



**CAIO CALFAT**

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

**Demandas, tendências e valorização dos empreendimentos com áreas de lazer**

**44** Fórum Brasileiro da Indústria de  
**Piscinas e SPAS**



**Caio Calfat, 07/08/19**



# O MERCADO DE MULTIPROPRIEDADES

## O que é multipropriedade?

A multipropriedade é um instrumento jurídico através do qual uma unidade imobiliária (casa, apartamento, etc.) é dividida em frações ideais e vendida a diferentes compradores. Cada proprietário dessas frações possui um período pré-estabelecido para uso do imóvel.

## Como as multipropriedades desenvolvem o turismo no Brasil?

Esse tipo de produto depende muito do sucesso do destino em si e das possíveis atrações que o ancoram. Assim, a multipropriedade tem nos parques temáticos, de diversões e aquáticos sua âncora de desenvolvimento, já que esses equipamentos são considerados diferenciais para o comprador na escolha do destino/ propriedade.

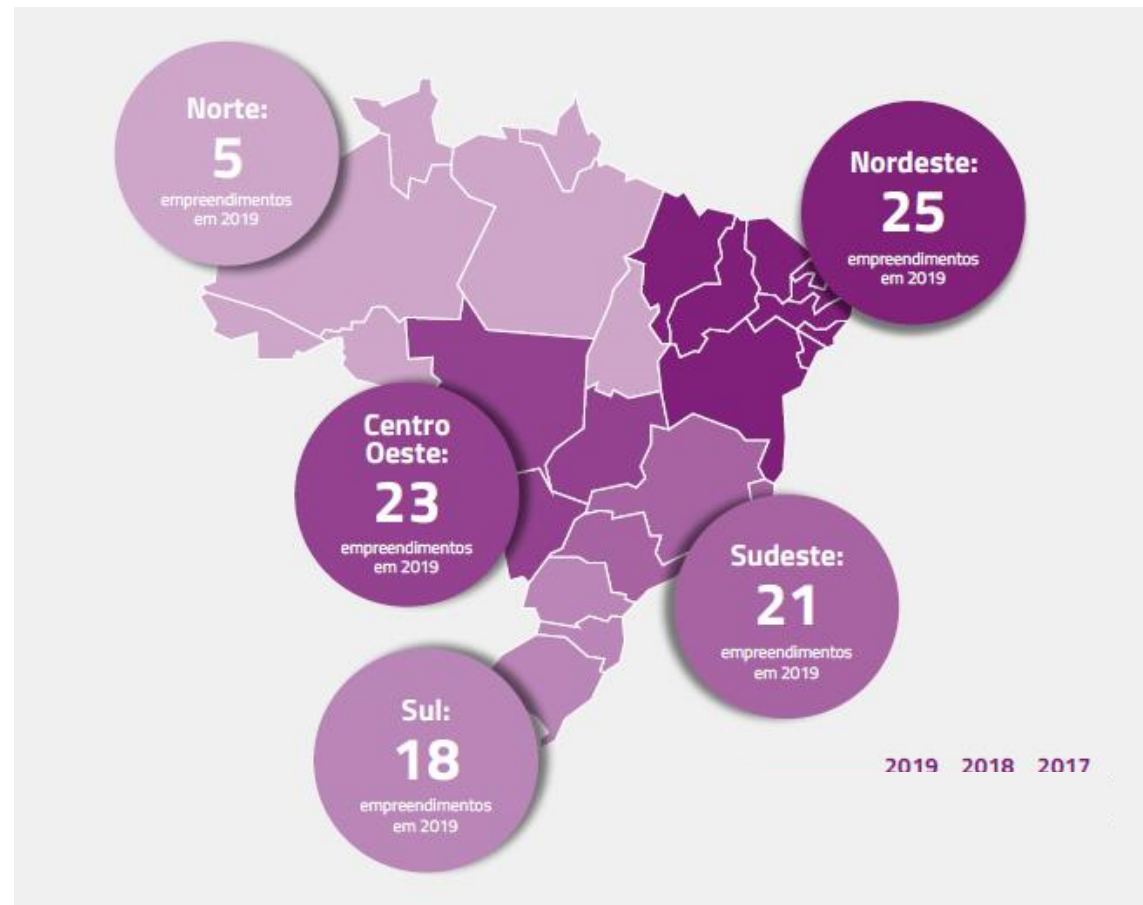
# O MERCADO DE MULTIPROPRIEDADES

## Presença em território nacional

O mercado de multipropriedades alcançou em 2019 a marca de 92 empreendimentos no Brasil, 15% a mais do que em 2018.

|         | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------|------|------|------|
| Cidades | 45   | 39   | 27   |
| Estados | 16   | 14   | 12   |

Fonte: Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2019 – Caio Calfat Real Estate Consulting





# O MERCADO DE MULTIPROPRIEDADES

## Ancoragem em parques

Exemplo de destinos em que os empreendimentos de multipropriedade foram impulsionados pela existência de parques:

- Caldas Novas / Rio Quente (GO) – Hot Park – visitantes em 2018 – 1,4 milhão.
- Olímpia (SP) – Thermas dos Laranjais – visitantes em 2018 – 1,9 milhão.
- Gramado (RS) – Snowland – visitantes em 2018 – sem informações.
- Penha (SC) – Beto Carrero World – visitantes em 2018 – 2,2 milhões.



# O MERCADO DE MULTIPROPRIEDADES

## Ancoragem em Parques – Rio Quente + Caldas Novas – GO

| Nº de Multipropriedades | Quantidade de Uh's Fracionadas | Média de Frações por Apartamento | Uh's Total | Total de Frações |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------|------------------|
| 21                      | 5.216*                         | 17,5                             | N/I        | 59.996*          |

\* Números não absolutos

\*\* O Hot Park está localizado no município de Rio Quente (GO) mas a maior parte da infraestrutura da Região está em Caldas Novas (GO), como por exemplo o aeroporto e o maior volume dos meios de hospedagem.

Fonte: Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2019 – Caio Calfat Real Estate Consulting



Hot Park  
Rio Quente\*\* (GO)



# O MERCADO DE MULTIPROPRIEDADES

## Ancoragem em Parques – Olímpia – SP

| Nº de Multipropriedades | Quantidade de Uh's Fracionadas | Média de Frações por Apartamento | Uh's Total | Total de Frações |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------|------------------|
| 5                       | 2.916                          | 16,3                             | 3.314      | 52.274           |

Fonte: Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2019 – Caio Calfat Real Estate Consulting



Thermas dos Laranjais  
Olímpia (SP)



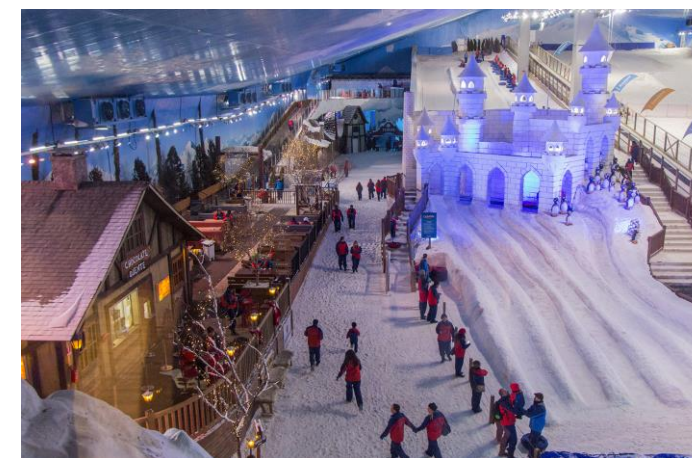
# O MERCADO DE MULTIPROPRIEDADES

## Ancoragem em Parques – Gramado – RS

| Nº de Multipropriedades | Quantidade de Uh's Fracionadas | Média de Frações por Apartamento | Uh's Total | Total de Frações |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------|------------------|
| 7                       | 1.422*                         | 18,6                             | N/I        | 32.764           |

\* Números não absolutos

Fonte: Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2019 – Caio Calfat Real Estate Consulting



Snowland  
Gramado (RS)



# O MERCADO DE MULTIPROPRIEDADES

## Ancoragem em Parques – Penha – SC

| Nº de Multipropriedades | Quantidade de UH's Fracionadas | Média de Frações por Apartamento | UH's Total | Total de Frações |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------|------------------|
| 1                       | 102                            | 25                               | 102        | 2.550            |

Fonte: Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2019 – Caio Calfat Real Estate Consulting



Beto Carrero World  
Penha (SC)





# O MERCADO DE PARQUES

## Crescimento :

De acordo com a Associação das Empresas de Parques de Diversões do Brasil – ADIBRA:

- Os parques de diversões movimentam anualmente cerca de R\$1 bilhão no país.
- O mercado de parques de diversões compreende empreendimentos aquáticos, temáticos, itinerantes e Family Entertainment Centers (FECs).
- Levantamento ADIBRA: 93 milhões de pessoas passam pelos empreendimentos brasileiros do setor.



# O MERCADO DE PARQUES

## Perspectivas para o futuro:

- Entende-se que o mercado de parques no Brasil apesar de recente é promissor.
- Houve recentemente a isenção tributária para importação de brinquedos, montanhas russas e outros equipamentos. Porém, trata-se de uma medida temporária, válida para compras realizadas até 2020. Atualmente a guerra do setor é para que essa isenção seja definitiva.
- De acordo com o Sistema Integrado de Parques e Atrações Turísticas – SINDEPAT, caso haja a isenção de impostos permanente, a estimativa é de R\$ 1,9 bilhão em investimentos e 56 mil novos postos de trabalho nos próximos cinco anos.



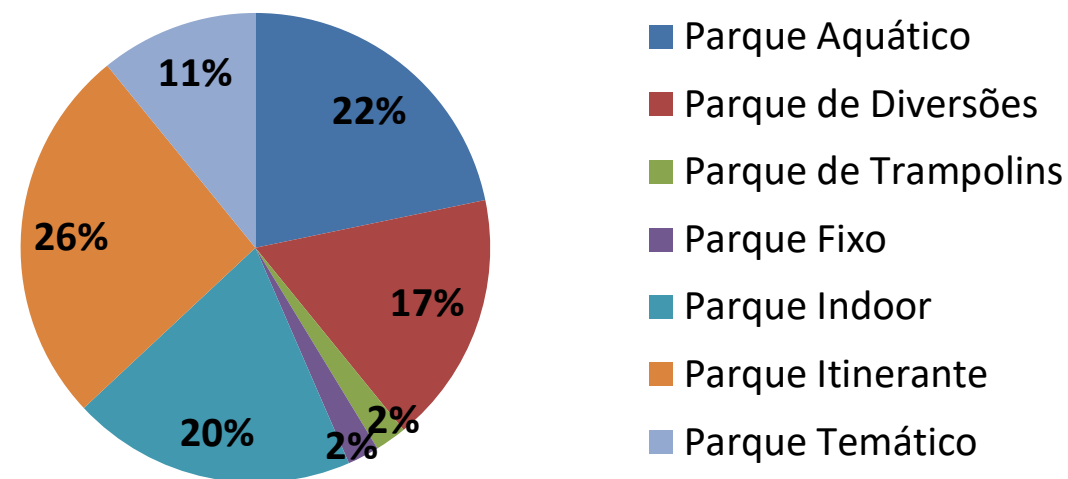
# ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE PARQUES DE DIVERSÃO DO BRASIL – ADIBRA

## Categoria de Parques:

A ADIBRA divide seus associados nas categorias: Parques Aquáticos, Parque de Diversões, Parque de Trampolins, Parque Fixo, Parque Indoor, Parque Itinerante e Parque Temático.

De acordo com o site da entidade, são 46 parques associados à ADIBRA.

## Associados por Categoria | ADIBRA





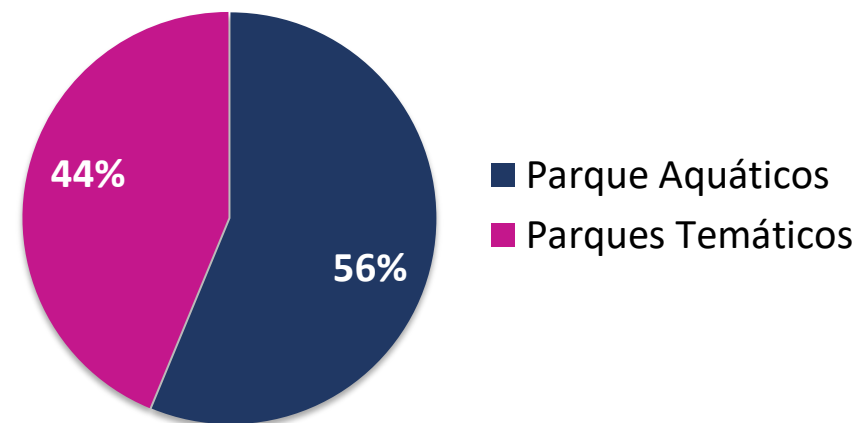
# SISTEMA INTEGRADO DE PARQUES E ATRAÇÕES TURÍSTICAS - SINDEPAT

## Categoria de Parques

O SINDEPAT divide seus associados nas categorias: Parques Temáticos e Parques Aquáticos.

No total, são 15 parques associados à entidade, sendo 9 no Estado de São Paulo, 2 no Rio Grande do Sul, 1 no Ceará, 1 em Goiás, 1 no Paraná, 1 em Pernambuco e 1 em Santa Catarina.

## Associados por Categoria | SINDEPAT





# RELATÓRIO: THEME INDEX 2018

## Parque Temático e de Diversões – Mundial

|    | Parque   | País           | Cidade           | Público 2018 | Público 2017 | TCM (%) |
|----|--|----------------|------------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | Magic Kingdom Theme Park at Walt Disney World Resort           | Estados Unidos | Lake Buena Vista | 20.859.000   | 20.450.000   | 2,00%   |
| 2  | Disneyland Park at Disneyland Resort                           | Estados Unidos | Anaheim          | 18.666.000   | 18.300.000   | 2,00%   |
| 3  | Tokyo Disneyland at Tokyo Disney Resort                        | Japão          | Tokyo            | 17.907.000   | 16.600.000   | 7,90%   |
| 4  | Tokyo Disneyland at Tokyo Disney Resort                        | Japão          | Tokyo            | 14.651.000   | 13.500.000   | 8,50%   |
| 5  | Universal Studios Japan  | Japão          | Osaka            | 14.300.000   | 14.935.000   | -4,30%  |
| 6  | Disney's Animal Kingdom Theme Park at Walt Disney World Resort | Estados Unidos | Lake Buena Vista | 13.750.000   | 12.500.000   | 10,00%  |
| 7  | Epcot theme park at walt disney world resort                   | Estados Unidos | Lake Buena Vista | 12.444.000   | 12.200.000   | 2,00%   |
| 8  | Shanghai Disneyland  | China          | Shanghai         | 11.800.000   | 11.000.000   | 7,30%   |
| 9  | Disney's Hollywood Studios at Walt Disney World Resort         | Estados Unidos | Lake Buena Vista | 11.258.000   | 10.722.000   | 5,00%   |
| 10 | Chimelong Ocean Kingdom  | China          | Hengqin          | 10.830.000   | 9.788.000    | 10,60%  |



# RELATÓRIO: THEME INDEX 2018

## Parque Aquático – Mundial

|    | Parque   | País                   | Cidade          | Público 2018 | Público 2017 | TCM (%) |
|----|--|------------------------|-----------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | Chimelong Water Park   | China                  | Guangzhou       | 2.740.000    | 2.690.000    | 1,90%   |
| 2  | Typhoon Lagoon Water Park at Walt Disney World Resort          | Estados Unidos         | Orlando         | 2.271.000    | 2.163.000    | 5,00%   |
| 3  | Disney's Blizzard Beach Water Park at Walt Disney World Resort | Estados Unidos         | Orlando         | 2.003.000    | 1.945.000    | 3,00%   |
| 4  | Parque Aquático Thermas dos Laranjais                          | Brasil                 | Olímpia         | 1.971.000    | 2.007.000    | -1,80%  |
| 5  | Aquaventure Atlantis Bahamas Waterpark                         | Bahamas                | Paradise Island | 1.831.000    | 1.831.000    | 0,00%   |
| 6  | Volcano Bay Water Theme Park at Universal Orlando Resort       | Estados Unidos         | Orlando         | 1.725.000    | 1.500.000    | 15,00%  |
| 7  | Aquatica Orlando   | Estados Unidos         | Orlando         | 1.556.000    | 1.434.000    | 8,50%   |
| 8  | Therme Erding  | Alemanha               | Erding          | 1.500.000    | 1.320.000    | 13,60%  |
| 9  | Hot Park Rio Quente  | Brasil                 | Rio Quente      | 1.433.000    | 1.481.000    | -3,20%  |
| 10 | Aquaventure Water Park   | Emirados Árabes Unidos | Dubai           | 1.397.000    | 1.350.000    | 3,50%   |



# RELATÓRIO: THEME INDEX 2018

## Parque Temático e de Diversões – América Latina

|    | Parque                  | País      | Cidade              | Público 2018 | Público 2017 | TCM (%) |
|----|-------------------------|-----------|---------------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | Six Flags México        | México    | Cidade do México    | 2.789.000    | 2.734.000    | 2,00%   |
| 2  | Beto Carrero World      | Brasil    | Penha               | 2.200.000    | 2.122.000    | 3,70%   |
| 3  | Parque Xcaret           | México    | Cancun              | 1.885.000    | 1.505.000    | 25,20%  |
| 4  | La Feria de Chapultepec | México    | Cidade do México    | 1.593.000    | 1.591.000    | 0,10%   |
| 5  | Mundo Petapa            | Guatemala | Cidade da Guatemala | 1.226.000    | 1.239.000    | -1,00%  |
| 6  | Parque Plaza Sésamo     | México    | Monterrey           | 1.185.000    | 1.197.000    | -1,00%  |
| 7  | Parque Mundo Aventura   | Colômbia  | Bogotá              | 1.158.000    | 1.153.000    | 0,40%   |
| 8  | FantasiaLandia          | Chile     | Santiago            | 1.100.000    | 1.050.000    | 4,80%   |
| 9  | Parque Del Café         | Colômbia  | Quindío             | 1.028.000    | 966.000      | 6,40%   |
| 10 | Salitre Mágico          | Colômbia  | Bogotá              | 900.000      | 760.000      | 18,40%  |



# RELATÓRIO: THEME INDEX 2018

## Parque Aquático – América Latina

|    | Parque                                 | País      | Cidade          | Público 2018 | Público 2017 | TCM (%) |
|----|--|-----------|-----------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | Parque Aquático Thermas dos Laranjais  | Brasil    | Olímpia         | 1.971.000    | 2.007.000    | -1,80%  |
| 2  | Aquaventure Atlantis Bahamas Waterpark | Bahamas   | Paradise Island | 1.831.000    | 1.831.000    | 0,00%   |
| 3  | Hot Park Rio Quente                    | Brasil    | Rio Quente      | 1.433.000    | 1.481.000    | -3,20%  |
| 4  | Piscilago                              | Colômbia  | Bogotá          | 990.000      | 989.000      | 0,10%   |
| 5  | Beach Park                             | Brasil    | Aquiraz         | 950.000      | 1.028.000    | -7,60%  |
| 6  | Parque Acuático Xocomil                | Guatemala | Retalhuleu      | 840.000      | 827.000      | 1,60%   |
| 7  | El Rollo Parque Acuático               | México    | Morelos         | 530.000      | 530.000      | 0,00%   |
| 8  | Wet'n Wild                             | Brasil    | São Paulo       | 500.000      | 476.000      | 5,00%   |
| 9  | Thermas Water Park                     | Brasil    | São Pedro       | 481.000      | 392.000      | 22,70%  |
| 10 | Hot Beach                              | Brasil    | Olímpia         | 462.000      | 243.000      | 90,10%  |



# CONCLUSÕES:



Em época de recessão econômica:

- O mercado de multipropriedades apresentou crescimento positivo e a projeção é de que atinja um VGV de R\$ 22,3 bilhões.
- O mercado de parques também cresceu significativamente.
- Percebe-se migração do público que só frequentava os parques de Rio Quente e Caldas Novas para outras regiões como Olímpia, Penha, etc., destinos que foram criados através da instalação de parques.

O Brasil tem 6 parques aquáticos entre os 10 mais visitados da América Latina, um forte indicador do potencial para a exploração de águas termais e naturais do país.

# Engº Civil **CAIO SERGIO CALFAT JACOB**, MRICS.



- CEO da **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING** desde 1996.
- Presidente da ADIT Brasil (2019-2021), tendo sido seu fundador (2006) e membro do Conselho de Administração (2011-2019).
- Vice-Presidente de Assuntos Turísticos Imobiliários do SECOVI-SP (2009-2020).
- Vice-Presidente do Conselho de Administração e ex-membro do Conselho Consultivo do São Paulo Convention & Visitors Bureau (2013-2019).
- Ex-presidente da LARES – *Latin American Real Estate Society* (2004-2005), tendo sido seu fundador, ex-vice-presidente (1998-2004), e desde 2005, é seu membro do Conselho Deliberativo Vitalício.
- Professor convidado de Planejamento de Empreendimentos Hoteleiros em cursos de MBA da FUPAM/ FAU-USP, da FAU-Mackenzie, da Universidade SECOVI-SP, da ABECIP/ IBRAFI, da FIA/ FEA-USP, entre outras.
- Autor do livro “Hotelaria e Desenvolvimento Urbano em São Paulo – 150 Anos de História”, 1ª Edição Set/14, finalista do 57º Prêmio Jabuti 2015 e vencedor do 22º Prêmio Master Imobiliário (FIABCI-Brasil/ SECOVI-SP) 2016.
- Coordenador geral do “Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados”, de 2012, e do “Manual de Multipropriedades Imobiliárias Turísticas”, de 2019, ambos editados pelo SECOVI-SP.
- Membro do Conselho Editorial e autor do capítulo “Aplicação do Conceito de Cidades Planejadas em Complexos Imobiliário-Turísticos” do livro “Comunidades Planejadas”, e do capítulo “Multipropriedade: Como Produzir um Empreendimento Atraente para o Comprador” do livro "Férias Compartilhadas: A experiência do Timeshare e da Multipropriedade no Brasil", ambos publicados pela ADIT Brasil.





# expolazer

& outdoor living

22ª Feira Internacional de Piscinas, Spas, Lazer e Wellness

6-9 Terça  
a Sexta  
**Agosto**  
13-21h **2019**  
Expo Center Norte  
São Paulo - SP

Promoção/Organização

**Franca** Feiras DESDE 1969

Colaboração



Apoio Institucional



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946



Montadora Oficial



Transp. Oficial



Op. de Viagem



Afiliada à



Local de Realização



[expolazer.com.br](http://expolazer.com.br)

   Feira Expolazer