
Demonstrativos de Rendimento Imobiliário

ANÁLISE COMPLETA DE RENTABILIDADE —
INVESTIMENTOS EM AIRBNB

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Análise de Rentabilidade

TRIPLEX DE ALTO PADRÃO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.280.000

LOCALIZAÇÃO

Pontal do Paraná

DIÁRIA MÉDIA

R\$ 1.200

TAXA OCUPAÇÃO (MOD.)

55%

Destaques do Imóvel

- Piscina privativa e acabamento premium
- Alta demanda na temporada de verão
- Potencial de valorização patrimonial



Premissas Realistas

BASE DE CÁLCULO PARA RENTABILIDADE DO TRIPLEX

Plataforma

CANAL PRINCIPAL

Airbnb

Maior liquidez de mercado

TAXA DA PLATAFORMA

3%

Sobre a receita bruta

Diárias

MÉDIA PONDERADA ANUAL

R\$ 1.300

SAZONALIDADE

Alta Temporada: R\$ 2.000

Baixa Temporada: R\$ 1.100

Ocupação

CENÁRIO CONSERVADOR

40%

146 diárias/ano

CENÁRIO MODERADO

55%

201 diárias/ano

CENÁRIO OTIMISTA

70%

256 diárias/ano

Receita Líquida Anual

PROJEÇÃO POR CENÁRIO DE OCUPAÇÃO

CENÁRIO	DIÁRIAS/ANO	RECEITA BRUTA	TAXA AIRBNB	RECEITA LÍQUIDA	MENSAL
Conservador	146	R\$ 189.800	-R\$ 5.694	R\$ 184.106	R\$ 15.342
Moderado	201	R\$ 261.300	-R\$ 7.839	R\$ 253.461	R\$ 21.121
Otimista	256	R\$ 332.800	-R\$ 9.984	R\$ 322.816	R\$ 26.901

Simulação de Financiamento

BANCO ITAÚ – 35 ANOS (420 MESES)

VALOR DO IMÓVEL **R\$ 1.280.000**

VALOR FINANCIADO **R\$ 1.024.000**

ENTRADA **R\$ 256.000**

PRAZO **420 meses**

SISTEMA **SAC (Decrescente)**

PRIMEIRA PARCELA

R\$ 13.186,00



ÚLTIMA PARCELA

R\$ 2.462,00

A renda do Airbnb cobre integralmente a parcela inicial e gera excedente de caixa desde o primeiro mês.

Saldo Positivo Mensal

RENTA AIRBNB VS. PARCELA DO FINANCIAMENTO

Cenário Conservador	RECEITA MENSAL R\$ 15.342	-	PARCELA INICIAL R\$ 13.186	=	SALDO POSITIVO +R\$ 2.156
Cenário Moderado	RECEITA MENSAL R\$ 21.121	-	PARCELA INICIAL R\$ 13.186	=	SALDO POSITIVO +R\$ 7.935
Cenário Otimista	RECEITA MENSAL R\$ 26.901	-	PARCELA INICIAL R\$ 13.186	=	SALDO POSITIVO +R\$ 13.715

Mesmo no cenário conservador, o imóvel paga o financiamento sozinho e ainda gera lucro.

Simulação de Quitação

TEMPO ESTIMADO REINVESTINDO 100% DA RECEITA LÍQUIDA

PRAZO CONTRATUAL

35 Anos

Conservador



5,5 Anos

Moderado



4,0 Anos

Otimista



3,2 Anos

*Utilizando o recurso gerado pelo imóvel, é possível reduzir o financiamento de **35 anos** para menos de **6 anos** em todos os cenários.*

Casa com Piscina em Pontal do Paraná

ANÁLISE DE VIABILIDADE

VALOR DE MERCADO

R\$ 450.000

LOCALIZAÇÃO

Pontal do Paraná

TIPO DO IMÓVEL

Casa com Piscina, 2 Quartos

HISTÓRICO DE DEMANDA

Alta procura o ano inteiro

DIÁRIA MÉDIA ESTIMADA

R\$ 260,00

TAXAS CONSIDERADAS

3% (Airbnb / Booking)

Histórico de Diárias Praticadas

INFORMAÇÕES DA PROPRIETÁRIA

Alta Temporada

ANO NOVO / NATAL

R\$ 1.000

VERÃO GERAL

R\$ 800

Baixa Temporada

FINAIS DE SEMANA COMUNS

R\$ 160 a R\$ 200

FERIADOS BAIXOS

R\$ 250 a R\$ 300

Premissa Média Adotada para Cálculo Anual

DIÁRIA MÉDIA

R\$ 260

TAXA AIRBNB

3%

Receita Líquida Anual

TRÊS CENÁRIOS DE OCUPAÇÃO – CASA PONTAL DO PARANÁ

CENÁRIO	OCUPAÇÃO	DIÁRIAS/ANO	RECEITA BRUTA	TAXA AIRBNB	RECEITA LÍQUIDA	MENSAL
Conservador	60%	219	R\$ 56.940	-R\$ 1.708	R\$ 55.232	R\$ 4.602
Moderado	75%	274	R\$ 71.240	-R\$ 2.137	R\$ 69.103	R\$ 5.758
Otimista	85% + reforço	310 + extras	R\$ 93.600	-R\$ 2.808	R\$ 90.792	R\$ 7.566

Simulação de Financiamento

BANCO ITAÚ – CASA PONTAL DO PARANÁ

VALOR DO IMÓVEL	R\$ 450.000
VALOR FINANCIADO	R\$ 360.000
ENTRADA	R\$ 90.000
PRAZO	420 meses (35 anos)
SISTEMA	SAC (Decrescente)
CET	13,79% a.a.

1ª PARCELA

R\$ 4.635,75



ÚLTIMA PARCELA

R\$ 865,72

Saldo Positivo Mensal

RENTA AIRBNB VS. PARCELA DO FINANCIAMENTO

Cenário	RECEITA MENSAL		PARCELA INICIAL		SALDO MENSAL
Conservador	R\$ 4.602	-	R\$ 4.635	=	-R\$ 33
Cenário Moderado	R\$ 5.758	-	R\$ 4.635	=	+R\$ 1.123
Cenário Otimista	R\$ 7.566	-	R\$ 4.635	=	+R\$ 2.931

No cenário conservador, o imóvel praticamente se paga. Nos demais, gera lucro mensal imediato.

Retorno do Investimento

CASA: ENTRADA RECUPERADA RAPIDAMENTE

Conservador

ROI ANUAL

12% a.a.

Moderado

ROI ANUAL

15,3% a.a.

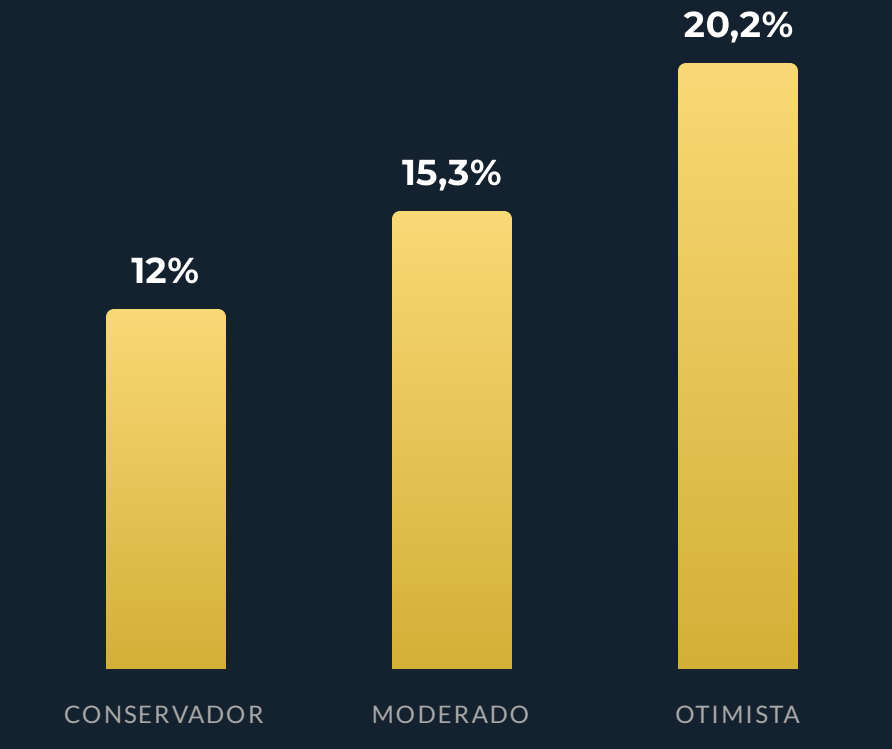
Otimista

ROI ANUAL

20,2% a.a.

Mesmo no cenário conservador, o ROI de 12% a.a. supera significativamente a renda fixa tradicional. No cenário otimista, o payback é inferior a 5 anos.

Comparativo de ROI Anual



Conclusão

INVESTIMENTOS SAUDÁVEIS E SUSTENTÁVEIS



Triplex (R\$ 1.280.000)

Paga o financiamento em qualquer cenário e gera lucro mensal significativo. ROI acima de 72% a.a. com payback acelerado.



Casa Pontal (R\$ 450.000)

Auto-sustentável via Airbnb a partir do cenário moderado. Excelente fluxo de caixa e payback entre 4,9 e 8 anos.



Segurança Patrimonial

Baixa chance de vacância devido à localização estratégica e demanda consistente o ano todo.

RECOMENDAÇÃO

CLIFF HOCKLEY

CPM, CCIM, MBA



SUCCESSFUL

REAL ESTATE

INVESTING

**INVEST WISELY,
AVOID COSTLY MISTAKES
AND MAKE MONEY**

Entre em Contato

CONSULTORES ESPECIALIZADOS

Daniel Kim

 (44) 9 9111-0309

CRECI 53069

Nicolas Nehring

 (44) 9 9137-4282

CRECI 50677

INVESTIMENTOS EM AIRBNB