



## Síntese do mercado de Condo-Hotel

Os condo-hotéis, ou hotéis em condomínio, são a nova tendência em gerenciamento de estabelecimentos hoteleiros. A princípio confundidos com os flats, os condo-hotéis também operam com o sistema de pool de locação ou hospedagem, porém apresentam algumas diferenças no que diz respeito ao gerenciamento das unidades. Geralmente todas as unidades de um condo-hotel ficam disponíveis no pool de hospedagem, operada pela MINOR HOTELS por meio de um contrato. Como parte do acordo de aluguel, o hotel paga a maioria dos gastos operacionais, como manutenção, administração e marketing, e a operadora hoteleira responsabiliza-se pelo controle da ocupação, pelo recebimento das diárias e pela operação hoteleira propriamente dita. Os proprietários dos condo-hotéis geralmente pagam os impostos imobiliários, o seguro e as melhorias de capital. Atualmente esses empreendimentos são de grande importância para o mercado imobiliário, pois são considerados investimentos imobiliários.

No mercado há dois tipos de investimentos principais em hotéis: a modalidade apart-hotel e a modalidade condo-hotel, que é de menos risco e de maior retorno, porém o imóvel não pode ser usado pelo proprietário, e seu funcionamento funciona da seguinte maneira: “o comprador leva na verdade uma cota do hotel, junto com essa cota vem a escritura de uma das unidades, mais junto com o contrato de compra, o comprador assina também um contrato abrindo mão do uso de sua unidade e cedendo a administradora sua unidade para ser administrada, com isso o dono não tem direito a hospedagem na sua unidade, a não ser pagando a diária normalmente como qualquer outro cliente (se sua unidade estiver disponível)”.

A renda mensal desse tipo de investimento é de cerca de 0.6 a 0.7 líquido inicial mínimo, podendo chegar a uma valorização mensal de cerca de 1.2% e com a vantagem de não haver chamada de capital em momento algum, pois a MINOR HOTELS como administradora tira sua renda, na renda líquida, portanto é de total interesse da empresa, como administradora, diminuir os gastos e aumentar a lucratividade do hotel a todo momento.

É cada vez mais comum o investimento na compra de apartamentos em hotéis, mas à medida que a modalidade se populariza, diversas dúvidas surgem. Para começar, é bom esclarecer como se dá o tipo de investimento.

Uma forma de investir em apartamentos de hotéis é comprando diretamente com o empreendedor, pois é um negócio de longo prazo com base imobiliária. É como um imóvel que dá uma renda e apesar de ser proprietário, o investidor não pode ocupar o apartamento quando quiser. Além disso, é preciso pagar pela diária, a fonte de renda



desta modalidade. Por isso, os ganhos dependem muito do desempenho do mercado turístico do País.

### **Gastos**

Além de pensar nos ganhos, o investidor deve atentar aos gastos para manter o investimento. Em todas as suas unidades, a MINOR HOTELS tem como objetivo a instituição de um fundo de reposição de ativos, que equivale a 5% da receita dos empreendimentos. Ele serve para, durante a vida do hotel, fazer reformas e reparos e assim mantê-lo sempre novo e atualizado. Em teoria, o nosso investidor paga pelo quarto e não coloca mais a mão no bolso. Como os resultados são distribuídos entre os investidores, já descontamos esse valor do fundo. Em relação aos tributos cobrados pelo investimento, em alguns contratos, a pessoa já recebe seus rendimentos líquidos (sem impostos).

### **Quem é o comprador / Investidor**

O principal perfil de nossos investidores, são aqueles que estão acostumados aos fundos imobiliários. São pessoas que estão procurando um investimento em renda fixa, com a segurança de um ativo fixo.

### **Estruturação Jurídica**

A estruturação jurídica de um CONDO HOTEL, deve ser analisada e estuda por todos os envolvidos no processo de represamento das vendas deste tipo de produto.

Portanto deve-se encaminhar a todos que tenham interesse em ter conhecimento da estrutura para que possam ter subsídios nas tratativas junto aos clientes e investidores.

Deve-se agendar de acordo com o interesse de cada imobiliária e equipes, reuniões de alinhamento a fim de tirar dúvidas relativas a documentação.

### **OBSERVAÇÃO:**

Este processo jurídico envolve toda a operação e deverá desenvolvida pela rede hoteleira e todo o processo de aquisição da unidade, bem como visa dar conhecimento amplo e irrestrito de todos os aspectos da operação.

Essa é a maior segurança que podemos oferecer aos clientes que adquirem este tipo de produto imobiliário, diferente do que normalmente é praticado no mercado.



Todos os materiais deverão ser “auto explicativos” pois todos os termos são conceituados e explicados e durante a leitura todos deverão entender que apesar de extensos o conhecimento e a transparência se tornam objetivo principal da estruturação jurídica.

### **Ordenação do processo jurídico de um condo hotel:**

#### **PARTE 01:**

##### **Contrato de Compra e Venda – financiamento direto**

*Deverá ser emitido pela construtora, impressa em 3 vias e deverá ser assinar as partes nomeadas e rubricar as demais (todos os proponentes)*

#### **PARTE 02**

##### **Administração de Condomínio hoteleiro – Acordo e Anexos**

*Deverá ser fixada uma (1) cópia na empresa e entregar uma (1) via impressa ao cliente.*

#### **PARTE 03**

##### **Minuta de Convenção de Condomínio – Minor Hotels**

**(registrada)**

*Deverá ser fixada uma (1) cópia na empresa e entregar uma (1) via impressa ao cliente.*

#### **PARTE 04**

##### **Anexo 1 ao Contrato de Constituição de sociedade de Conta de participação**

*Deverá ser emitido pela construtora, impressa em 3 vias e deverá ser assinar as partes nomeadas e rubricar as demais (todos os proponentes)*

### **ANEXO I**

#### **Termo de Ciência Financiamento a Produção**

*Deverá ser emitido pela construtora, impressa em 3 vias e deverá ser assinar as partes nomeadas e rubricar as demais (todos os proponentes)*



## **ANEXO II**

### **Forma e pagamento FF&E e OS&E**

*Deverá ser emitido pela construtora, impressa em 3 vias e deverá ser assinar as partes nomeadas e rubricar as demais (todos os proponentes)*

## **ANEXO III**

### **Memorial Descritivo do FF&E e OS&E**

*Deverá ser emitido pela construtora, impressa em 3 vias e deverá ser assinar as partes nomeadas e rubricar as demais (todos os proponentes)*

## **ANEXO IV**

### **Termo de recebimento da Convenção de Condomínio e outros ANEXOS ao Acordo Comercial**

*Referem-se ao recebimento das PARTES 2 e 3 e deverão ser emitidos pela construtora, imprimir em 3 vias e assinar as partes nomeadas e rubricar as demais (todos os proponentes).*

## **ANEXO V**

### **Planta do pavimento tipo – Minor Hotels**

*Deverá ser fixada uma (1) cópia na empresa e entregar uma (1) via impressa ao cliente, todas devidamente assinadas.*

## **VP CORPORATIVO & FINANÇAS**