



**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.

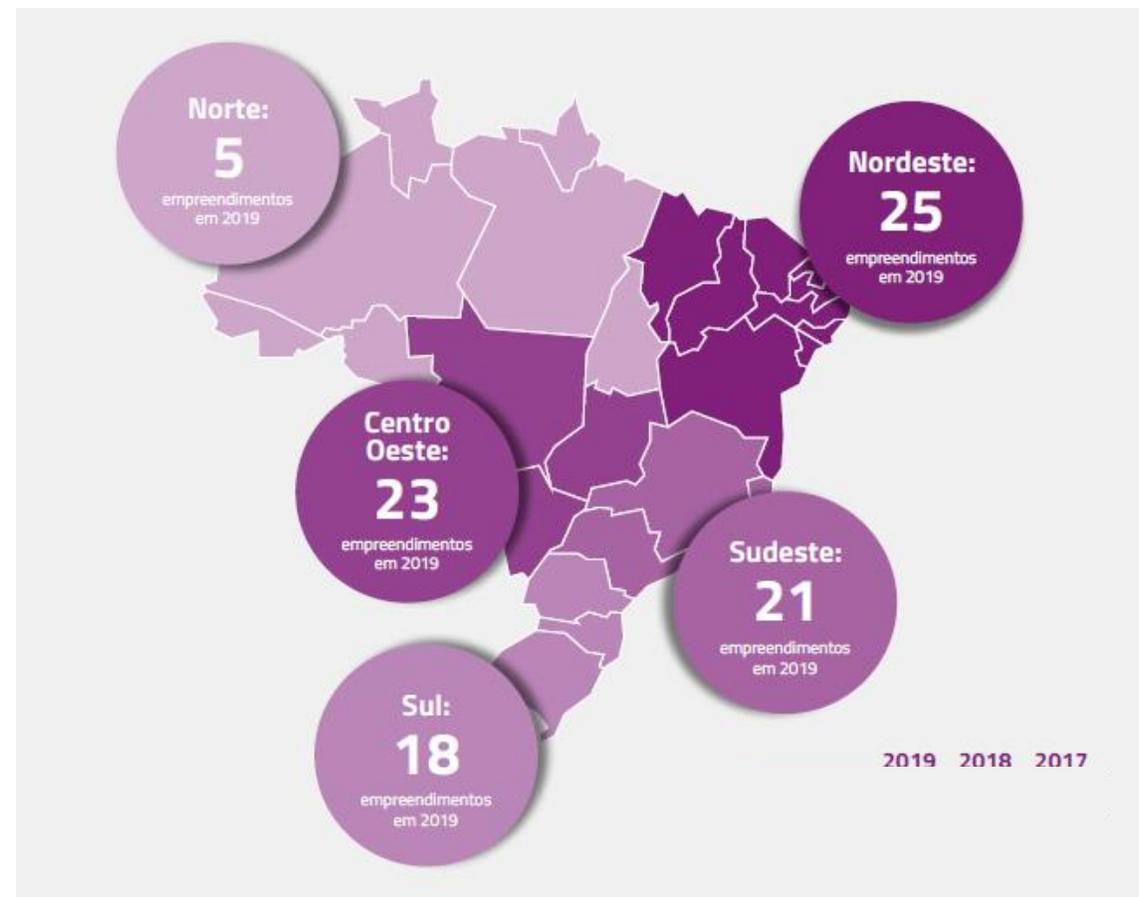
# O MERCADO DE MULTIPROPRIEDADES

## 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.



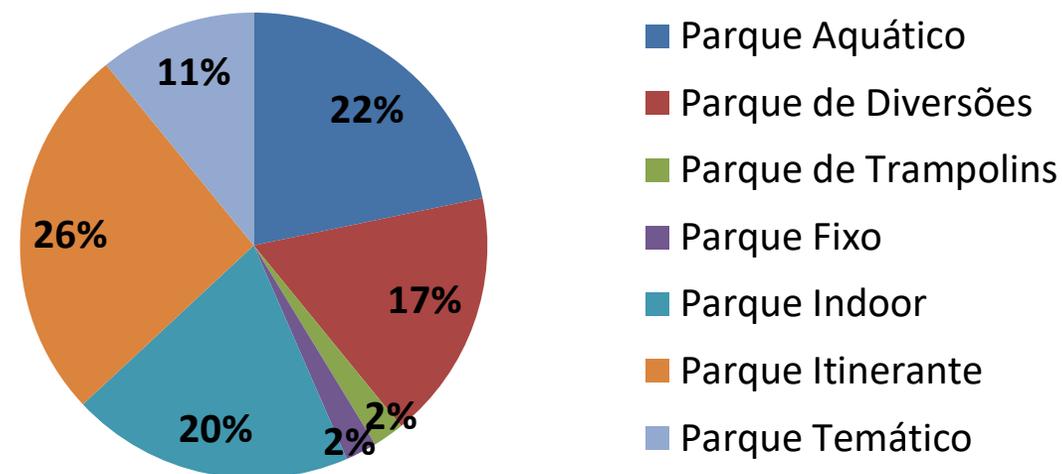
# ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE PARQUES DE DIVERSÃO DO BRASIL – ADIBRA

## 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





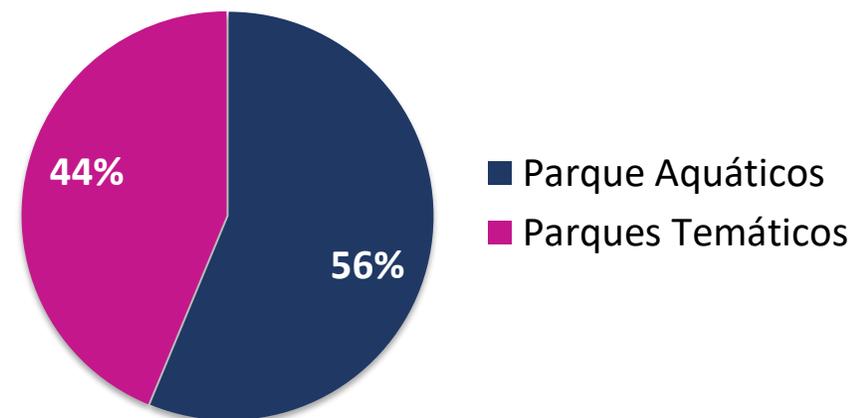
# SISTEMA INTEGRADO DE PARQUES E ATRAÇÕES TURÍSTICAS - SINDEPAT

## 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.

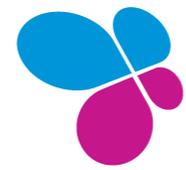
O Brasil tem 6 parques aquáticos entre os 10 mais visitados da América Latina, um forte indicador do potencial para a exploração de águas termais e naturais do país.

# 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