



**ANDORINHA**  
INCORPORAÇÕES

# CASA 57B

INVISTA NO MERCADO  
IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE INVESTIMENTO



Prezados parceiros investidores,

O objetivo desse grupo de investimento é angariar recursos para construir uma casa com aproximadamente 280 m<sup>2</sup> no lote 57B no Loteamento Garten Platz em Campo Bom – RS, com a finalidade de venda e distribuição dos lucros proporcionais entre os investidores e envolvidos.

---

## 1. POR QUE INVESTIR NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS PRA VENDA?

- **A incorporação é a etapa mais rentável do mercado imobiliário:** Adquirir apartamentos durante o lançamento também poderá te trazer retorno, mas grande parte do lucro já ficou com o incorporador. E hoje você tem a possibilidade de se tornar sócio de uma incorporação e lucrar mais do que ganharia se deixasse seu capital investido na renda fixa, em lançamentos imobiliários ou mesmo na grande maioria de ativos de renda variável.

- **Você não precisa se envolver com a obra:** Deixe essa etapa sob nossa responsabilidade. Seja sócio de uma incorporadora sem se envolver com nada. Desde a escolha do terreno até a venda do imóvel pronto, bem como a parte burocrática do processo, tudo é feito por nós. Você vai participar apenas com o aporte de capital para que o projeto saia do papel.

- **Mercado sólido e seguro:** Vamos partir do princípio de que todas as pessoas e famílias precisam de um lar para morar. E num país onde a população continua crescendo e evoluindo, cada vez mais precisamos de moradias para abrigar essas pessoas. Então é uma questão de tempo para que esse imóvel encontre um dono também. E no pior cenário, caso o empreendimento não tenha liquidez no prazo esperado, seu capital está materializado em um produto físico, como qualquer outro investimento imobiliário tradicional.

- **Abundância de crédito no mercado para aquisição do imóvel próprio:** Estamos em 2024 com a taxa de juros ainda muito atrativa quando o assunto é adquirir crédito para financiar um imóvel, girando em torno de 9% a.a. Logo muitas famílias que estavam postergando a aquisição ou migração para um imóvel melhor decidiram adquirir agora. Dessa forma a liquidez do mercado aumentou muito as chances de a casa ser vendida antes mesmo da conclusão da construção.

- **Divisão de riscos:** Você participa desse investimento junto com vários outros parceiros investidores, além da própria Andorinha que só obterá lucro com o sucesso do empreendimento. Essa é uma forma inteligente de diversificar investimentos e riscos também, se expondo a investimentos altamente rentáveis com uma quantia pequena de capital.



## **2. POR QUE UMA CASA?**

### **CICLO RÁPIDO**

- Desde o aporte do capital até o recebimento completo dos dividendos, geralmente leva em torno de 18 meses, podendo chegar até 24 meses. Se compararmos a qualquer outro investimento imobiliário tradicional, esse ciclo seria de 48 a 60 meses. Logo, dentro de poucos meses você tem novamente o seu capital livre em sua conta bancária para poder decidir o que fazer com ele, se expondo menos a riscos de mercado que os investimentos de longo prazo possuem.

### **ALTA DEMANDA**

- Uma demanda crescente por casas começou em 2018 e se acelerou ainda mais a partir da pandemia. Muitas famílias que precisaram ficar mais tempo em casas perceberam que um apartamento não trazia todo o conforto e qualidade de vida que elas poderiam ter se migrassem para uma casa com quintal amplo e piscina. E que o fator localização já não era mais tão importante, visto que muitos dos serviços que estavam disponíveis a poucos passos do seu edifício agora são entregues em domicílio.

### **MARGEM DE LUCRO ALTA**

- Por ser um produto altamente artesanal, há poucas construtoras dispostas a construir casas de alto padrão. Com o aumento da demanda principalmente nos últimos meses, faltam casas prontas e sobram interessados na aquisição. Com esse desequilíbrio do mercado, as famílias pagam mais caro para adquirir uma casa pronta para ser mobiliada e habitada, pois ter que comprar terreno, fazer projeto, contratar construtora até seu imóvel dos sonhos estar efetivamente pronto para morar desestimularia muitos potenciais clientes.

## **3. POR QUE EM CAMPO BOM?**

### **LOCALIZAÇÃO E ACESSO**

- Situada no estado do Rio Grande do Sul, no Brasil, Campo Bom está estrategicamente posicionada entre importantes centros urbanos como Porto Alegre e Novo Hamburgo. Possui acesso facilitado a importantes rodovias, como a BR-116, que conecta a região metropolitana ao interior do estado e a outros estados brasileiros.



## **QUALIDADE DE VIDA**

- Considerada uma cidade com baixos índices de criminalidade, proporcionando um ambiente mais seguro para seus moradores. Conta com uma boa infraestrutura urbana, incluindo serviços de saúde, educação e lazer, que contribuem para a qualidade de vida dos residentes. Preserva áreas verdes e possui espaços públicos adequados para atividades ao ar livre, promovendo um estilo de vida saudável.

## **DESTINO IDEAL PARA A FAMÍLIA**

- Campo Bom se destaca como o destino ideal para famílias que buscam conciliar as demandas profissionais da região metropolitana durante o dia com um ambiente seguro e tranquilo para descansar à noite. Sua localização estratégica oferece fácil acesso às oportunidades de trabalho em centros urbanos próximos, como Porto Alegre e Novo Hamburgo, enquanto proporciona um refúgio acolhedor ao retornar para casa. Com baixos índices de criminalidade e uma atmosfera comunitária acolhedora, Campo Bom oferece o equilíbrio perfeito entre vida profissional ativa e qualidade de vida familiar, tornando-se uma escolha excepcional para aqueles que valorizam segurança e tranquilidade.

## **4. POR QUE CONSTRUIR NO LOTEAMENTO GARTEN PLATZ?**

- O Loteamento Garten Platz possui mais de 150.000 m<sup>2</sup> de área total, composto de 443 lotes de 300 m<sup>2</sup> a 700 m<sup>2</sup>, sendo 20 desses em Construção. Diversas incorporadoras e construtoras já têm investido em casas de alto padrão no loteamento.

- Das casas prontas, apenas 5 estão disponíveis para venda, o mercado está em busca de imóveis na região mas poucas unidades estão disponíveis, o que agrega valor ao nosso investimento.

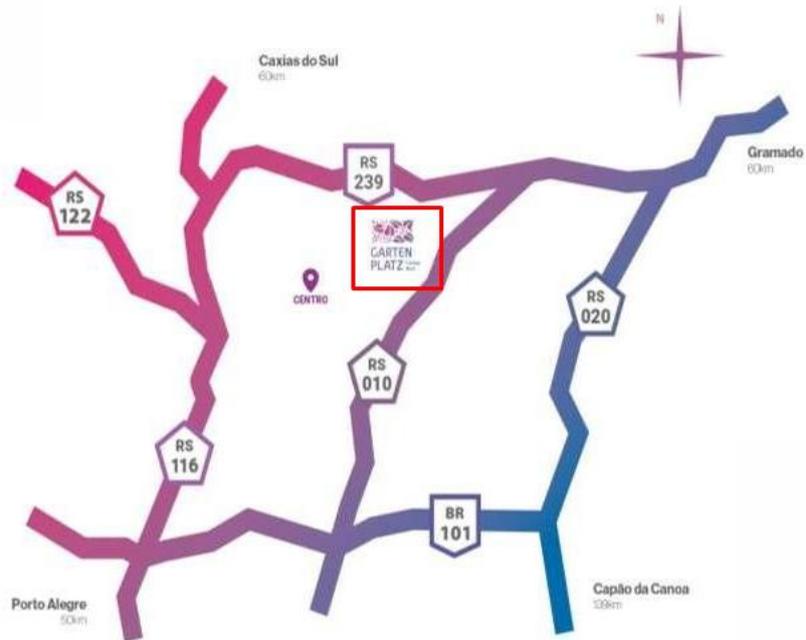
Se considerarmos a demanda passada para os próximos 18 meses, a tendência é que todas sejam vendidas antes mesmo de serem finalizadas, tamanha é a demanda no local.

- 70% dos lotes do condomínio já foram adquiridos e estão em fase de projeto. Sobraram poucos para serem comercializados para quem deseja construir uma casa para morar. Logo essa família, se quiser morar num lote amplo e bem-posicionado, terá que optar por uma das casas que estão sendo construídas.

## **LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA**

-Localizado estrategicamente em Campo Bom, RS, o bairro planejado Garten Platz é uma escolha excepcional para investimentos imobiliários devido à sua localização privilegiada e infraestrutura bem projetada. Sua acessibilidade e proximidade com importantes centros urbanos e industriais destacam

ainda mais seu potencial como um destino de prestígio para projetos arquitetônicos inovadores, promovendo um estilo de vida equilibrado e conectado com a natureza.



### **EM MEIO A MATA NATIVA**

- Os demais condomínios próximos estão cercados de terrenos com potencial construtivo futuro. Já o Garten Platz é cercado de mata nativa permanente, onde parte dela pertence ao território do próprio loteamento. Além dos benefícios de morar em contato com a natureza, quem adquirir o nosso empreendimento vai desfrutar de uma privacidade única proporcionada devido a localização do terreno. Nos fundos do lote 57B há uma área de preservação ambiental, ou seja, garantia vitalícia de privacidade, uma bela vista e contato com a natureza.



## 5. POR QUE CONSTRUIR NO LOTE 57B?

Apesar de restarem poucos lotes disponíveis para compra no Garten Platz, foi feita uma ótima aquisição. Talvez um dos últimos com as melhores características comerciais.



### TAMANHO

- São 300 m<sup>2</sup> totalmente ocupáveis.

### RELEVO

- Tal topografia do terreno, permitirá a execução de um projeto arrojado com diferenciais de mercado que não são ofertados mesmo existindo demanda para tal. O Declive do terreno será utilizado para garantir uma bela vista e contato com a natureza para todos os pavimentos da casa.

### FUNDOS PARA MATA NATIVA

- Cada vez mais as famílias estão buscando realmente ter contato com a natureza sem perder a segurança e privacidade que um bairro planejado oferece. Esse terreno foi escolhido a dedo pensando num perfil de cliente que quer essas características de casa.

## 6. O PROJETO DA CASA

Foi desenvolvido um projeto inovador e arrojado alinhado às tendências atuais de arquitetura, já que os nossos potenciais clientes devem usar como referência as casas que veem no Instagram e Pinterest. A decisão por tais características foi a partir de uma análise de mercado onde se percebeu o desejo dos clientes por uma casa com diferenciais que o condomínio ainda não oferece.



## Planta Baixa Subsolo



## Planta Baixa Térreo



## Planta Baixa Pavimento Superior





## **CARACTERÍSTICAS**

- Aproximadamente 280 m<sup>2</sup> de área construída.
- 3 suítes, sendo uma master com closet.
- Garagem com 2 vagas cobertas lado a lado e 2 vagas descobertas.
- 3 pavimentos, sendo Subsolo, Térreo e Superior.
- Lareira e churrasqueira a gás trazendo mais praticidade.
- Mezanino e Pé Direito Duplo criando um ambiente espaçoso.
- O térreo e subsolo contarão com todas as áreas sociais da casa, de forma que o pavimento superior será destinado aos espaços íntimos da família.
- Grande deck com área de convívio e Lareira externa.
- Piscina com borda Infinita contemplando a natureza.
- Nos fundos do terreno ainda sobra um generoso espaço com grama, disponível para fazer um parquinho para crianças, um campinho de futebol ou mesmo utilizar para pomar e horta.

## **7. INVESTIMENTO TOTAL**

### **TERRENO**

O terreno foi adquirido por R\$ 150.000,00.

### **CONSTRUÇÃO**

Estamos ainda em um período com fortes oscilações no custo dos insumos de obra. Diante disso, estima-se que o empreendimento terá um custo aproximado de R\$ 3.250,00/m<sup>2</sup> da área construída, girando em torno de R\$ 910.000,00. Será cobrada uma taxa administrativa de até 10% sobre o custo da obra. Gerando o Custo Global de Construção de R\$ 1.000.000,00.

### **CUSTO GLOBAL**

O Custo Global (Terreno + Construção + Taxa de Administração) está definido em R\$ 1.150.000,00.

### **VALOR DA CAPTAÇÃO**

Será captado o valor de R\$ 1.300.000,00 de forma gradativa, conforme necessidade de recursos para pagamento do terreno e construção do empreendimento. Embora o Custo Global do empreendimento seja de R\$ 1.15 milhões, entre terreno e construção, serão abertas mais cotas para alguma eventualidade.



## 8. CENÁRIOS DE VENDA E RENTABILIDADE

- As casas que estão em construção no Garten Platz no perfil mais aproximado da que estamos incorporando estão sendo ofertadas por cerca de R\$ 1.6 a 2.2 milhões. Porém, mesmo com todas as diferenciações de mercado que serão oferecidas no empreendimento, a venda estimada girará em torno de R\$6.500,00/m<sup>2</sup>, ou seja, R\$ 1.82 milhões.
- Cada investidor terá uma rentabilidade de 20 - 50% em 18 meses, proporcional ao seu aporte e tempo aportado. Essa rentabilidade é líquida, livre de impostos, taxas e qualquer outro tipo de desconto, considerando as regras tributárias sobre dividendos atuais.
- **É considerada a estimativa de retorno do capital em 18 meses a partir do aporte de cada investidor**, sendo 12 meses destinados à construção da casa e mais 6 meses para a completa diluição dos bens imóveis do grupo. A estimativa de venda da casa toma como base dados do loteamento e bairros ao redor, onde casas prontas ofertadas pelo preço real do mercado foram vendidas ainda durante a construção.

## 9. COTAS E FORMAS DE AQUISIÇÃO

- Serão abertas 26 cotas no valor unitário de **R\$ 50.000,00**, sendo 3 delas reservadas somente para eventualidades, não sendo obrigatórias para a finalização do empreendimento.
- Cada investidor poderá adquirir de 1 a, no máximo, 10 cotas.
- O pagamento deverá ocorrer no dia de adesão da cota e assinatura, podendo ser realizado à vista ou com entrada de 20% mais 1 a 8 parcelas adicionadas de juros mensais de 0,5% sobre o saldo devedor (Ver tabela de exemplo abaixo).

| ENTRADA                                  |               |                             |                    |                  |
|------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|------------------|
| 20%                                      |               | R\$ 10.000,00               |                    |                  |
| PARCELAMENTO DO SALDO DEVEDOR EM 8 MESES |               |                             |                    |                  |
| MÊS DE REFERÊNCIA                        | SALDO DEVEDOR | JUROS SOBRE O SALDO DEVEDOR | AMORTIZAÇÃO MENSAL | VALOR DA PARCELA |
| 1                                        | R\$ 40.000,00 | R\$ 200,00                  | R\$ 5.000,00       | R\$ 5.200,00     |
| 2                                        | R\$ 35.000,00 | R\$ 175,00                  | R\$ 5.000,00       | R\$ 5.175,00     |
| 3                                        | R\$ 30.000,00 | R\$ 150,00                  | R\$ 5.000,00       | R\$ 5.150,00     |
| 4                                        | R\$ 25.000,00 | R\$ 125,00                  | R\$ 5.000,00       | R\$ 5.125,00     |
| 5                                        | R\$ 20.000,00 | R\$ 100,00                  | R\$ 5.000,00       | R\$ 5.100,00     |
| 6                                        | R\$ 15.000,00 | R\$ 75,00                   | R\$ 5.000,00       | R\$ 5.075,00     |
| 7                                        | R\$ 10.000,00 | R\$ 50,00                   | R\$ 5.000,00       | R\$ 5.050,00     |
| 8                                        | R\$ 5.000,00  | R\$ 25,00                   | R\$ 5.000,00       | R\$ 5.025,00     |



## 10. FORMA DE DIVISÃO DOS LUCROS (SISTEMA DE PONTOS)

- Após a liquidação total do imóvel, pagamento de taxas, comissões e impostos, o lucro será dividido conforme o sistema de pontos, considerando o valor de aporte e o tempo transcorrido.

- No sistema de pontos, cada cota receberá uma pontuação referente ao mês de aporte (ver tabela). Cada investidor terá o seu percentual específico de participação, calculado no final do empreendimento, conforme a sua pontuação. Assim o lucro será dividido de forma equivalente entre a pontuação do investidor e a pontuação total do grupo.

- Para o cálculo final divide-se o lucro líquido total do grupo pela soma total de pontos dos investidores e multiplica-se pela pontuação pessoal de cada investidor.

| SISTEMA DE PONTOS   |                    |
|---------------------|--------------------|
| MÊS DE INVESTIMENTO | PONTUAÇÃO POR COTA |
| 05/2024             | 1.12               |
| 06/2024             | 1.11               |
| 07/2024             | 1.10               |
| 08/2024             | 1.09               |
| 09/2024             | 1.08               |
| 10/2024             | 1.07               |
| 11/2024             | 1.06               |
| 12/2024             | 1.05               |
| 01/2025             | 1.04               |
| 02/2025             | 1.03               |
| 03/2025             | 1.02               |
| 04/2025             | 1.01               |

## 11. PERGUNTAS MAIS FREQUENTES

### EM QUANTO TEMPO TEREI MEU CAPITAL DE VOLTA NA MINHA CONTA?

- Em aproximadamente 18 meses a contar do aporte do seu capital, sendo que se a liquidez levar mais tempo, a rentabilidade será proporcional pelo período de aporte.

### QUAIS SÃO OS RISCOS DO NEGÓCIO?

- O principal risco é o de liquidez. A partir do momento que você assinar o contrato de parceria para investir, terá por direito a participação proporcional na propriedade do empreendimento. Da mesma forma que você poderia ter comprado um terreno como forma de investir seu dinheiro, caso ele não seja vendido tão rápido



quanto você imaginava que fosse, ele estará lá. Seu capital estará materializado em um bem sólido e cedo ou tarde será vendido, de acordo com o ciclo de demanda do mercado.

-A gestão da obra e a reponsabilidade tributária, civil, trabalhista é toda da Andorinha, pois somos os administradores do negócio. O seu risco é a participação nos resultados do empreendimento. A probabilidade de prejuízo é quase nula pois mesmo no pior cenário de liquidez do empreendimento ele trará um retorno acima de qualquer renda fixa disponível no mercado.

### **O QUE ACONTECE SE O IMÓVEL NÃO FOR VENDIDO?**

- Se atingir os 24 meses do cenário adverso, será decidido em conjunto com os investidores por qual valor todos aceitam liquidar o bem para encerrar a operação. Mas considerando que o ciclo de investimento é rápido com base em dados históricos e no apetite do mercado, a probabilidade de o imóvel não ter a liquidez esperada é muito pequena.

### **SE HOUVER REPAROS APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL, COMO FUNCIONA?**

- A Andorinha se responsabiliza por todos os riscos e garantias do negócio e do empreendimento. O investidor não tem nenhuma responsabilidade sobre terceiros.

### **TEREI ACESSO AO ANDAMENTO DA OBRA E DEMAIS INFORMAÇÕES?**

- Sim, todo início de mês será enviado um breve relatório apresentando as principais movimentações do mês anterior, como: percentual de cada etapa executada, próximos passos e propostas de aquisição rejeitadas ou aceitas.

Permaneço à disposição para qualquer esclarecimento e para darmos seguimento a nossa parceria.

Atenciosamente,

---

**Gustavo Levandovski Capeletti**  
**(51) 9 9965.5601**  
**andorinhaincorporadora@gmail.com**