

ESTUDO PRELIMINAR DE VIABILIDADE

Reforma e Expansão — Cacimbinhas, Praia da Pipa/RN

Oportunidade de **geração de renda recorrente** e **valorização patrimonial** em uma das regiões mais promissoras do litoral nordestino.



Made with GAMMA

Um Cenário Alternativo de Investimento



O projeto prevê a **reforma completa das estruturas existentes** e a **construção de 30 novas unidades habitacionais**, totalizando **60 unidades** para locação residencial anual.

Receita Recorrente

Contratos anuais com fluxo previsível e baixa volatilidade operacional.

Valorização Patrimonial

Valor estimado de mercado de **R\$ 7.000.000** após estabilização.



O MERCADO

Praia da Pipa: Um Polo em Expansão

Em duas décadas, Pipa deixou de ser apenas destino de férias para se tornar **polo de moradia, empreendedorismo e investimento**. A oferta de imóveis para locação anual permanece limitada — gerando forte potencial de ocupação.

Resumo Executivo

60

Unidades Totais

Após reforma e ampliação

30

Novas Unidades

Construção adicional prevista

R\$108K

Receita Mensal

Receita bruta potencial por mês

R\$7M

Valor Patrimonial

Estimado após estabilização

Modelo de exploração: **locação anual** com valor médio de **R\$ 1.800/unidade/mês** e gestão profissional do empreendimento.

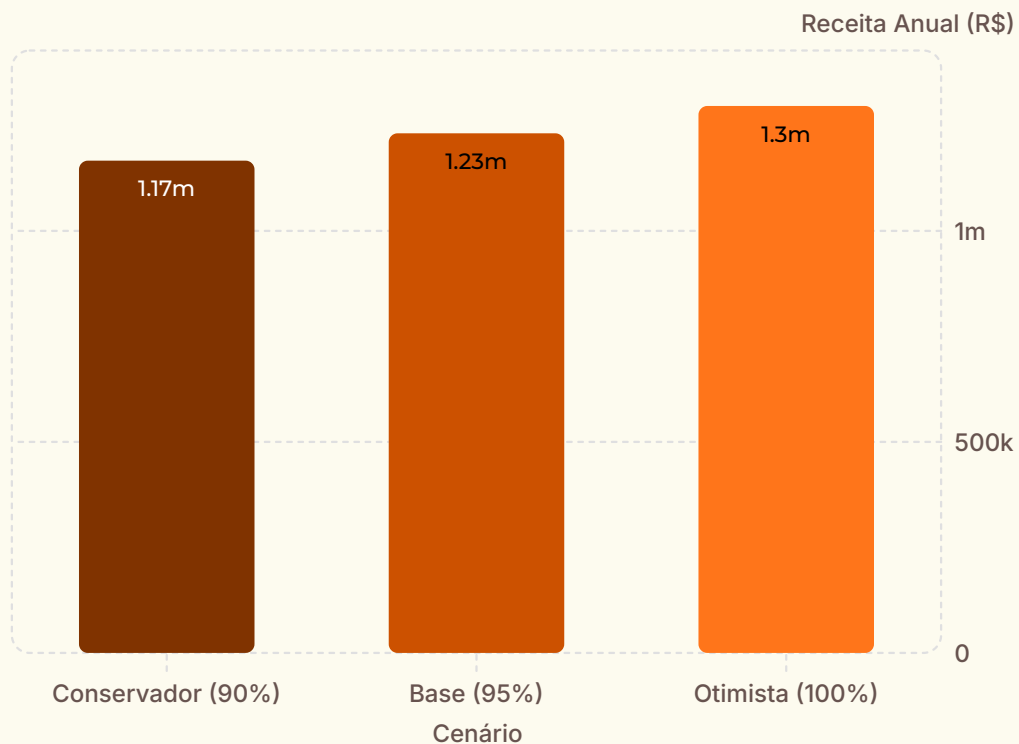
Base do Estudo



O cenário foi construído com base em parâmetros conservadores e realistas, considerando a dinâmica atual do mercado imobiliário de Praia da Pipa e Tibau do Sul.

- ❏ A operação estabilizada pressupõe gestão profissional e demanda crescente por moradia permanente na região.

Receita de Locação Projetada



Cálculo Base

60 unidades × **R\$ 1.800/mês** = **R\$ 108.000/mês**

Receita bruta anual potencial: **R\$ 1.296.000**

90% Ocupação

R\$ 1.166.400/ano

95% Ocupação

R\$ 1.231.200/ano

100% Ocupação

R\$ 1.296.000/ano

Análise de Retorno Patrimonial

18,5%

Yield Bruto Anual

$\text{R\$ } 1.296.000 \div \text{R\$ } 7.000.000$ —
competitivo frente ao mercado
imobiliário brasileiro

5,4

Payback Bruto (anos)

$\text{R\$ } 7.000.000 \div \text{R\$ } 1.296.000$ — prazo
de retorno bastante competitivo

R\$7M

Valor Patrimonial

Estimado para eventual venda do
ativo estabilizado e em operação

Mesmo considerando despesas operacionais, manutenção, vacância eventual e custos administrativos, o prazo de retorno permanece **bastante competitivo** quando comparado aos padrões do mercado imobiliário brasileiro.

Vantagens da Locação Anual



Receita Recorrente

Fluxo de caixa previsível e contínuo durante todo o ano, independente de sazonalidade.



Menor Volatilidade

Redução da dependência das temporadas turísticas e maior estabilidade operacional.



Gestão Simplificada

Menor rotatividade de ocupantes e menor demanda operacional diária.



Potencial de Valorização

Benefício da valorização imobiliária contínua observada em Pipa e Tibau do Sul.



Flexibilidade de Saída

Possibilidade de venda futura de um ativo já estabilizado e gerador de renda.

Perfil de Demanda e Diferenciais de Cacimbinhas

Perfil de Demanda

- Funcionários de hotéis, pousadas e gastronomia
- Prestadores de serviço e profissionais autônomos
- Empreendedores locais e nômades digitais
- Trabalhadores estrangeiros residentes
- Casais e pequenas famílias em busca de moradia permanente

Diferenciais da Localização

- Fácil acesso às principais praias e ao centro de Pipa
- Proximidade com comércio e serviços essenciais
- Ambiente tranquilo, seguro e com excelente qualidade ambiental
- Forte potencial de valorização pela escassez de ativos na região
- Integração entre natureza e infraestrutura urbana



CONCLUSÃO

Uma Oportunidade Diferenciada

Com **60 unidades**, receita bruta de **R\$ 1.296.000/ano**, yield de **18,51% ao ano** e payback de **5,4 anos**, o projeto combina fluxo de caixa consistente, demanda crescente e valorização contínua.

Renda Recorrente

Locação anual com contratos estáveis

Yield Atrativo

18,51% ao ano — acima da média do mercado

Valorização Contínua

Ativo estimado em R\$ 7.000.000

LUDMILA ABREU

ESPECIALISTA NA PRAIA DA PIPA

Entre em Contato:



www.ludmilaabreu.com.br



[+55 \(84\) 99424-0619](tel:+55(84)99424-0619)



[@ludmilaabreu](https://www.instagram.com/ludmilaabreu)