteriores foram apresentados os valores juntos com os cálculos de Índices Econômico-Financeiros do projeto para o investidor que vier a adquirir participação no Condo-Hotel.
- A chamada Taxa Interna de Retorno (TIR), que tem a inglês IRR (Internal Rate of Return), é uma taxa de desconto hipotética que, quando aplicada a um fluxo de caixa, faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, seja igual aos valores dos retornos dos investimentos, também trazidos ao valor presente. O conceito foi proposto pelo economista John Maynard Keynes, de forma a classificar diversos projetos de investimento: os projetos cujo fluxo de caixa tivesse uma taxa interna de retorno maior do que a taxa mínima de atratividade deveriam ser escolhidos.
- Já o Valor Presente Líquido (VPL), também conhecido como valor atual líquido (VAL) ou método do valor atual, é a fórmula matemático-financeira capaz de determinar o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa de juros apropriada, menos o custo do investimento inicial. Basicamente, é o cálculo de quanto os futuros pagamentos somados a um custo inicial estariam valendo atualmente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Considerando os valores de investimento conforme a tabela da página anterior e o estudo do fluxo de caixa do Hotel apresentado, para o período de 10 anos, pode-se observar que há crescimento na rentabilidade (taxas de retorno sobre o capital investido) (*Yield*) devido à maturação do projeto.
- É comum a todo tipo de produto, que adentra ao mercado, passar por um período de crescimento até a sua maturação. Com os negócios hoteleiros não é diferente, apenas costuma demandar mais tempo que os produtos de consumo.
- A metodologia adotada foi o Método da Renda, pois apropria o valor do imóvel e de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista, segundo a NBR 5676/89 da ABNT.

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **EKONOMY** é uma consultoria econômica que presta serviços na área de **economia e análise de dados**, desenvolvendo **cenários prospectivos** no campo econômico de modo a **auxiliar nossos clientes no desenvolvimento de suas atividades**.
- Nossos serviços de consultoria envolvem a elaboração de estudos corporativos, nacionais e regionais, análises, pareceres, estruturação de negócios, inteligência de negócios (analytics), controle de risco econômico, avaliações mercadológicas, pesquisas de mercado e modelagem, **sendo a 1ª consultoria econômica da Paraíba** a fazer previsões macroeconômicas para empresas nos moldes dos grandes bancos e casas de análises nacionais e internacionais.
- O grande diferencial da **EKONOMY** é o **acompanhamento sistemático de setores relevantes da economia, TRANSFORMANDO OS PRINCIPAIS DADOS ECONÔMICOS EM CONHECIMENTO** para a tomada de decisão, tanto no setor público quanto no privado.

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A Ekonomy Consultoria Econômica, localizada na Av. Esperança, n.º 117, Sala 116 – Manaíra – João Pessoa-PB, CEP: 58032-282, inscrita no CNPJ sob o nº 30.304.079/0001.05 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse projeto, a ser implantado em João Pessoa (PB).

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



CRE-PB: 1750
RG: 2.603.703
CPF: 056.966.854-98


Werton José de Oliveira Batista
Proprietário

■ RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

WERTON OLIVEIRA:

Economista formado pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB); Mestre em Economia pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN); Pós-graduado em Empreendedorismo e Inovação pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG); Certificado de Analista Macroeconômico pela Universidade de São Paulo (USP); Curso de Análises de Conjuntura e Construção de Cenários Macroeconômicos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE-SP).

Atua como Economista do Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (Sinduscon-JP) há mais de 10 anos sendo o responsável pelo Departamento de Economia da entidade (Depecon - SindusconJP), pela Pesquisa Oficial de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa, Custo Unitário Básico (**Lei 4.591/64**) e também o economista responsável pela Projeções Macroeconômicas do Broadcast Estadão. Conselheiro Efetivo do Conselho Regional de Economia da Paraíba (Corecon-PB); **Prêmio de Economista Destaque em 2019** (Prêmio Corecon-PB); **Prêmio de Economista do ano 2024** (Prêmio Corecon-PB); Palestrante e professor de ensino superior e MBA.

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Os estudos já realizados nos últimos 05 anos 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.
- a) Reunião com o cliente para informação quanto ao conceito e detalhes do projeto;
- b) Pesquisa e levantamento de dados sociais, políticos e econômicos;
- c) Levantamento de hotéis concorrentes;
- d) Entrevistas com representantes do município e /ou estado, do trade turístico e hoteleiro;
- e) Análise de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;
- f) 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);
- g) Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Pesquisas Mercadológica realizados pela Ekonomy Consultoria Econômica*	Mês(es)	Ano	TOTAL
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2020	5
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2021	5
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2022	6
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2023	6
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2024	6

*Todas as pesquisas encontram-se disponíveis no Departamento de Economia (Depecon) do Sinduscon-JP.

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

■ Cientes e Parceiros:



A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Av. Esperança nº 117, sala 116

Manaíra. João Pessoa - PB

contato@ekonomy.com.br

■ www.ekonomy.com.br

■ **(83) 9 9944-0010**

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Eu, **WERTON JOSÉ DE OLIVEIRA BATISTA**, inscrito no CPF: 056.966.854-98, RG: 2603703 SSP-PB, inscrito no Corecon-PB sob o número 1750, proprietário da empresa **WERTON JOSE DE OLIVEIRA BATISTA CONSULTORIA LTDA**, como Nome Fantasia **EKONOMY**, CNPJ: 30.304.079/000-1.05, responsável pelo estudo de viabilidade do **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, localizado da cidade de Juazeiro do Norte - CE declaro pra devidos fins que os itens constantes na **Resolução CVM nº 86**, conforme inciso XIV, do Anexo B, informo que:

- a) Não há titularidade nem tampouco a intenção de adquirir uma unidade do hotel em estudo;
- b) Não existe conflito de interesse entre as partes, tornando-se independente na análise;
- c) O custo do estudo registrado no estudo de viabilidade foi de R\$ 49.875,00, apenas como remuneração fixa, sem remuneração variável;
- d) Não se aplica.

Juazeiro do Norte - CE, 24 de março de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **WERTON JOSE DE OLIVEIRA BATISTA**
Data: 25/03/2025 10:03:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Werton José de Oliveira Batista

CRE: 1750

CPF: 056.966.854-98

RG: 2603703