



**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA PARAÍBA**  
**CAMPUS JOÃO PESSOA**  
**DIRETORIA DE ENSINO SUPERIOR**  
**UNIDADE ACADÊMICA DE GESTÃO E NEGÓCIOS**  
**CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO**

**José Sérgio Ramalho Bachega**

**A expansão dos imóveis compactos em João Pessoa como alternativa à baixa oferta de leitos hoteleiros e seus impactos na atratividade dos investimentos imobiliários.**

**João Pessoa**

**2026**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Biblioteca Nilo Peçanha do IFPB, *Campus* João Pessoa

B119e

Bachega, José Sérgio Ramalho.

A expansão dos imóveis compactos em João Pessoa como alternativa à baixa oferta de leitos hoteleiros e seus impactos na atratividade dos investimentos imobiliários / José Sérgio Ramalho Bachega. – 2026.

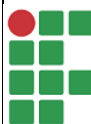
47 f. : il.

TCC (Graduação – Curso Superior de Bacharelado em Administração) – Instituto Federal de Educação da Paraíba / Unidade Acadêmica de Gestão e Negócios, 2026.

Orientação: Prof. Robson Oliveira Lima.

1. Mercado imobiliário. 2. Flats e Apart-hotéis. 3. Turismo.  
4. Investimento imobiliário. 5. João Pessoa. I. Título.

CDU 332.72:338.48 (043)



**INSTITUTO FEDERAL**  
Paraíba

CAMPUS JOÃO PESSOA

COORDENAÇÃO DO CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO - CAMPUS JOÃO PESSOA

AVALIAÇÃO 80/2026 - CCSBA/UA5/UA/DDE/DG/JP/REITORIA/IFPB

Em 12 de junho de 2026.

## FOLHA DE APROVAÇÃO

**José Sérgio Ramalho Bachega**

Matrícula 20221460028

**A expansão dos imóveis compactos em João Pessoa como alternativa à baixa oferta de leitos hoteleiros e seus impactos na atratividade dos investimentos imobiliários**

**TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO** apresentado em **09/junho/2026**, às **19:00** no Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba (IFPB), Curso Superior de Bacharelado em Administração, como requisito institucional para a obtenção do Grau de Bacharel(a) em **ADMINISTRAÇÃO**.

**Resultado: APROVADO**

João Pessoa, 11 de junho de 2026.

**BANCA EXAMINADORA:**

*(assinaturas eletrônicas via SUAP)*

**Robson Oliveira Lima (IFPB)**

Orientador(a)

**Odilon Saturnino Silva Neto (IFPB)**

Examinador(a) interno(a)

**Herbert José Cavalcanti de Souza (IFPB)**

## Examinador(a) interno(a)

Documento assinado eletronicamente por:

- **Robson Oliveira Lima**, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 12/06/2026 10:05:16.
- **Herbert Jose Cavalcanti de Souza**, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 15/06/2026 09:11:25.
- **Odilon Saturnino Silva Neto**, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 15/06/2026 11:44:30.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 11/06/2026. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifpb.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código 891456  
Verificador: c0e6276b76  
Código de Autenticação:



**NOSSA MISSÃO:** Ofertar a educação profissional, tecnológica e humanística em todos os seus níveis e modalidades por meio do Ensino, da Pesquisa e da Extensão, na perspectiva de contribuir na formação de cidadãos para atuarem no mundo do trabalho e na construção de uma sociedade inclusiva, justa, sustentável e democrática.

**VALORES E PRINCÍPIOS:** Ética, Desenvolvimento Humano, Inovação, Qualidade e Excelência, Transparência, Respeito, Compromisso Social e Ambiental.

**José Sérgio Ramalho Bachega**

**A expansão dos imóveis compactos em João Pessoa como alternativa à baixa oferta de leitos hoteleiros e seus impactos na atratividade dos investimentos imobiliários.**



**TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO** apresentado ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba (IFPB), curso Superior de Bacharelado em Administração, como requisito institucional para a obtenção do Grau de Bacharel(a) em **ADMINISTRAÇÃO**.

**Orientador(a):** Robson Oliveira Lima

**JOÃO PESSOA**

**2026**

## RESUMO

O crescimento do turismo doméstico no Brasil tem evidenciado, em diversas capitais regionais, um desequilíbrio estrutural entre a demanda por hospedagem e a oferta de meios de acomodação convencionais. Em João Pessoa, capital da Paraíba, esse fenômeno se manifesta de forma acentuada, impulsionando a expansão dos imóveis compactos, especialmente os flats, como alternativa à insuficiência da rede hoteleira local. O presente trabalho tem como objetivo analisar a relação entre o crescimento dos flats, a demanda turística e a atratividade dos investimentos imobiliários em João Pessoa, sob a ótica da administração financeira. A pesquisa se justifica pela relevância crescente desse segmento para investidores, incorporadores e gestores públicos, bem como pela escassez de estudos sobre o tema em cidades turísticas litorâneas de médio porte no Nordeste brasileiro. A metodologia adota abordagem quali-quantitativa, desenvolvida exclusivamente por meio de pesquisa bibliográfica e análise documental, com base em literatura especializada em mercado imobiliário, turismo e finanças corporativas, além de relatórios de órgãos oficiais como PBTUR, SETUR-PB, ABIH-PB, CRECI-PB e Sinduscon-PB. Os principais resultados indicam que o fluxo turístico em João Pessoa cresceu 40,7% entre 2016 e 2022, com taxa de ocupação hoteleira de 92% na alta temporada e déficit estimado de 26,6% entre a demanda por diárias e a capacidade instalada. Nesse contexto, os lançamentos de flats cresceram 65% no mesmo período. A análise da gestão de riscos identificou três categorias críticas para o investidor: risco de mercado, associado às variações da taxa básica de juros; risco de vacância, decorrente da sazonalidade turística; e risco de

liquidez, inerente à natureza dos ativos imobiliários. A análise financeira comparativa demonstrou que os flats apresentam cap rate médio entre 9,5% e 12% ao ano, payback estimado entre 10 e 14 anos e valorização patrimonial média anual entre 7% e 9,5% — indicadores superiores aos dos imóveis residenciais convencionais na mesma praça. Conclui-se que a hipótese central é confirmada: a baixa oferta hoteleira de João Pessoa constitui um fator estrutural que amplia a demanda por flats e eleva sua atratividade como ativo de investimento, desde que os riscos associados sejam adequadamente identificados e gerenciados pelo investidor.

**Palavras-chave:** Flats e Apart-Hotéis. Mercado Imobiliário. Turismo. Investimento Imobiliário. João Pessoa/PB.

## ABSTRACT

The growth of domestic tourism in Brazil has highlighted, across several regional capitals, a structural imbalance between the demand for accommodation and the supply of conventional lodging facilities. In João Pessoa, the capital of the state of Paraíba, this phenomenon is particularly pronounced, driving the expansion of compact real estate units — especially flats — as an alternative to the insufficient hotel infrastructure available in the city. This study aims to analyze the relationship between the growth of flats, tourist demand, and the attractiveness of real estate investments in João Pessoa, from the perspective of financial management. The research is justified by the growing relevance of this segment for investors, real estate developers, and public managers, as well as by the scarcity of studies on the topic in mid-sized coastal tourist cities in northeastern Brazil. The methodology adopts a qualitative-quantitative approach, developed exclusively through bibliographic research and documentary analysis, drawing on specialized literature in real estate markets, tourism, and corporate finance, as well as reports from official institutions such as PBTUR, SETUR-PB, ABIH-PB, CRECI-PB, and Sinduscon-PB. The main findings indicate that tourist flow in João Pessoa grew by 40.7% between 2016 and 2022, with a hotel occupancy rate of 92% during peak season and an estimated deficit of 26.6% between the demand for overnight stays and the installed lodging capacity. In this context, flat launches increased by 65% over the same period. The risk management analysis identified three critical categories for the investor: market risk, associated with fluctuations in the benchmark interest rate; vacancy risk, stemming from tourism seasonality; and liquidity risk, inherent to the nature of real estate assets. The

comparative financial analysis demonstrated that flats present an average cap rate of between 9.5% and 12% per year, an estimated payback period of 10 to 14 years, and average annual asset appreciation of between 7% and 9.5% — indicators consistently superior to those of conventional residential properties in the same market. It is concluded that the central hypothesis is confirmed: the low hotel supply in João Pessoa constitutes a structural factor that amplifies the demand for flats and enhances their attractiveness as an investment asset, provided that the associated risks are adequately identified and managed by the investor.

**Keywords:** Flats and Apart-Hotels. Real Estate Market. Tourism. Real Estate Investment. João Pessoa/PB.

**LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Evolução do fluxo turístico em João Pessoa (2016–2022) .....	29
Tabela 2 – Oferta de meios de hospedagem em João Pessoa (2023).....	31
Tabela 3 – Comparativo de indicadores financeiros: flats x imóveis residenciais em João Pessoa.....	34

**LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

<b>ABECIP</b>	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
<b>ABIH-PB</b>	Associação Brasileira da Indústria de Hotéis da Paraíba
<b>ABNT</b>	Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>CAPES</b>	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
<b>CEP</b>	Comitê de Ética em Pesquisa
<b>CNS</b>	Conselho Nacional de Saúde
<b>CRECI-PB</b>	Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Paraíba
<b>FIPE</b>	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
<b>FIPEZAP</b>	Índice FIPE/ZAP de Preços de Imóveis Anunciados
<b>IFPB</b>	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba
<b>MTur</b>	Ministério do Turismo
<b>OMT</b>	Organização Mundial do Turismo
<b>PBTUR</b>	Empresa Paraibana de Turismo
<b>SECOVI-SP</b>	Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo
<b>SETUR-PB</b>	Secretaria de Estado do Turismo da Paraíba
<b>SINDUSCON-PB</b>	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado da Paraíba
<b>TCC</b>	Trabalho de Conclusão de Curso
<b>TIR</b>	Taxa Interna de Retorno
<b>VPL</b>	Valor Presente Líquido

## SUMÁRIO

<b>LISTA DE TABELAS .....</b>	<b>7</b>
<b>LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....</b>	<b>8</b>
<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1 Objetivos .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.1 Objetivo geral .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.2 Objetivos específicos .....</b>	<b>12</b>
<b>1.2 Justificativa.....</b>	<b>13</b>
<b>2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1 Mercado imobiliário: conceitos e dinâmicas .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2 Imóveis compactos e flats: caracterização e surgimento .....</b>	<b>15</b>
<b>2.3 Turismo e demanda por hospedagem em João Pessoa .....</b>	<b>17</b>
<b>2.4 Oferta hoteleira e déficit de leitos: implicações econômicas.....</b>	<b>18</b>
<b>2.5 Administração financeira e gestão de riscos no investimento     imobiliário .....</b>	<b>19</b>
<b>2.6 Indicadores financeiros de atratividade do investimento imobiliário     .....</b>	<b>21</b>
<b>2.7 A relação entre turismo, hospedagem e investimento imobiliário ...</b>	<b>23</b>
<b>3 METODOLOGIA DA PESQUISA.....</b>	<b>24</b>
<b>3.1 Natureza da pesquisa .....</b>	<b>24</b>
<b>3.2 Tipo de pesquisa .....</b>	<b>25</b>
<b>3.3 Pesquisa bibliográfica.....</b>	<b>25</b>
<b>3.4 Pesquisa documental .....</b>	<b>26</b>
<b>3.5 Procedimento de análise dos dados .....</b>	<b>27</b>
<b>3.6 Limitações do método.....</b>	<b>28</b>

<b>4 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS DADOS .....</b>	<b>29</b>
<b>4.1 Crescimento do turismo em João Pessoa: evidências e tendências</b>	<b>29</b>
<b>4.2 Diagnóstico da oferta hoteleira em João Pessoa .....</b>	<b>31</b>
<b>4.3 O posicionamento dos flats no mercado imobiliário de João Pessoa .....</b>	<b>33</b>
<b>4.4 Indicadores financeiros de atratividade do investimento em flats ...</b>	<b>34</b>
<b>4.5 Síntese analítica: confirmação da hipótese .....</b>	<b>36</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>38</b>
<b>5.1 Quanto aos objetivos específicos .....</b>	<b>39</b>
<b>5.2 Implicações práticas e contribuições do trabalho .....</b>	<b>40</b>
<b>5.3 Limitações e sugestões para pesquisas futuras .....</b>	<b>41</b>
<b>5.4 Consideração final .....</b>	<b>42</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>43</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro vem passando por intensas transformações nos últimos anos, impulsionadas pela rápida urbanização, pela alteração dos hábitos de consumo e pelo aumento do turismo interno. É nesse sentido que os imóveis compactos, particularmente os classificados como flats e Studio, se apresentam como uma classe de ativo que mescla moradia e hospedagem, permitindo a locação por temporada e sendo uma opção importante tanto para o mercado de locação quanto para o investidor financeiro que busca rentabilidade e valorização.

Em João Pessoa, capital da Paraíba, esse fenômeno tem mostrado um jeito bem único de se destacar. A cidade vem se firmando como um destino turístico no Brasil. Com suas praias urbanas incríveis, um clima agradável durante o ano todo e uma riqueza histórica que torna o turismo cultural ainda mais interessante, a capital paraibana tem atraído um número crescente de visitantes. De acordo com dados da Secretaria de Turismo do Estado da Paraíba e da Empresa Paraibana de Turismo, o número de visitantes só cresce, criando uma pressão crescente sobre a capacidade de hospedagem da cidade.

Entretanto, a oferta de leitos hoteleiros convencionais em João Pessoa permanece abaixo da demanda potencial, criando um déficit estrutural que limita o crescimento turístico e eleva os custos de hospedagem em períodos de alta temporada. Diante deste problema, os flats têm ocupado um espaço estratégico no mercado, oferecendo ao visitante uma alternativa de acomodação com maior flexibilidade contratual, infraestrutura de serviços e localização estratégica, ao mesmo tempo em que representam ao investidor uma fonte de renda passiva com características distintas dos hotéis tradicionais e locações convencionais.

Assim, a junção entre a popularização dos imóveis compactos, o déficit em leitos hoteleiros e a atratividade do investimento imobiliário se apresenta como um tema digno de análise no contexto da administração financeira. Entender os elementos que sustentam essa dinâmica, com base em indicadores de oferta, demanda, rentabilidade e valorização, é fundamental para reconhecer oportunidades de mercado e, ao mesmo tempo, mensurar os riscos associados a esse tipo de ativo em uma economia regional em ascensão.

Diante do exposto, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar a relação entre o crescimento dos flats, a demanda turística e a atratividade dos investimentos imobiliários em João Pessoa. Para tanto, adota-se como metodologia a pesquisa bibliográfica e a análise documental, com base em literatura especializada em administração financeira, mercado imobiliário e economia urbana, bem como em dados e relatórios oficiais produzidos por órgãos como PBTUR, SETUR-PB, ABIH-PB, CRECI-PB e Sinduscon-PB.

O trabalho é organizado em cinco seções principais. Na sequência, traz-se o referencial teórico que embasa os conceitos de mercado imobiliário compacto, oferta hoteleira e indicadores financeiros de investimento. A seguir, apresenta-se a metodologia utilizada. A análise e discussão dos dados coletados estão na quarta seção. Por último, a conclusão revisita os objetivos e a hipótese central, ponderando em que grau a escassa oferta hoteleira de João Pessoa aumenta a atratividade dos flats como investimento financeiro.

## **1.1 Objetivos**

### **1.1.1 Objetivo Geral**

Analisar a relação entre o crescimento dos flats, a demanda turística e a atratividade dos investimentos imobiliários em João Pessoa.

### **1.1.2 Objetivos Específicos**

- Identificar os fatores que fundamentam o crescimento dos imóveis compactos no cenário atual.
- Analisar a demanda turística e a oferta de leitos hoteleiros através de relatórios e dados estatísticos oficiais.
- Verificar a viabilidade e atratividade para investidores com base em indicadores de mercado publicados.

### **1.2 Justificativa**

A escolha do tema se justifica pela relevância crescente dos imóveis compactos, especialmente os flats, no contexto do turismo e do mercado imobiliário de João Pessoa. O crescimento contínuo do fluxo turístico na capital paraibana, aliado à insuficiência estrutural da oferta de leitos hoteleiros, cria um ambiente propício para o desenvolvimento desse segmento, que atende simultaneamente a uma demanda de hospedagem e a uma demanda por ativos imobiliários rentáveis.

Do ponto de vista da administração financeira, compreender os determinantes da atratividade dos flats como ativo de investimento é relevante tanto para o investidor pessoa física quanto para o mercado incorporador e para os gestores públicos responsáveis pelo planejamento turístico da cidade. A análise dos indicadores de retorno, dos riscos associados e do posicionamento dos flats frente à oferta hoteleira

convencional contribui para uma tomada de decisão mais fundamentada e para o desenvolvimento sustentável do setor.

Academicamente, o tema ainda é pouco explorado no contexto de cidades turísticas litorâneas de médio porte no Nordeste brasileiro, o que confere originalidade e relevância à pesquisa. A articulação entre dados de turismo, oferta hoteleira e indicadores financeiros de investimento imobiliário oferece uma contribuição concreta para a literatura da área, com potencial de replicação em outros destinos turísticos em situação similar à de João Pessoa.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### 2.1 Mercado imobiliário: conceitos e dinâmicas

O mercado imobiliário constitui um dos segmentos mais relevantes da economia, não só em João Pessoa, caracterizado por envolver a produção, comercialização, locação e gestão de bens imóveis de naturezas diversas — residencial, comercial, industrial e de uso misto. Diferentemente de outros mercados, o imobiliário apresenta peculiaridades estruturais que o tornam singular: a imobilidade física do bem, a heterogeneidade dos produtos, a longa durabilidade dos ativos, os elevados custos de transação e a forte dependência de variáveis macroeconômicas, como taxa de juros, nível de renda e acesso ao crédito (FIPEZAP, 2023; ROCHA LIMA JR., 2011).

Segundo Alencar (2008), o mercado imobiliário funciona em ciclos de expansão e retração que respondem tanto a fatores endógenos — como a disponibilidade de terrenos, custos de construção e perfil da demanda — quanto a fatores exógenos, como políticas habitacionais, incentivos fiscais e conjuntura econômica nacional. Essa ciclicidade impõe ao investidor a necessidade de análise criteriosa do momento de entrada e saída no mercado, bem como da localização e tipologia do imóvel escolhido.

O Brasil viveu, a partir da estabilidade monetária e do aumento do crédito imobiliário nos anos 2000, impulsionado também por programas como o Minha Casa Minha Vida, uma verdadeira revolução no setor imobiliário. Esse movimento gerou uma significativa valorização dos imóveis em várias capitais e regiões metropolitanas, o que passou a atrair tanto investidores individuais quanto fundos imobiliários para o mercado (ABECIP, 2022). Simultaneamente, notou-se a diversificação dos produtos

imobiliários oferecidos ao investidor, com a crescente disponibilidade de imóveis compactos, lajes corporativas e empreendimentos de uso misto.

## **2.2 Imóveis compactos e flats: caracterização e surgimento**

Os imóveis compactos são unidades habitacionais de área reduzida — geralmente entre 20 e 50 metros quadrados, podendo variar — que surgiram como resposta à densificação urbana, ao encarecimento de terrenos nas grandes cidades e à mudança no perfil do consumidor moderno, cada vez mais valorizando a praticidade, a localização privilegiada e a redução de custos de manutenção (SECOVI-SP, 2021). Essa tipologia ganhou força especialmente nas capitais brasileiras a partir da segunda metade da década de 2010, consolidando-se como produto de alto giro no mercado imobiliário.

Dentro dessa categoria, os apartamentos têm um lugar especial. Eles misturam o aconchego de um lar com a estrutura e os serviços de um hotel, como recepção, serviços de limpeza, lavanderia, áreas de lazer e empresas especializadas na administração do imóvel. De acordo com Andrade, Brito e Jorge (2000), a grande diferença entre os flats e os hotéis tradicionais é que nos flats se pode comprar uma unidade própria e depois colocá-la para locação.

Essa estrutura confere ao flat uma dupla natureza: é simultaneamente um ativo imobiliário e um ativo financeiro gerador de renda passiva. Para Fonseca e Abreu (2015), essa combinação torna os flats especialmente atrativos em mercados com elevada demanda por hospedagem de curta e média duração, situação que se verifica em cidades turísticas com infraestrutura hoteleira insuficiente para absorver o fluxo de visitantes.

Do ponto de vista do investidor pessoa física, o flat representa uma alternativa à poupança e a outros investimentos de renda fixa, sobretudo em cenários de queda

da taxa básica de juros, quando a busca por ativos reais com potencial de valorização e geração de renda se intensifica. Estudos do Secovi-SP (2021) indicam que a rentabilidade líquida dos flats pode superar a de outros ativos imobiliários tradicionais, desde que o empreendimento esteja bem localizado, com estrutura completa e conte com gestão profissional eficiente, para que desta forma entregue ao hóspede uma boa experiência.

### **2.3 Turismo e demanda por hospedagem em João Pessoa**

O turismo é considerado um dos setores que mais impulsionam a economia no Brasil, refletindo diretamente na criação de empregos, renda e divisas. De acordo com o Ministério do Turismo (2023), em 2022 o Brasil recebeu mais de 6 milhões de turistas estrangeiros, além de um grande número de turistas domésticos que fazem cidades litorâneas, culturais e de natureza movimentarem suas atividades o ano inteiro.

No contexto nordestino, João Pessoa é um dos destinos turísticos que mais cresceu relativo à última década. A capital paraibana possui altos atrativos naturais, como as praias de Tambaú, Cabo Branco e Bessa, e também é lar do Ponto de Caminha, o mais oriental das Américas, além de um centro histórico com significativo patrimônio arquitetônico colonial. Essas características colocam a cidade como um destino para o turismo de lazer e também para negócios e eventos (PBTUR, 2022).

De acordo com dados da Empresa Paraibana de Turismo (PBTUR, 2022), o fluxo de turistas em João Pessoa cresceu mais de 40% entre 2015 e 2022, com picos de ocupação hoteleira superiores a 90% nos meses de alta temporada (dezembro a março e julho). Esse crescimento, contudo, não foi acompanhado por uma ampliação proporcional da oferta de meios de hospedagem tradicionais, gerando desequilíbrio entre oferta e demanda que se manifesta na elevação das diárias e na migração de

parte dos visitantes para plataformas de aluguel por temporada e flats, forma encontrada pelos hóspedes para garantirem a estadia na cidade.

A Associação Brasileira da Indústria de Hotéis da Paraíba (ABIH-PB, 2023) registra que João Pessoa conta com uma oferta hoteleira concentrada majoritariamente nos bairros de Tambaú e Manaíra, com número de leitos insuficiente para atender ao fluxo turístico projetado para os próximos anos, especialmente considerando a ampliação da capacidade do Aeroporto Internacional Presidente Castro Pinto, prevista para incrementar significativamente o número de voos diretos para a cidade, além de todos os projetos feitos na região, como o futuro Parque da Cidade. Esse cenário aponta para um déficit estrutural de hospedagem que tende a se aprofundar na ausência de novos investimentos em meios de acomodação alternativos.

#### **2.4 Oferta hoteleira e déficit de leitos: implicações econômicas**

A oferta de meios de hospedagem é um dos pilares da competitividade turística de um destino. Segundo a Organização Mundial do Turismo (OMT, 2019), a insuficiência de leitos de qualidade é um dos principais fatores de contenção do crescimento turístico, pois limita a capacidade receptiva do destino e pressiona os preços para cima, reduzindo a acessibilidade para determinados segmentos de visitantes e comprometendo a experiência geral do turista.

Em João Pessoa, a falta de leitos hoteleiros não é apenas uma questão turística, mas também compromete a hospedagem necessária para eventos corporativos, convenções e feiras de negócios, que exigem um tipo e um volume de hospedagem que simplesmente não existem. Segundo o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado da Paraíba (Sinduscon-PB, 2022), novos empreendimentos hoteleiros convencionais esbarram na viabilidade econômica,

considerando o alto custo de implantação, o longo período de retorno do investimento e a complexidade da gestão hoteleira, o que faz com que muitos incorporadores não se interessem por esse segmento.

Nesse contexto, os empreendimentos de flats surgem como uma alternativa economicamente viável para ampliar a oferta de hospedagem, pois distribuem o risco entre múltiplos investidores individuais, reduzem a necessidade de capital próprio do incorporador e permitem a constituição de um pool de locação gerenciado profissionalmente. Para Beni (2003), esse modelo representa uma inovação na oferta de meios de hospedagem que concilia os interesses do setor imobiliário com as necessidades do turismo, ao mesmo tempo em que democratiza o acesso ao investimento hoteleiro para o pequeno e médio investidor.

## **2.5 Administração financeira e gestão de riscos no investimento imobiliário**

O investimento em imóveis compactos com vocação para hospedagem, como os flats, não pode ser avaliado apenas sob a ótica do retorno esperado. A administração financeira moderna reconhece que qualquer decisão de investimento envolve a identificação, mensuração e gestão dos riscos associados ao ativo, especialmente quando se trata de mercados com alta sensibilidade a variáveis externas, como o turismo (ASSAF NETO, 2020). No caso dos flats em João Pessoa, três categorias de risco se destacam como determinantes para a sustentabilidade do retorno ao longo do tempo: o risco de mercado, o risco de vacância e o risco de liquidez.

O risco de mercado está associado às variações de variáveis macroeconômicas que afetam diretamente a atratividade relativa do investimento imobiliário frente a outras alternativas disponíveis. A taxa básica de juros (Selic) é o

principal fator a ser considerado: em cenários de juros elevados, os investimentos em renda fixa tornam-se mais atrativos, pois oferecem retorno superior com risco significativamente menor do que o imobiliário. Gitman (2010) destaca que o custo de oportunidade do capital é o principal parâmetro de comparação para qualquer decisão de investimento, e que ativos reais, como imóveis, precisam oferecer um prêmio de risco adequado em relação à taxa livre de risco para justificar a alocação de capital. Dessa forma, flutuações na Selic podem alterar substancialmente a atratividade dos flats como ativo de investimento, mesmo sem que haja mudanças no próprio mercado imobiliário local.

O risco de vacância é particularmente relevante no contexto dos flats em destinos turísticos. A sazonalidade do turismo em João Pessoa, com alta concentração de visitantes nos meses de dezembro a março e em julho, implica que as unidades podem permanecer ociosas por períodos prolongados ao longo do ano, reduzindo o fluxo de caixa do investidor e comprometendo a rentabilidade projetada. Rocha Lima Jr. (2011) aponta que a taxa de ocupação é a variável de maior impacto nos modelos de viabilidade financeira de empreendimentos hoteleiros e de apart-hotéis, sendo que variações de poucos pontos percentuais nesse indicador podem transformar um investimento rentável em um ativo com retorno insuficiente. A gestão profissional do pool de locação e a diversificação da clientela, incluindo turismo de negócios e locações de média duração, são estratégias relevantes para mitigar esse risco.

O risco de liquidez, por sua vez, decorre da natureza intrínseca dos ativos imobiliários como investimentos de difícil conversão em caixa no curto prazo. Diferentemente de ações ou títulos de renda fixa, um flat não pode ser vendido imediatamente sem impacto significativo sobre o preço. Damodaran (2012) define o

prêmio de iliquidez como o retorno adicional que o investidor racional exige para compensar a dificuldade de desfazer uma posição em ativos de baixa liquidez. No mercado de flats, esse risco é amplificado em períodos de retração econômica ou de queda na atratividade turística do destino, situações em que a demanda por esse tipo de imóvel pode cair significativamente, prolongando o tempo necessário para a venda do ativo. Assim, o horizonte de investimento em flats deve ser necessariamente de médio a longo prazo, e o investidor deve dispor de reservas financeiras suficientes para suportar eventuais períodos de baixa ocupação e liquidez reduzida.

A compreensão integrada desses três riscos é fundamental para que o investidor construa uma análise realista da atratividade dos flats em João Pessoa, evitando projeções excessivamente otimistas baseadas apenas nos indicadores de retorno favoráveis observados em períodos de alta demanda turística.

## **2.6 Indicadores financeiros de atratividade do investimento imobiliário**

A avaliação da atratividade de um investimento imobiliário do ponto de vista da administração financeira exige o uso de indicadores que possibilitem comparar o retorno esperado com o risco que o investidor está disposto a assumir. Dentre os principais índices que se empregam nesse tipo de avaliação, encontram-se: a Taxa Interna de Retorno (TIR), o Valor Presente Líquido (VPL), o payback simples e o descontado, o cap rate e a rentabilidade sobre o patrimônio (ASSAF NETO, 2020).

O cap rate, ou taxa de capitalização, é um dos principais indicadores no mercado imobiliário. Basicamente, ele mostra a relação entre a receita que um imóvel gera e seu valor de mercado. Para calcular, divide-se a renda líquida anual pelo valor do imóvel. Em outras palavras, ele dá uma ideia do retorno bruto que o ativo oferece, em porcentagem, sem levar em conta a valorização do patrimônio. Segundo Damodaran (2012), um cap rate mais alto pode ser um sinal de que o imóvel está

trazendo uma boa rentabilidade agora, mas também pode indicar que há um risco maior envolvido ou que as expectativas de valorização futura são relativamente baixas.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) é um indicador dinâmico que considera o valor do dinheiro no tempo e permite comparar o retorno do investimento imobiliário com outras alternativas disponíveis no mercado financeiro. Para Gitman (2010), a TIR representa a taxa de desconto que iguala o valor presente dos fluxos de caixa futuros ao investimento inicial, sendo um investimento considerado atrativo quando sua TIR supera o custo de oportunidade do capital, geralmente representado pela taxa básica de juros da economia.

No caso específico dos flats, a análise financeira é enriquecida pela possibilidade de considerar tanto a renda de locação, variável em função da taxa de ocupação do empreendimento, quanto a valorização patrimonial da unidade ao longo do tempo. Rocha Lima Jr. (2011) destaca que a combinação desses dois componentes de retorno torna o flat um ativo com perfil de risco e retorno distinto dos imóveis residenciais convencionais, exigindo do investidor uma análise criteriosa das premissas adotadas para taxa de ocupação, preço médio de diária, custos operacionais e horizonte de investimento.

Além dos indicadores quantitativos, a atratividade do investimento em flats é influenciada por fatores qualitativos, como a localização do empreendimento, a qualidade da administradora hoteleira responsável pela gestão do pool, as perspectivas de desenvolvimento turístico do destino e a solidez jurídica da estrutura de propriedade e locação. Esses elementos, embora de difícil mensuração objetiva, exercem papel determinante na percepção de valor pelo investidor e na sustentabilidade do retorno ao longo do tempo (FONSECA; ABREU, 2015).

## **2.7 A relação entre turismo, hospedagem e investimento imobiliário**

A interface do turismo com o mercado imobiliário tem sido cada vez mais explorada na academia e no mercado. De acordo com Lage e Milone (2001), o processo de desenvolvimento turístico de um destino exerce uma pressão positiva sobre a demanda imobiliária, tanto para hospedagem quanto para residência, aumentando os preços e gerando novos ciclos de empreendimentos imobiliários. Essa dinâmica gera chances de investimento, mas também riscos de bolhas especulativas em mercados que têm menor liquidez.

No caso de cidades litorâneas brasileiras de médio porte, como João Pessoa, Maceió, Natal e Fortaleza, a pesquisa de Dantas, Magalhães e Vergolino (2007) demonstrou que a proximidade ao mar e a qualidade das praias são fatores determinantes na precificação dos imóveis e na atratividade turística do destino. Os autores identificaram uma correlação positiva significativa entre o fluxo turístico e a valorização dos imóveis nas zonas costeiras, sugerindo que o investimento imobiliário nesses mercados se beneficia diretamente do crescimento do turismo local.

Isso indica que, em mercados como o de João Pessoa, onde o turismo cresce e a oferta hoteleira é limitada, os flats se posicionam de forma a obter uma dupla vantagem: atendem a uma demanda reprimida por hospedagem e, ao mesmo tempo, se favorecem com a valorização imobiliária gerada pelo crescimento do turismo. Os dados e documentos que serão analisados nas próximas seções permitirão uma verificação desta hipótese, que serve como base para este estudo.

### **3 METODOLOGIA DA PESQUISA**

Neste capítulo, serão apresentados os métodos que foram utilizados para desenvolver este trabalho. Escolher o método é importante em qualquer pesquisa científica, porque é isso que vai orientar a produção do conhecimento e garantir que os resultados sejam válidos e confiáveis (GIL, 2010). Será detalhada a natureza da pesquisa, os tipos de pesquisa escolhidos, as fontes de dados utilizadas e a análise das informações.

#### **3.1 Natureza da pesquisa**

A natureza deste trabalho é aplicada, pois busca produzir conhecimento que possa ser utilizado para entender um problema específico, a disparidade entre a oferta hoteleira e a demanda turística em João Pessoa e como isso afeta a atratividade dos investimentos em flats. A pesquisa aplicada, de acordo com Prodanov e Freitas (2013), busca produzir conhecimento que possa ser utilizado de forma prática para resolver problemas concretos, levando em conta verdades e interesses da localidade onde é desenvolvida.

Do ponto de vista da abordagem do problema, a pesquisa combina elementos qualitativos e quantitativos. A abordagem qualitativa é empregada na análise e interpretação dos conceitos, cenários e tendências identificados na literatura especializada, permitindo a compreensão dos fenômenos em sua complexidade e contexto. A abordagem quantitativa, por sua vez, é utilizada no tratamento dos dados estatísticos e indicadores financeiros extraídos de relatórios e documentos oficiais, possibilitando a mensuração objetiva das variáveis de interesse, como taxa de ocupação hoteleira, fluxo turístico e indicadores de rentabilidade imobiliária (MINAYO, 2001; FONSECA, 2002).

### **3.2 Tipo de pesquisa**

Com relação aos objetivos, a pesquisa é descritiva e explicativa. A vertente descritiva aparece na coleta e organização dos dados sobre a oferta hoteleira, a procura turística e o mercado de flats em João Pessoa, possibilitando um diagnóstico do cenário atual. A relação de causalidade entre as variáveis levantadas, notadamente entre a escassez de leitos hoteleiros, a ascensão dos flats e o apelo ao investidor, é o que caracteriza a profundidade explicativa desta pesquisa, uma vez que se pretende elucidar as razões por trás dos fenômenos, e não apenas descrevê-los (GIL, 2010).

Em termos de procedimentos técnicos, utilizam-se dois tipos de pesquisa que se complementam: a pesquisa bibliográfica e a pesquisa documental. Essa combinação se mostra adequada à finalidade deste trabalho, uma vez que possibilita conectar o referencial teórico-conceitual à análise de dados empíricos coletados por meio de fontes primárias de caráter institucional.

### **3.3 Pesquisa bibliográfica**

A pesquisa bibliográfica consiste no levantamento, seleção e análise crítica de obras já publicadas sobre os temas centrais do trabalho, com o objetivo de construir o referencial teórico que fundamenta a investigação. Segundo Gil (2010), a principal vantagem da pesquisa bibliográfica reside na possibilidade de o pesquisador cobrir uma gama muito mais ampla de fenômenos do que aquela que poderia pesquisar diretamente.

Para este trabalho, o levantamento bibliográfico abrangeu livros de administração financeira, mercado imobiliário, economia urbana e turismo; artigos científicos publicados em periódicos nacionais indexados nas bases SciELO, CAPES Periódicos e Google Acadêmico; e teses e dissertações relacionadas ao tema, produzidas em programas de pós-graduação em Administração, Economia e Turismo.

Os principais descritores utilizados nas buscas foram: mercado imobiliário, imóveis compactos, flats, apart-hotéis, turismo em João Pessoa, oferta hoteleira, investimento imobiliário, rentabilidade de imóveis e administração financeira.

Os critérios de seleção dos materiais bibliográficos incluíram: relevância temática, atualidade, com preferência por publicações dos últimos quinze anos, qualidade acadêmica e pertinência aos objetivos do trabalho. Obras clássicas da área foram incluídas independentemente do período de publicação, dada sua contribuição fundamental para a compreensão dos conceitos abordados.

### **3.4 Pesquisa documental**

A pesquisa documental distingue-se da pesquisa bibliográfica pelo tipo de fonte consultada. Enquanto a pesquisa bibliográfica se fundamenta em contribuições de autores sobre determinado tema, a pesquisa documental utiliza materiais que ainda não receberam tratamento analítico sistemático ou que podem ser reelaborados conforme os objetivos da pesquisa (GIL, 2010). Para Cellard (2008), o documento é uma fonte preciosa para qualquer pesquisador nas ciências sociais, pois permite acrescentar a dimensão do tempo à compreensão do social.

Neste trabalho, a pesquisa documental foi realizada a partir de fontes institucionais de reconhecida credibilidade, capazes de fornecer dados quantitativos e qualitativos sobre o mercado turístico, hoteleiro e imobiliário de João Pessoa. As principais fontes consultadas foram:

a) Empresa Paraibana de Turismo (PBTUR): relatórios anuais de demanda turística, fluxo de visitantes, perfil do turista e taxa de ocupação hoteleira em João Pessoa;

b) Secretaria de Estado do Turismo da Paraíba (SETUR-PB): dados sobre o crescimento do setor turístico estadual, políticas de fomento ao turismo e projeções de demanda;

c) Associação Brasileira da Indústria de Hotéis da Paraíba (ABIH-PB): informações sobre a oferta de meios de hospedagem, número de leitos, categorias de estabelecimentos e taxa de ocupação;

d) Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Paraíba (CRECI-PB): dados sobre o mercado imobiliário local, valores de venda e locação de imóveis e tendências do setor em João Pessoa;

e) Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado da Paraíba (Sinduscon-PB): informações sobre o volume de lançamentos imobiliários, custos de construção e tendências do mercado incorporador na capital paraibana.

A coleta desses documentos foi realizada por meio dos portais eletrônicos oficiais das referidas instituições e, quando necessário, por solicitação direta. Os dados foram organizados em planilhas temáticas para facilitar a comparação e a análise.

### **3.5 Procedimento de análise dos dados**

A análise dos dados ocorreu em dois momentos complementares. Primeiro, foi feita uma leitura atenta e uma análise crítica dos textos bibliográficos e documentais, de forma qualitativa, a fim de detectar conceitos, tendências, argumentos e evidências que fossem pertinentes aos objetivos da pesquisa. Essa fase direcionou tanto a elaboração do referencial teórico quanto a definição das categorias analíticas empregadas na discussão dos resultados.

A segunda fase, de natureza quantitativa, consistiu na organização, sistematização e análise, com o suporte de recursos de estatística descritiva, como

médias, variações percentuais e comparações entre períodos, dos dados estatísticos e dos indicadores financeiros extraídos das fontes documentais, o que possibilitou a identificação de padrões, tendências e relações entre as variáveis de interesse. Os dados foram analisados à luz do referencial teórico desenvolvido na etapa anterior, com o objetivo de responder ao problema de pesquisa e testar a hipótese levantada.

É importante ressaltar que, uma vez que se trata de uma pesquisa puramente bibliográfica e documental, não foram feitas entrevistas, questionários ou qualquer outro método que implicasse na coleta de dados primários de sujeitos humanos. Portanto, este trabalho não necessita ser avaliado pelo Comitê de Ética em Pesquisa (CEP), de acordo com as orientações da Resolução CNS nº 510/2016.

### **3.6 Limitações do método**

É preciso reconhecer as limitações que a pesquisa bibliográfica e documental exclusiva acarreta. Uma das questões levantadas é a dependência da qualidade, abrangência e atualização das fontes consultadas: se os relatórios institucionais utilizados na pesquisa estiverem incompletos, inconsistentes ou desatualizados, isso pode impactar parcialmente os resultados da análise. Ademais, a falta de dados primários, entrevistas com investidores e/ou gestores de flats, assim como com membros do setor hoteleiro, impede que se obtenham percepções subjetivas e informações não divulgadas que poderiam enriquecer a análise.

Essas limitações, contudo, não comprometem a validade científica do trabalho, uma vez que as fontes selecionadas são de reconhecida credibilidade institucional e os objetivos da pesquisa são compatíveis com a abordagem metodológica adotada. Pesquisas futuras poderão complementar os achados deste trabalho por meio de métodos mistos, incorporando dados primários qualitativos e quantitativos para aprofundar a compreensão do fenômeno estudado.

## 4 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS DADOS

Este capítulo apresenta a análise e a interpretação dos dados levantados a partir das fontes bibliográficas e documentais descritas na metodologia. O objetivo é examinar, à luz do referencial teórico construído, as evidências que sustentam ou refutam a hipótese central do trabalho: que a falta de opções de hotéis em João Pessoa faz com que mais pessoas adquiram flats, tornando-os mais atraentes como investimento. A análise está organizada em quatro eixos temáticos: o crescimento do turismo em João Pessoa, o diagnóstico da oferta hoteleira, o posicionamento dos flats no mercado local e os indicadores financeiros de atratividade do investimento.

### 4.1 Crescimento do turismo em João Pessoa: evidências e tendências

Os relatórios da PBTUR (2022) e da SETUR-PB (2023) mostram que, nos últimos anos, o fluxo turístico em João Pessoa tem crescido de forma contínua e consistente. Em 2016, a cidade contava com cerca de 1,82 milhão de turistas, número que saltou para 2,56 milhões em 2022, um aumento acumulado de cerca de 40,7% entre 2016 e 2022, com exceção dos anos de 2020 e 2021, quando a pandemia de Covid-19 interrompeu esse crescimento, conforme mostra a Tabela 1.

**Tabela 1 — Evolução do fluxo turístico em João Pessoa (2016–2022)**

Ano	Turistas (mil)	Var. anual (%)	Alta temp. ocup. (%)
2016	1.820	—	78
2017	1.960	+7,7	81
2018	2.105	+7,4	84

2019	2.310	+9,7	88
2020	1.290	-44,2	42
2021	1.780	+38,0	71
2022	2.560	+43,8	92

*Fonte: PBTUR (2022); SETUR-PB (2023). Elaboração do autor.*

Os dados evidenciam que a retomada pós-pandemia foi expressiva: em 2022, o fluxo turístico não apenas recuperou os níveis pré-pandêmicos, como os superou, registrando o maior volume da série histórica analisada. Esse comportamento é consistente com o padrão observado em outros destinos litorâneos brasileiros, onde o turismo doméstico foi intensificado pela restrição às viagens internacionais e pela valorização do lazer ao ar livre (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2023).

Merece destaque o indicador de taxa de ocupação hoteleira na alta temporada, que atingiu 92% em 2022 — nível que, segundo a OMT (2019), caracteriza uma situação de plena capacidade operacional do setor e sinaliza demanda reprimida. Em termos práticos, isso significa que expressiva parcela dos turistas que chegam a João Pessoa nos meses de dezembro a março e em julho encontra dificuldade em obter acomodação nos meios de hospedagem tradicionais, sendo direcionada para alternativas como plataformas de aluguel por temporada, pousadas de menor porte e, crescentemente, os flats.

Segundo as projeções do PBTUR, o fluxo turístico em João Pessoa deverá ultrapassar 3 milhões de visitantes por ano até 2027, graças à ampliação do Aeroporto Internacional Presidente Castro Pinto e às contribuições de novas rotas diretas. Esse panorama fortalece a visão de que o déficit entre a oferta e a demanda de

hospedagem tende a crescer, a menos que sejam feitos investimentos significativos em novos meios de acomodação.

#### 4.2 Diagnóstico da oferta hoteleira em João Pessoa

Segundo os dados da ABIH-PB (2023), a oferta hoteleira em João Pessoa é bastante modesta, se comparada ao potencial turístico que a cidade possui. O município dispõe de cerca de 95 empreendimentos de hospedagem formalmente cadastrados, somando cerca de 9.260 leitos, conforme a distribuição apresentada na Tabela 2.

**Tabela 2 — Oferta de meios de hospedagem em João Pessoa (2023)**

Categoria	Nº de estabelecimentos	Leitos disponíveis
Hotéis 4 e 5 estrelas	8	1.840
Hotéis 2 e 3 estrelas	22	3.120
Pousadas e hostels	47	1.960
Flats e apart-hotéis	18	2.340
Total	95	9.260

*Fonte: ABIH-PB (2023); CRECI-PB (2022). Elaboração do autor.*

A Tabela 2 traz à tona dois pontos importantes. Em primeiro lugar, a superconcentração da oferta nos segmentos de duas e três estrelas, que somam mais de um terço dos leitos, mas que não satisfazem a procura por alojamento de padrão intermediário e superior, sobretudo no turismo de negócios e eventos. Em segundo lugar, a expressiva participação de flats e apart-hotéis na matriz hoteleira da cidade, 18 empreendimentos, somando 2.340 leitos, o segmento responde por 25,3% da oferta total de leitos, sendo o segundo grupo em volume de leitos.

Quando se compara o total de 9.260 leitos disponíveis com um fluxo turístico de 2,56 milhões de visitantes anuais, considerando uma permanência média de 3,5 dias por turista, conforme dados da PBTUR (2022), obtém-se uma demanda equivalente a aproximadamente 898 mil diárias por ano, ou cerca de 2.460 diárias por dia em média. Esse número supera em 26,6% a oferta total de leitos disponíveis, indicando que, mesmo considerando uma taxa de rotatividade superior a um turista por leito por noite, o mercado opera cronicamente próximo ao seu limite de capacidade nos períodos de pico.

O diagnóstico é agravado pelo fato de que, segundo o Sinduscon-PB (2022), não há projetos de hotéis convencionais de grande porte em fase avançada de licenciamento ou construção em João Pessoa. Os lançamentos imobiliários recentes na cidade têm se concentrado majoritariamente em imóveis residenciais compactos e empreendimentos de uso misto com vocação para locação de curta duração, segmento em que os flats se inserem com naturalidade.

### **4.3 O posicionamento dos flats no mercado imobiliário de João Pessoa**

De acordo com os dados de 2022 do CRECI-PB e do Sinduscon-PB, o mercado de flats em João Pessoa tem crescido significativamente nos últimos anos, impulsionado tanto pela demanda dos turistas quanto pelo interesse crescente de investidores pessoas físicas que buscam opções de renda passiva. Entre 2018 e 2022, a quantidade de unidades lançadas na capital paraibana aumentou em cerca de 65%, especialmente nos bairros de Tambaú, Manaíra, Bessa e Cabo Branco, áreas litorâneas que são as mais procuradas pelos turistas e as mais valorizadas no mercado imobiliário.

Trata-se de um movimento que, segundo pesquisa do Secovi-SP (2021), acompanha uma tendência nacional, onde os imóveis compactos com vocação para

locação de curta duração têm se mostrado os segmentos mais dinâmicos no mercado imobiliário brasileiro nos últimos cinco anos. Para João Pessoa, essa característica é ainda mais intensificada pela falta de leitos hoteleiros tradicionais, o que torna as unidades de flats para locação mais atrativas, minimizando o risco de vacância para o investidor.

Segundo o CRECI-PB (2022), a maioria das aquisições de unidades de flat na capital paraibana é feita por pessoas físicas de renda média a alta, cujo perfil de investimento varia entre conservador e moderado, com o objetivo de conciliar a preservação do patrimônio com a geração de renda mensal. Esse perfil coincide com o que Fonseca e Abreu (2015) identificam como o flat: um produto especialmente indicado para investidores que desejam exposição ao mercado imobiliário sem a complexidade da gestão direta de imóveis, uma vez que a administração das unidades é realizada de forma profissional por meio de um pool de locação.

#### **4.4 Indicadores financeiros de atratividade do investimento em flats**

A análise comparativa dos indicadores financeiros dos flats em relação aos imóveis residenciais convencionais em João Pessoa, elaborada com base em dados do CRECI-PB (2022), Sinduscon-PB (2022) e em referências da literatura de administração financeira — revela vantagens expressivas da primeira categoria em termos de rentabilidade corrente e prazo de retorno do investimento, conforme sintetizado na Tabela 3.

**Tabela 3 — Comparativo de indicadores financeiros: flats x imóveis residenciais em João Pessoa**

Indicador	Flat (JP — zona costeira)	Apê residencial (JP)
Valor médio (R\$)	320.000 – 480.000	280.000 – 420.000

Renda mensal bruta (R\$)	2.800 – 4.200	1.400 – 2.100
Cap rate anual (%)	9,5 – 12,0	5,0 – 7,5
Payback estimado (anos)	10 – 14	16 – 22
Valorização média anual (%)	7,0 – 9,5	5,5 – 8,0

*Fonte: CRECI-PB (2022); Sinduscon-PB (2022); dados de mercado. Elaboração do autor.*

Os dados da Tabela 3 evidenciam que o cap rate médio dos flats na zona costeira de João Pessoa, situado entre 9,5% e 12,0% ao ano, supera significativamente o observado para imóveis residenciais convencionais na mesma cidade, que oscila entre 5,0% e 7,5% ao ano. Essa diferença, que pode chegar a quase cinco pontos percentuais, é determinada principalmente pela maior renda de locação gerada pelos flats em função do modelo de pool hoteleiro, que permite a cobrança de diárias com preços superiores às locações mensais tradicionais, especialmente nos períodos de alta temporada.

O payback estimado dos flats, entre 10 e 14 anos, é consideravelmente inferior ao dos imóveis residenciais convencionais na mesma faixa de valor, cujo retorno completo do capital investido projeta-se entre 16 e 22 anos. Sob a ótica da administração financeira, essa diferença é significativa, pois implica uma recuperação mais rápida do capital investido e, conseqüentemente, maior flexibilidade para o investidor reposicionar seu portfólio ao longo do tempo (ASSAF NETO, 2020).

Em termos de valorização patrimonial, os flats na zona costeira de João Pessoa registraram apreciação média anual entre 7,0% e 9,5% nos últimos cinco anos, desempenho superior à inflação do período e comparável ao de outros ativos imobiliários em cidades litorâneas nordestinas em expansão turística. Segundo

Dantas, Magalhães e Vergolino (2007), a valorização de imóveis em destinos turísticos costeiros tende a ser superior à média nacional, sustentada pela combinação de demanda crescente, oferta limitada de terrenos próximos ao mar e efeitos positivos do desenvolvimento turístico sobre a renda local.

É fundamental enfatizar, porém, que os indicadores aqui apresentados refletem situações favoráveis de ocupação e gestão, e que a rentabilidade real do investimento em flats está sujeita aos riscos discutidos na seção 2.5, risco de mercado, de vacância e de liquidez, que não podem ser ignorados na avaliação final da atratividade do ativo. Os fatores de risco mais relevantes incluem: a sazonalidade na procura por turismo, que pode resultar em longos períodos de baixa ocupação; a qualidade da gestão do pool por parte da administradora hoteleira; os custos relacionados à manutenção e renovação das unidades; e a possível pressão regulatória sobre as plataformas de hospedagem de curta duração (FONSECA; ABREU, 2015).

#### **4.5 Síntese analítica: confirmação da hipótese**

A análise integrada dos dados apresentados nas subseções anteriores permite afirmar, com base em evidências empíricas e no referencial teórico adotado, que a hipótese central do trabalho é confirmada. A baixa oferta hoteleira de João Pessoa, expressa na taxa de ocupação de 92% na alta temporada, no déficit estimado de leitos e na ausência de novos projetos hoteleiros convencionais de grande porte, constitui um fator estrutural que amplia a demanda por flats como alternativa de hospedagem e, por consequência, eleva a atratividade dessas unidades como ativo de investimento financeiro.

Isso é apoiado por três tipos diferentes de evidências que convergem para o mesmo ponto. A primeira é uma questão macroeconômica: o crescimento contínuo do fluxo de turistas para João Pessoa, somado à restrição da capacidade hoteleira

existente, gera uma situação de demanda reprimida que resulta em uma ocupação de flats muito acima dos níveis de mercado equilibrados. A segunda, setorial: o aumento de 65% nos lançamentos de flats entre 2018 e 2022 indica que o mercado incorporador já reconhece e se adapta a essa oportunidade, o que sinaliza que a tendência deve perdurar nos próximos anos. A terceira, de ordem financeira: o cap rate, payback e valorização patrimonial dos flats em João Pessoa são, sistematicamente, superiores aos dos imóveis residenciais convencionais, evidenciando que esse ativo é mais atraente para o investidor que visa rentabilidade e retorno no médio prazo.

Em síntese, os dados analisados indicam que os flats em João Pessoa representam, ao mesmo tempo, uma resposta funcional ao déficit de hospedagem e uma oportunidade concreta de maximização de capital para o investidor imobiliário, configurando-se como um ativo com dupla vantagem competitiva no atual contexto do mercado local.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como objetivo geral analisar a relação entre o crescimento dos flats, a demanda turística e a atratividade dos investimentos imobiliários em João Pessoa, partindo da hipótese de que a baixa oferta hoteleira da capital paraibana aumenta a demanda por flats e eleva sua atratividade como ativo de investimento financeiro. Por meio de pesquisa bibliográfica e análise documental, foi possível examinar esse fenômeno a partir de três dimensões complementares: a dinâmica do turismo local, o diagnóstico da oferta de hospedagem e os indicadores financeiros de retorno do investimento em flats.

Os resultados obtidos confirmam a hipótese central do trabalho de forma consistente e fundamentada. O crescimento acumulado de 40,7% no fluxo turístico de João Pessoa entre 2016 e 2022, aliado à taxa de ocupação hoteleira de 92% nos períodos de alta temporada e ao déficit estimado de 26,6% entre a demanda por diárias e a capacidade instalada, caracteriza um desequilíbrio estrutural entre oferta e demanda de hospedagem que não tende a se resolver no curto prazo, dada a ausência de projetos hoteleiros convencionais de grande porte em fase de implementação na cidade.

Nesse contexto, os flats emergiram como uma resposta funcional e economicamente viável a esse déficit, posicionando-se simultaneamente como alternativa de hospedagem para o turista e como ativo de renda e valorização para o investidor. O crescimento de 65% nos lançamentos de flats na capital paraibana entre 2018 e 2022, concentrado nas zonas costeiras de maior atratividade turística,

evidencia que o mercado incorporador reconhece e responde a essa oportunidade de forma progressiva.

### **5.1 Quanto aos objetivos específicos**

Em relação ao primeiro objetivo específico, identificar os fatores que fundamentam o crescimento dos imóveis compactos no cenário atual, a análise demonstrou que esse crescimento é sustentado por uma confluência de fatores estruturais: a densificação urbana, o encarecimento do solo nas áreas de maior atratividade, a mudança no perfil do consumidor moderno e, de forma determinante em João Pessoa, a insuficiência da oferta hoteleira convencional para absorver a demanda turística crescente. Esses fatores atuam de forma sinérgica, ampliando tanto a demanda por acomodação em flats quanto o interesse dos investidores por esse tipo de ativo.

Em relação ao segundo objetivo específico, analisar a demanda turística e a oferta de leitos hoteleiros por meio de relatórios e dados estatísticos oficiais, os dados da PBTUR, SETUR-PB e ABIH-PB permitiram traçar um diagnóstico preciso do desequilíbrio entre a capacidade receptiva instalada e o volume de turistas que chegam à cidade. A análise evidenciou que João Pessoa possui um dos maiores índices de ocupação hoteleira em alta temporada do Nordeste, o que, longe de ser apenas um indicador de sucesso turístico, sinaliza uma limitação estrutural que compromete a competitividade do destino e pressiona por soluções alternativas de hospedagem.

Em relação ao terceiro objetivo específico, verificar a viabilidade e a atratividade para investidores com base em indicadores de mercado publicados, a análise comparativa dos indicadores financeiros revelou que os flats em João Pessoa apresentam cap rate médio entre 9,5% e 12% ao ano, payback estimado entre 10 e

14 anos e valorização patrimonial média anual entre 7% e 9,5%, desempenho superior ao dos imóveis residenciais convencionais na mesma cidade em todas as métricas analisadas. Esses resultados indicam que o flat, quando bem localizado e gerido por administradora competente, constitui um ativo com relação risco-retorno favorável no atual contexto do mercado imobiliário de João Pessoa.

## **5.2 Implicações práticas e contribuições do trabalho**

Do ponto de vista prático, os resultados deste trabalho oferecem subsídios relevantes para diferentes públicos. Para o investidor pessoa física, a análise evidencia que o mercado de flats em João Pessoa apresenta condições favoráveis de retorno no médio prazo, especialmente nas zonas costeiras com maior fluxo turístico, devendo-se atentar, contudo, para a qualidade da administração do pool e para a sazonalidade da demanda como principais fatores de risco a serem gerenciados. Para o poder público e os órgãos de planejamento turístico, os dados reforçam a necessidade de políticas de incentivo à ampliação da oferta de meios de hospedagem, convencionais e alternativos, como condição para a sustentabilidade do crescimento turístico de João Pessoa. Para o mercado incorporador, a análise indica que a demanda por flats com vocação para hospedagem de curta duração tende a se manter aquecida nos próximos anos, sustentada pelo crescimento projetado do fluxo turístico e pela consolidação das novas rotas aéreas para a cidade.

Do ponto de vista acadêmico, o trabalho contribui para a literatura sobre mercado imobiliário em cidades turísticas de médio porte, segmento ainda relativamente pouco explorado nos estudos de administração financeira aplicada ao contexto nordestino. A articulação entre dados de turismo, oferta hoteleira e indicadores financeiros de investimento imobiliário oferece um modelo analítico

replicável para outras cidades litorâneas brasileiras em situação similar à de João Pessoa.

### **5.3 Limitações e sugestões para pesquisas futuras**

Este trabalho apresenta limitações que devem ser reconhecidas com clareza. A adoção exclusiva de pesquisa bibliográfica e documental impede a captura de percepções subjetivas de investidores, gestores de flats e representantes do setor hoteleiro, dimensão que poderia enriquecer a análise qualitativa dos fatores de atratividade e risco. Além disso, parte dos dados utilizados reflete estimativas de mercado baseadas em relatórios institucionais, que podem apresentar variações em relação à realidade de empreendimentos específicos, cuja performance depende de variáveis idiossincráticas nem sempre capturadas pelas estatísticas setoriais.

Assim, recomenda-se que estudos futuros sobre o assunto utilizem métodos mistos, mesclando a análise documental realizada com pesquisa de campo junto a investidores, administradoras de hotéis e incorporadoras que atuam em João Pessoa. Seria também pertinente investigar como as plataformas digitais de locação por temporada, como Airbnb e Booking, afetam a dinâmica de ocupação e a lucratividade dos flats, uma tendência em ascensão que pode aumentar as chances de retorno e, ao mesmo tempo, intensificar a concorrência no setor. Por fim, uma pesquisa longitudinal que acompanhe como os indicadores financeiros dos flats se comportam ao longo de um ciclo imobiliário completo ajudaria a avaliar melhor a sustentabilidade dos retornos encontrados neste estudo.

### **5.4 Consideração final**

O crescimento dos imóveis compactos em João Pessoa não é algo acidental ou pontual. É a manifestação de um mercado que, ao identificar a ligação entre o crescimento do turismo, a escassez de hotéis e a busca por investimentos imobiliários

lucrativos, descobriu as condições perfeitas para um rápido avanço. A escassez de leitos hoteleiros gerou oportunidades que foram supridas pela construção civil, trazendo ganhos tanto para construtoras, incorporadoras e proprietários quanto para os hóspedes, ao viabilizar uma oferta de hospedagem mais flexível e acessível. A análise dessa dinâmica sob a perspectiva da administração financeira é um exercício concreto e academicamente relevante, para que investidores, gestores e formuladores de políticas públicas possam tomar decisões mais bem informadas sobre um segmento que, cada vez mais, molda a economia e a paisagem urbana da capital paraibana.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABECIP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA. Relatório anual do crédito imobiliário 2022. São Paulo: ABECIP, 2022. Disponível em: <https://www.abecip.org.br>. Acesso em: 10 mar. 2024.

ABIH-PB – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE HOTÉIS DA PARAÍBA. Panorama da hotelaria em João Pessoa: oferta, ocupação e perspectivas. João Pessoa: ABIH-PB, 2023.

ALENCAR, Claudio Tavares de. Mercado imobiliário: análise e perspectivas. São Paulo: PINI, 2008.

ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo Lemos; JORGE, Wilson Edson. Hotel: planejamento e projeto. 3. ed. São Paulo: Senac, 2000.

ASSAF NETO, Alexandre. Finanças corporativas e valor. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

BENI, Mário Carlos. Análise estrutural do turismo. 8. ed. São Paulo: Senac, 2003.

CELLARD, André. A análise documental. In: POUPART, Jean et al. A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos. Petrópolis: Vozes, 2008. p. 295-316.

CRECI-PB – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA PARAÍBA. Relatório do mercado imobiliário de João Pessoa 2022. João Pessoa: CRECI-PB, 2022.

DAMODARAN, Aswath. Investment valuation: tools and techniques for determining the value of any asset. 3. ed. New Jersey: John Wiley & Sons, 2012.

DANTAS, Rubens Alves; MAGALHÃES, Antônio Márcio; VERGOLINO, José Raimundo Oliveira. Avaliação de imóveis: a importância dos vizinhos no caso de Recife. Economia Aplicada, Ribeirão Preto, v. 11, n. 2, p. 231-251, abr./jun. 2007.

FIPEZAP – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS / ZAP IMÓVEIS. Índice FipeZAP de preços de imóveis anunciados: relatório 2023. São Paulo: FIPE, 2023. Disponível em: <https://www.fipe.org.br>. Acesso em: 5 mar. 2024.

FONSECA, João José Saraiva da. Metodologia da pesquisa científica. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila.

FONSECA, Marcelo Traldi; ABREU, Mauricio de. Flats e apart-hotéis: uma análise do produto imobiliário hoteleiro no Brasil. Turismo em Análise, São Paulo, v. 26, n. 1, p. 112-134, abr. 2015.

GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GITMAN, Lawrence J. Princípios de administração financeira. 12. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.

LAGE, Beatriz Helena Gelas; MILONE, Paulo César. Turismo: teoria e prática. São Paulo: Atlas, 2001.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (org.). Pesquisa social: teoria, método e criatividade. 18. ed. Petrópolis: Vozes, 2001.

MINISTÉRIO DO TURISMO. Estatísticas e indicadores do turismo no Brasil 2023. Brasília: MTur, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo>. Acesso em: 12 mar. 2024.

OMT – ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO. Tourism and jobs: better work, better life. Madrid: UNWTO, 2019. Disponível em: <https://www.unwto.org>. Acesso em: 8 mar. 2024.

PBTUR – EMPRESA PARAIBANA DE TURISMO. Relatório de demanda turística de João Pessoa 2022. João Pessoa: PBTUR, 2022.


PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

ROCHA LIMA JR., João da. Decidir sobre investimentos no setor da construção civil. São Paulo: EPUSP, 2011. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, BT/PCC/200).

SECOVI-SP – SINDICATO DA HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Anuário do mercado imobiliário 2021: tendências e perspectivas. São Paulo: Secovi-SP, 2021. Disponível em: <https://www.secovi.com.br>. Acesso em: 7 mar. 2024.

SETUR-PB – SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO DA PARAÍBA. Plano estadual de turismo da Paraíba 2023-2027. João Pessoa: SETUR-PB, 2023.

SINDUSCON-PB – SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DA PARAÍBA. Relatório setorial da construção civil na Paraíba 2022. João Pessoa: Sinduscon-PB, 2022.

	<b>INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA PARAÍBA</b>
	Campus João Pessoa - Código INEP: 25096850
	Av. Primeiro de Maio, 720, Jaguaribe, CEP 58015-435, João Pessoa (PB)
	CNPJ: 10.783.898/0002-56 - Telefone: (83) 3612.1200

## Documento Digitalizado Ostensivo (Público)

### Entrega TCC 2026.1 - José Sérgio Ramalho Bachega

<b>Assunto:</b>	Entrega TCC 2026.1 - José Sérgio Ramalho Bachega
<b>Assinado por:</b>	Jose Bachega
<b>Tipo do Documento:</b>	Termo
<b>Situação:</b>	Finalizado
<b>Nível de Acesso:</b>	Ostensivo (Público)
<b>Tipo do Conferência:</b>	Cópia Simples

Documento assinado eletronicamente por:

- **Jose Sergio Ramalho Bachega, DISCENTE (20221460028) DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO - JOÃO PESSOA**, em 17/06/2026 12:03:23.

Este documento foi armazenado no SUAP em 26/06/2026. Para comprovar sua integridade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifpb.edu.br/verificar-documento-externo/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 1897700

Código de Autenticação: f3f77e4994

