

Um terreno de 121 hectares. Uma proposta de desenvolvimento.

Empreendimento residencial orientado à qualidade de vida, com natureza, esporte e convivência. A alternativa em estudo é adquirir 70 hectares no lado da casa existente, dentro desse mesmo imóvel.

Único imóvel

Delimitação preliminar recebida e confirmada pela proponente, ainda sem conciliação registral e cadastral. Casa e escola conforme informação da proponente.

Recorte proposto

Parte da casa. O desenho precisa definir limites, área e acessos; 51 hectares correspondem ao remanescente aritmético.

Programa em estudo

Quantidade conceitual sujeita à área útil, ao projeto e às aprovações. Casas como contratação opcional.

O que diferencia o produto

Portaria com identidade arquitetônica; piscina de 50 metros, três raias e largura proposta de 7,5 metros logo após a entrada; paisagismo com espécies adequadas ao local; casa existente preservada como referência para restaurante. Escola, águas, vegetação e acessos devem integrar a implantação real.

São propostas de desenvolvimento. A piscina, o restaurante adaptado e as novas casas não são apresentados como instalações já existentes. O 3D disponível é conceitual.

A referência recebida

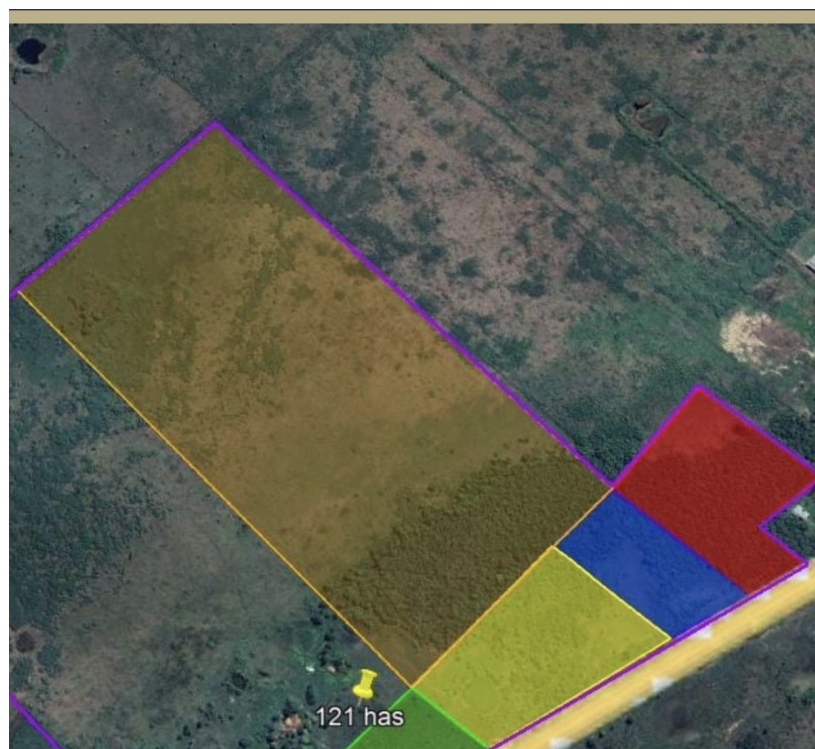


Imagem original de referência. Não foi reconstruída ou substituída por plantas de outras propriedades. A correspondência registral será conferida para esse mesmo perímetro.

Capital: o que já pode ser calculado

Alternativa	Área	Referência de terra USD
Recorte proposto	70 ha	8.750.000
Imóvel informado	121 ha	15.125.000
Diferença aritmética	51 ha	6.375.000

Preço e moeda são referências do e-mail de 07/10, sujeitos à confirmação da resposta comercial. A diferença não é uma terceira oferta. Os valores incluem apenas a referência de preço da terra e não incluem despesas de aquisição, tributos, projetos, infraestrutura, obras, operação ou financiamento.

Se forem aprovados 100 lotes e adotada a referência de compra de 70 ha, apenas a terra representa USD87.500 por lote, por divisão aritmética. Isso não é preço de venda, custo total ou previsão de lucro. Áreas comuns e custos adicionais exigem orçamento próprio.

700.000m² divididos por 100 correspondem a 7.000m² brutos por lote programado, incluindo a parcela das áreas comuns. Não significa que cada lote privativo terá essa dimensão.

Fluxo de dez anos: fechar as entradas, depois o retorno

O modelo editável contém estrutura anual histórica e cronograma mensal para vendas, entradas, parcelas, inadimplência, recuperação de atrasos, saldo a receber e pagamento da terra. Os campos sem evidência permanecem pendentes. Recebimentos previstos não comprovam recebimentos efetivos. Sem preço confirmado, orçamento, cronograma de recebimento, tributos e valor de saída documentados, não é possível apresentar TIR, VPL ou prazo de retorno como resultados do empreendimento.

Baixar modelo financeiro de dez anos

Direitos e proteção do investimento

A proposta deve definir o que o investidor adquire, qual entidade recebe o capital, quem detém o imóvel, quem executa as obras, como os recursos são liberados e quais regras regem distribuição e saída. Fideicomisso e eventual SCP são alternativas a avaliar nos contratos e pareceres; não há proteção automática presumida.

A decisão desta reunião

Nesta etapa, buscamos avaliar interesse em prosseguir na diligência. Aporte e condições serão definidos após orçamento, documentos e pareceres. A decisão de aportar depende da conciliação do imóvel, das condições comerciais, do orçamento e dos pareceres. Esta síntese não apresenta compromisso de compra ou promessa de rentabilidade.

Acervo e alcance desta apresentação

Delimitação recebida e confirmação da proponente; documentos analisados, mantendo na apresentação apenas a referência vinculada ao imóvel; 18 fotografias e quatro vídeos catalogados na pasta indicada. A análise integral das mídias e o vídeo com contorno sobreposto permanecem não concluídos. O envio do material não é confundido com homologação técnica.

Identidade da apresentação: Dossiê Paraguai. O nome Alphaville não é utilizado como marca autorizada; nenhuma afiliação foi comprovada. Materiais e fontes detalhados no dossiê.

Condições comerciais, testes e pendências da revisão 20

Delimitação preliminar recebida e confirmada pela proponente, ainda sem conciliação registral e cadastral. 121 ha informados; 70 ha propostos, sem aprovação; 51 ha de diferença aritmética.

Para aporte: conciliar matrícula, limites e acessos; localizar condições de compra; obter orçamento, pesquisa de mercado, cronograma, contratos e pareceres Brasil/Paraguai.

Condições comerciais: preço, moeda, disponibilidade, entrada, prazo, desconto, permuta e aceitação da venda parcial: não localizada na revisão, para cada condição. Referência histórica citada no e-mail de 07/10/2026; original da resposta não disponível no repositório recuperado.

Relatório de revisão, condições comerciais e limitações