TEMISCIRA
GUEST HOUSE

# TEMISCIRA- MITOLOGIA

**Na mitologia grega Temiscira era uma ilha escondida da humanidade que abrigava as lendárias guerreias Amazonas filhas da Deus Hera.**

**Para o universo da DC, é o lar de Diana (Mulher Maravilha) princesa das amazonas filha da rainha Hipólita ccom o poderoso Zeus!**

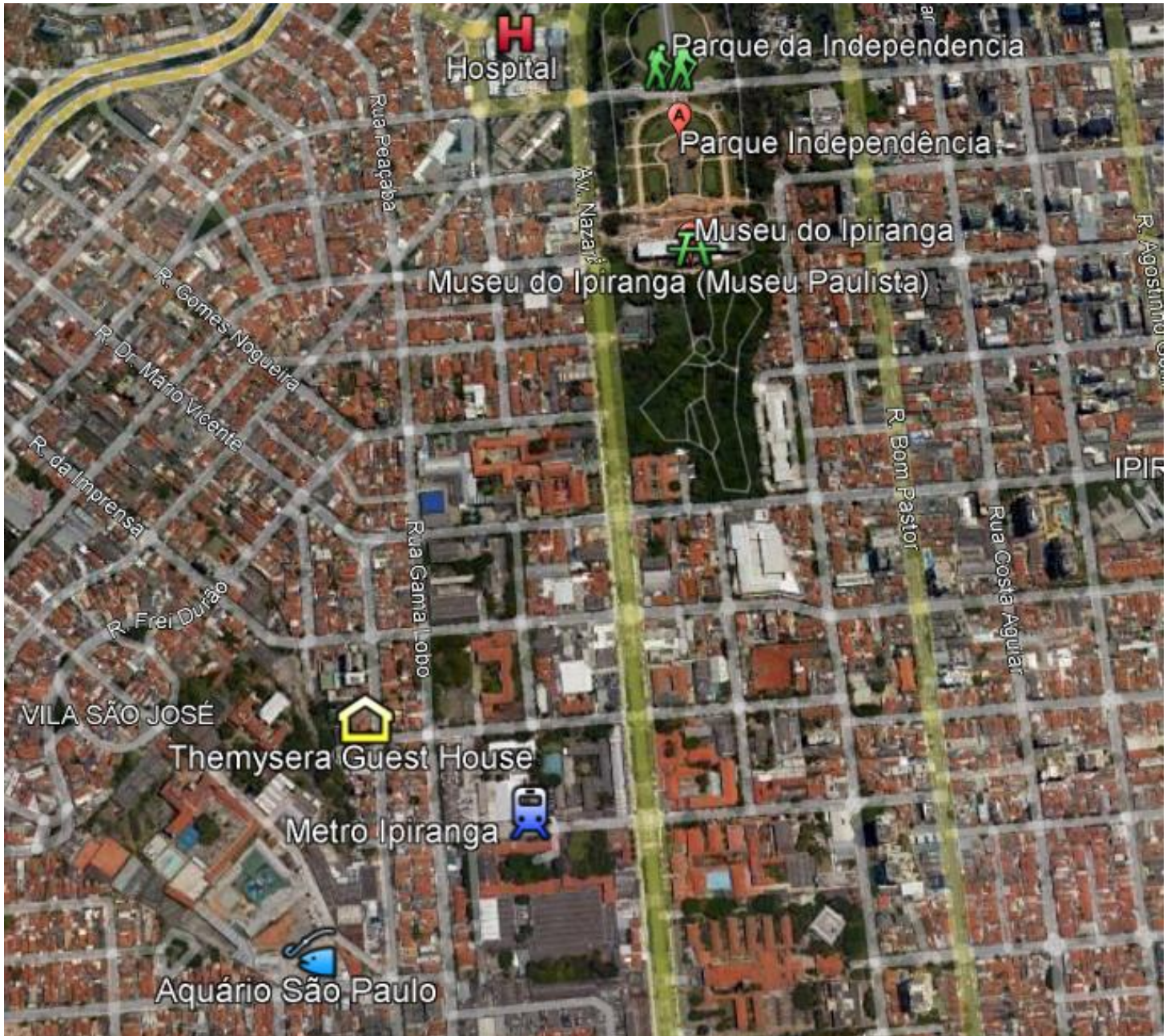
# LOCALIZAÇÃO E PONTOS DE INTERESSE

## Bairro Vila Dom Pedro I

- **350 m do Aquário SP**
- **Ao lado de Vila Mariana**
- **7 km Ibirapuera**
- **600 m parque do Ipiranga**
- **270 m do metro**
- **1 km faculdade São Camilo**
- **500 m PUC**

# LOCALIZAÇÃO E PONTOS DE INTERESSE

## Bairro Vila Dom Pedro I



# PÚBLICO ALVO

## VIAJANTES A TRABALHO

Durante a semana o foco será no público que busca conforto e boa localização para moradia temporária

## FESTAS

Aos fins de semana focaremos no público de festas de alto ticket pernoitando na propriedade.

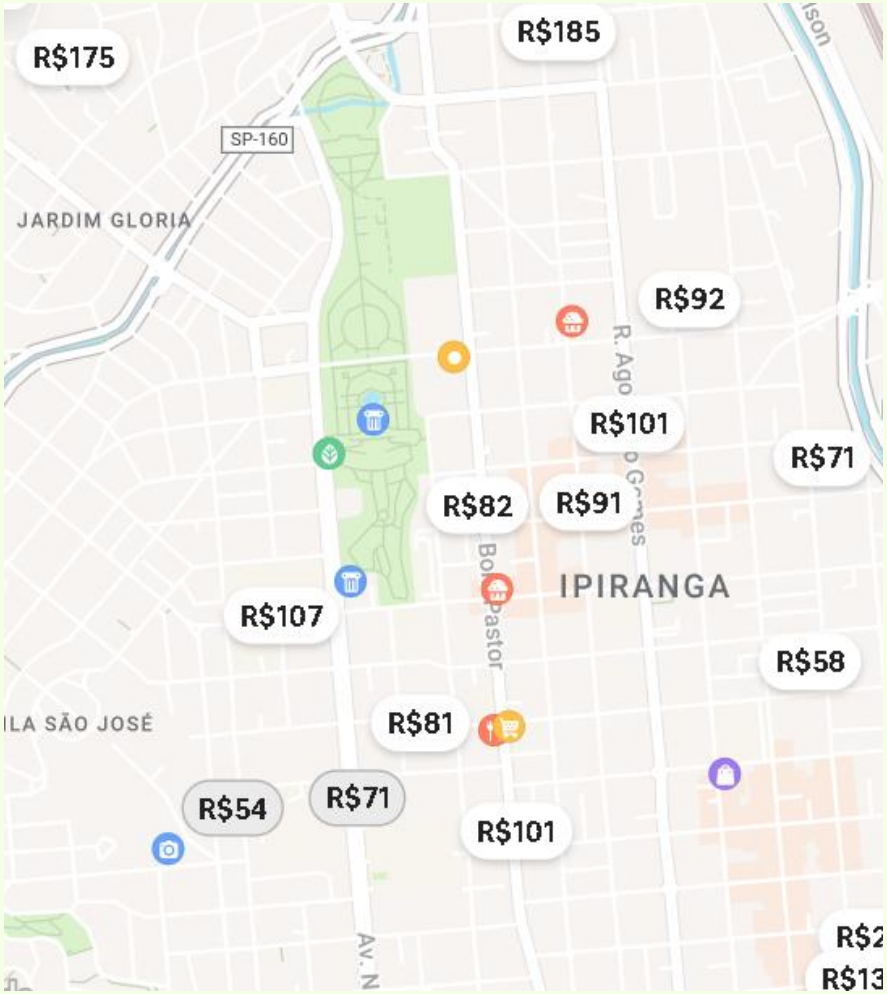
O Ativo

# PROJETO HOSTEL

# DESCRITIVO

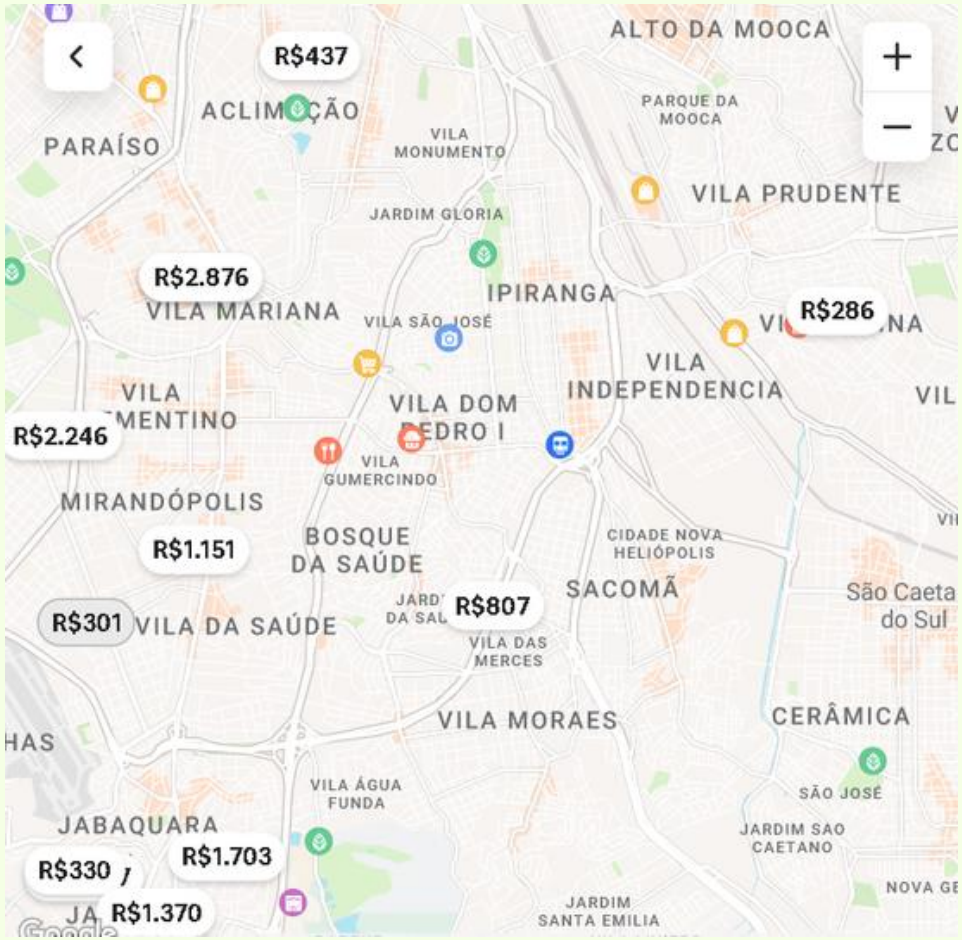
1. 314 m² de área edificada expansível
2. Projeto para 10 a 15 quartos
3. Lazer completo no quintal: piscina, churrasqueira e jacuzzi
4. Rooftop com terraço gourmet no 4 andar

# PESQUISA DE MERCADO - QUARTO TEMPORADA REGIÃO




1. Preço entre 54 a 175 por noite.
2. Possibilidade de locação fixa ou mensal
3. Lazer completo no quintal: piscina, churrasqueira e jacuzzi
4. Rooftop com terraço gourmet no 4 andar

# PESQUISA DE MERCADO - CASA COM LAZER




1. Preço entre 286 a 2876 por noite.
2. Público de alto ticket
3. Quantidade de quartos privativos aumenta o valor
4. Rooftop com terraço gourmet no 4 andar

# INVESTIMENTO

1. Obra e adaptações e melhorias - 250 k
2. FFE - 100 K
3. Jurídico - 3 k
4. Equipe - 2 k mês

# RETORNO - Premissas

| Investimentos | | |
|---|---|---|
| Obras | R$ | 250.000 |
| FFE | R$ | 100.000 |
| Outros | R$ | 5.000 |

| Premissas | | |
|---|---|---|
| Diaria semana | R$ | 120 |
| Diaria FDS | R$ | 250 |
| Dais de semana | R$ | 5 |
| Dias FDS | R$ | 2 |
| Ocupação | | 60% |
| Número de quartos | R$ | 10 |

| Receita Potencial | | |
|---|---|---|
| Semana | R$ | 3.600 |
| FDS | R$ | 3.000 |
| Receita mensal (base 30 dias) | R$ | 28.286 |
| | | |
| Receita | R$ | 28.286 |
| Custos / Manutenção / Despesa | -R$ | 14.000 |
| Líquido | R$ | 14.286 |
| Margem Líquida | | 50,5% |
| 50% participação | R$ | 355.000 |
| TIR am | | 1,99% |
| TIR aa | | 26,74% |
| Payback (meses) | | 24,85 |

# RETORNO - CENARIO CONSERVADOR

| Investimentos | | |
|---|---|---|
| Obras | R$ | 250.000 |
| FFE | R$ | 100.000 |
| Outros | R$ | 5.000 |

| Premissas | | |
|---|---|---|
| Diaria semana | R$ | 120 |
| Diaria FDS | R$ | 250 |
| Dais de semana | R$ | 5 |
| Dias FDS | R$ | 2 |
| Ocupação | | 75% |
| Número de quartos | R$ | 10 |

| Receita Potencial | | |
|---|---|---|
| Semana | R$ | 4.500 |
| FDS | R$ | 3.750 |
| Receita mensal (base 30 dias) | R$ | 35.357 |
| Receita | R$ | 35.357 |
| Custos / Manutenção / Despesa | -R$ | 14.000 |
| Líquido | R$ | 21.357 |
| Margem Líquida | | 60,4% |
| 50% participação | R$ | 355.000 |
| TIR am | | 3,01% |
| TIR aa | | 42,67% |
| Payback (meses) | | 16,62 |