

charlie

SIG IPA

2025



Modelo de remuneração 100% alinhado com investidor



Preparação da unidade



Gestão da manutenção



Concierge 24x7



App próprio



Central de administração

15%

Sobre a receita bruta
da locação **SHORTSTAY**

15%

Sobre a receita bruta
da locação **LONGSTAY**

Zero mensalidade fixa

Zero custo de limpeza para proprietário

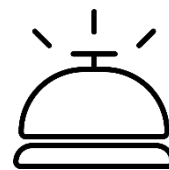
E nada mais!

charlie

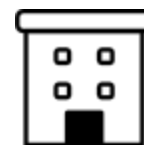




Para **calcular**
a rentabilidade
dos apartamentos
consideramos os
seguintes segmentos:



HOTELEIRO



CURTA TEMPORADA

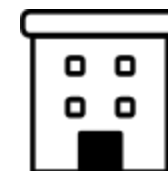
SHORT STAY





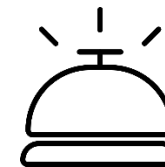
MERCADO HOTELEIRO

A região do empreendimento
possui uma base hoteleira
consolidada



3840
UNIDADES
HOTELEIRAS



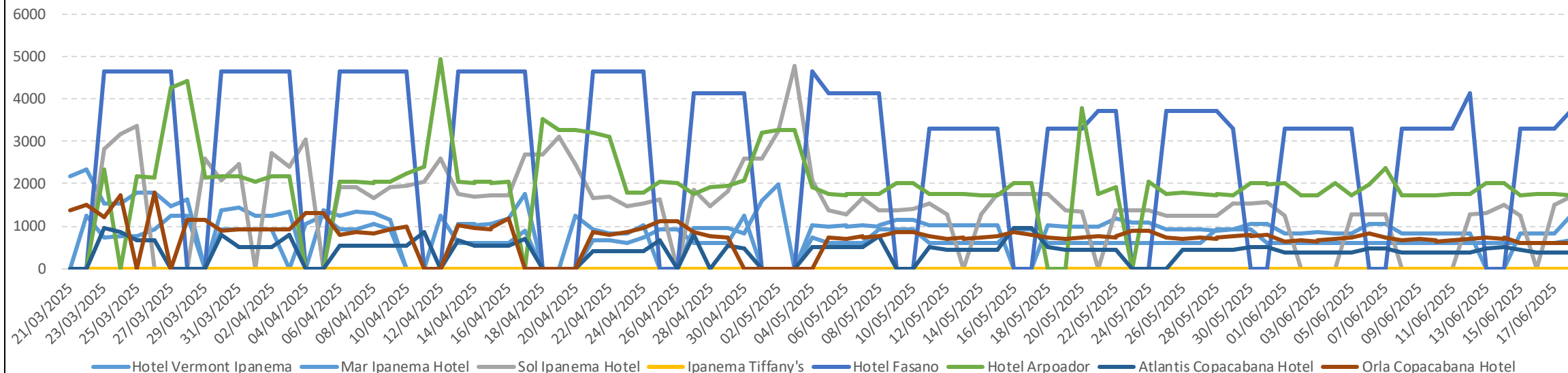


HOTELEIRO

ANÁLISE TARIFÁRIA

Usamos nosso sistema para mapear o tarifário dos hotéis da região

Valor Diária Futura (R\$) Hotéis Concorrentes



charlie

Fonte: Pesquisa Charlie (Mar 25)



ANÁLISE TARIFÁRIA

Elaboramos uma matriz para cálculo de Diária Média baseada no padrão de cada empreendimento.



SERVIÇO



ESTRUTURA



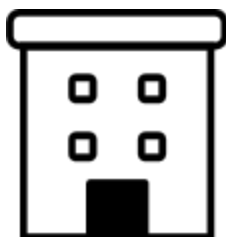
LOCALIZAÇÃO



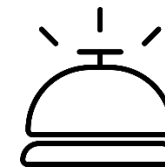
MARCA



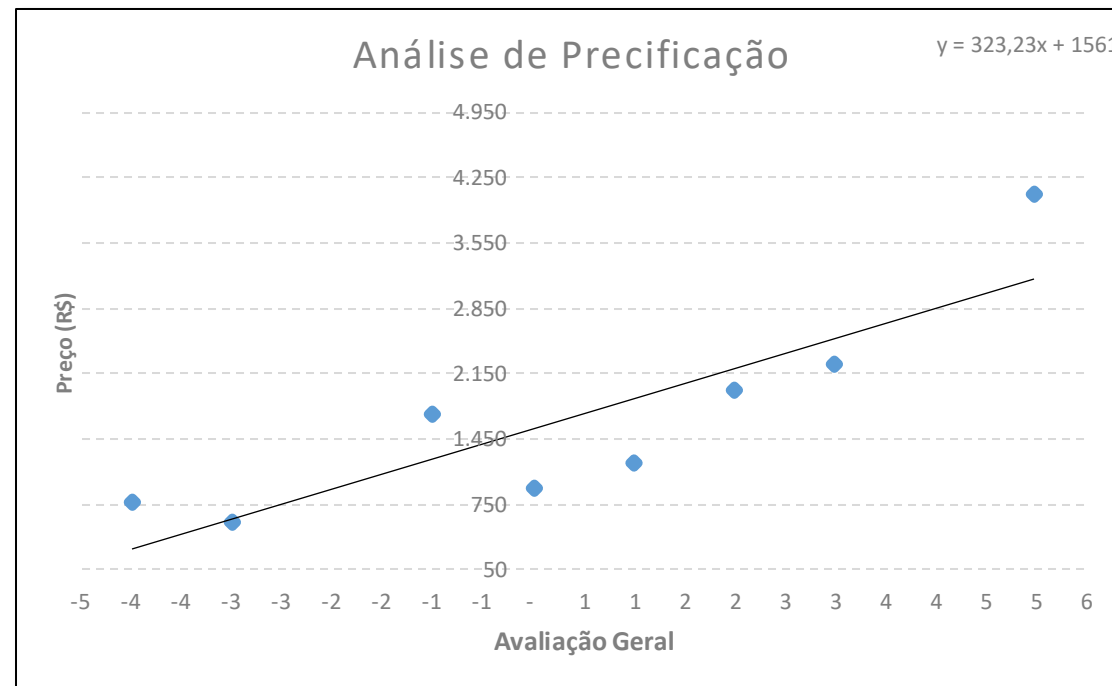
AVALIAÇÃO OTAS



R\$ 1561
DIÁRIA MÉDIA
HOTELARIA



HOTELEIRO



charlie

Fonte: Pesquisa Charlie (Mar 25)

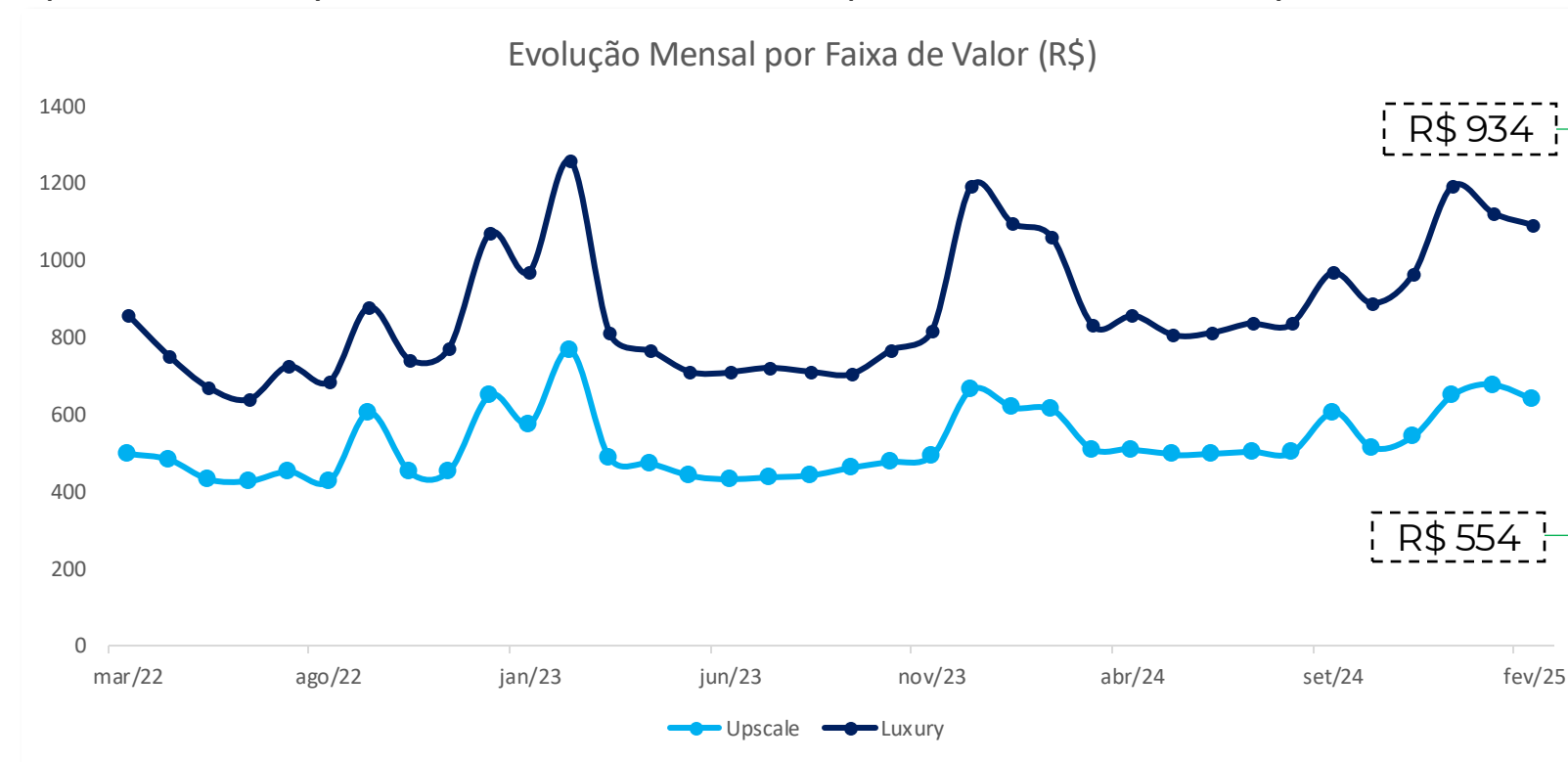


ANÁLISE TARIFÁRIA

Aliado a isso, comparamos com os indicadores das unidades das categorias Upscale e Luxury das unidades residenciais operadas como Shortstay.



**CURTA
TEMPORADA**
SHORT STAY



R\$ 934

LTM Shortstay

charlie

Fonte: AirDNA – Studio+1D



**E chegamos
às seguintes
estimativas
para nossa
operação:**



SHORT STAY

(39,18 m²)

CURTA TEMPORADA

R\$ 934

DIÁRIA MÉDIA
SHORT STAY

R\$ 1561

DIÁRIA MÉDIA
HOTEL



DIÁRIA BASE

R\$ 1520

charlie



Estudos por tipologia

Entenda quanto seu apartamento
pode render sob a gestão do Charlie

charlie



Diária (cenário base)	1.520
Ocupação (cenário base)	80,0%
Share Diário	100%

Mensal (cenário base)	31.920
Ocupação (cenário base)	98%
Desconto Long x Short	30%
Share Mensal	0%

Receita Bruta	36.480
---------------	--------

(-) Impostos Diretos	0
----------------------	---

Receita Líquida	36.480
-----------------	--------

(-) Condomínio	(1.097)
(-) Operação Charlie	(5.472)
(-) IPTU	(306)
(-) Internet/TV a cabo	(120)
(-) Taxa de Manutenção	(150)
(-) Comissão sites reserva (diária)	(5.107)
(-) Comissão sites reserva (mensal)	0
(-) Utilidades Públicas	(150)
(-) Despesas bancárias	(91)
(-) Manutenção Preventiva	(365)

Receita Líquida	23.622
-----------------	--------

NOI Líquido / m²	602,9
------------------	-------

charlie

Studio 39,18 m²

Residencial

		Diária Média (R\$)									
Ocupação %		1460		1490		1520		1550		1580	
	70,0%	19.563	499,3	20.002	510,5	20.442	521,7	20.881	533,0	21.320	544,2
	75,0%	21.090	538,3	21.561	550,3	22.032	562,3	22.503	574,3	22.973	586,4
	80,0%	22.618	577,3	23.120	590,1	23.622	602,9	24.124	615,7	24.627	628,5
	85,0%	24.145	616,3	24.679	629,9	25.212	643,5	25.746	657,1	26.280	670,7
	90,0%	25.673	655,3	26.238	669,7	26.803	684,1	27.368	698,5	27.933	712,9



Premissas: Condomínio R\$ 28/m², IPTU R\$ 7,8/m², Valor de Aquisição R\$45k/m², FF&E (recheio da unidade) R\$ 2,3k/m²

Diária (cenário base)	1630
Ocupação (cenário base)	80,00%
Share Diário	100%

Mensal (cenário base)	34.230
Ocupação (cenário base)	98%
Desconto Long x Short	30%
Share Mensal	0%

Receita Bruta	39.120
---------------	--------

(-) Impostos Diretos	0
----------------------	---

Receita Líquida	39.120
-----------------	--------

(-) Condomínio	(1.292)
(-) Operação Charlie	(5.868)
(-) IPTU	(360)
(-) Internet/TV a cabo	(120)
(-) Taxa de Manutenção	(150)
(-) Comissão sites reserva (diária)	(5.477)
(-) Comissão sites reserva (mensal)	0
(-) Utilidades Públicas	(150)
(-) Despesas bancárias	(98)
(-) Manutenção Preventiva	(391)

Receita Líquida	25.215
-----------------	--------

NOI Líquido / m²	546,6
------------------	-------

charlie

Studio 46,13 m²

Residencial

		Diária Média (R\$)									
Ocupação %		1570		1600		1630		1660		1690	
	70,0%	20.925	453,6	21.365	463,1	21.804	472,7	22.243	482,2	22.683	491,7
	75,0%	22.568	489,2	23.039	499,4	23.509	509,6	23.980	519,8	24.451	530,0
	80,0%	24.210	524,8	24.713	535,7	25.215	546,6	25.717	557,5	26.219	568,4
	85,0%	25.853	560,4	26.387	572,0	26.920	583,6	27.454	595,1	27.987	606,7
	90,0%	27.496	596,0	28.061	608,3	28.626	620,5	29.190	632,8	29.755	645,0



Diária (cenário base)	1960
Ocupação (cenário base)	80,00%
Share Diário	100%

Mensal (cenário base)	41.160
Ocupação (cenário base)	98%
Desconto Long x Short	30%
Share Mensal	0%

Receita Bruta	47.040
---------------	--------

(-) Impostos Diretos	0
----------------------	---

Receita Líquida	47.040
-----------------	--------

(-) Condomínio	(2.181)
(-) Operação Charlie	(7.056)
(-) IPTU	(608)
(-) Internet/TV a cabo	(120)
(-) Taxa de Manutenção	(150)
(-) Comissão sites reserva (diária)	(6.586)
(-) Comissão sites reserva (mensal)	0
(-) Utilidades Públicas	(150)
(-) Despesas bancárias	(118)
(-) Manutenção Preventiva	(470)

Receita Líquida	29.602
-----------------	--------

NOI Líquido / m²	380,0
------------------	-------

charlie

Studio 77,89 m²

Residencial

		Diária Média (R\$)									
		1900		1930		1960		1990		2020	
Ocupação %	70,0%	24.622	316,1	25.061	321,8	25.501	327,4	25.940	333,0	26.379	338,7
	75,0%	26.610	341,6	27.080	347,7	27.551	353,7	28.022	359,8	28.493	365,8
	80,0%	28.598	367,2	29.100	373,6	29.602	380,0	30.104	386,5	30.606	392,9
	85,0%	30.585	392,7	31.119	399,5	31.653	406,4	32.186	413,2	32.720	420,1
	90,0%	32.573	418,2	33.138	425,4	33.703	432,7	34.268	440,0	34.833	447,2



Premissas: Condomínio R\$ 28/m², IPTU R\$ 7,8/m², Valor de Aquisição R\$45k/m², FF&E (recheio da unidade) R\$ 1,8k/m²

Diária (cenário base)	3.300
Ocupação (cenário base)	80,0%
Share Diário	100%

Mensal (cenário base)	69.300
Ocupação (cenário base)	98%
Desconto Long x Short	30%
Share Mensal	0%

Receita Bruta	79.200
---------------	--------

(-) Impostos Diretos	0
----------------------	---

Receita Líquida	79.200
-----------------	--------

(-) Condomínio	(5.516)
(-) Operação Charlie	(11.880)
(-) IPTU	(1.537)
(-) Internet/TV a cabo	(120)
(-) Taxa de Manutenção	(150)
(-) Comissão sites reserva (diária)	(11.088)
(-) Comissão sites reserva (mensal)	0
(-) Utilidades Públicas	(150)
(-) Despesas bancárias	(198)
(-) Manutenção Preventiva	(792)

Receita Líquida	47.769
-----------------	--------

NOI Líquido / m²	242,5
------------------	-------

charlie

Studio 82/85 m²

Residencial

		Diária Média (R\$)									
Ocupação %		3240		3270		3300		3330		3360	
	70,0%	39.985	203,0	40.425	205,2	40.864	207,4	41.304	209,7	41.743	211,9
	75,0%	43.375	220,2	43.846	222,6	44.317	225,0	44.788	227,3	45.258	229,7
	80,0%	46.765	237,4	47.267	239,9	47.769	242,5	48.272	245,0	48.774	247,6
	85,0%	50.155	254,6	50.688	257,3	51.222	260,0	51.756	262,7	52.289	265,4
	90,0%	53.545	271,8	54.110	274,7	54.675	277,5	55.240	280,4	55.805	283,3



Diária (cenário base)	2.100
Ocupação (cenário base)	80,0%
Share Diária	100%

Mensal (cenário base)	44.100
Ocupação (cenário base)	98%
Desconto Long x Short	30%
Share Mensal	0%

Receita Bruta	50.400
---------------	--------

(-) Impostos Diretos	0
----------------------	---

Receita Líquida	50.400
-----------------	--------

(-) Condomínio	(2.660)
(-) Operação Charlie	(7.560)
(-) IPTU	(741)
(-) Internet/TV a cabo	(120)
(-) Taxa de Manutenção	(150)
(-) Comissão sites reserva (diária)	(7.056)
(-) Comissão sites reserva (mensal)	0
(-) Utilidades Públicas	(150)
(-) Despesas bancárias	(126)
(-) Manutenção Preventiva	(504)

Receita Líquida	31.333
-----------------	--------

NOI Líquido / m²	329,8
------------------	-------

charlie

1Q 94,90 m²

Residencial

		Diária Média (R\$)									
Ocupação %		2040		2070		2100		2130		2160	
	70,0%	26.060	274,3	26.499	278,9	26.939	283,6	27.378	288,2	27.818	292,8
	75,0%	28.194	296,8	28.665	301,7	29.136	306,7	29.607	311,6	30.078	316,6
	80,0%	30.329	319,2	30.831	324,5	31.333	329,8	31.835	335,1	32.337	340,4
	85,0%	32.463	341,7	32.997	347,3	33.530	352,9	34.064	358,6	34.597	364,2
	90,0%	34.597	364,2	35.162	370,1	35.727	376,1	36.292	382,0	36.857	388,0



Premissas: Condomínio R\$ 28/m², IPTU R\$ 7,8/m², Valor de Aquisição R\$45k/m², FF&E (recheio da unidade) R\$ 1,8k/m²

A modern hotel room with a large bed, a neon 'play' sign, and a dining area. The room features a large bed with white linens and blue pillows. A black bowler hat sits on the bed. In the background, there is a dining table with a glass and a plate, and a mirror on the wall. The text 'Obrigado charlie' is overlaid on the image.

Obrigado
charlie