

Prospecto do Empreendimento

Toro Gramado

Incorporadora Paludo



Joaçaba, abril de 2023

A Incorporadora

História

Fundada em 1º de julho de 1998 na cidade de Seara — SC, a empresa Paludo Projetos e Construções (atual Volo Participações) nasceu com o objetivo de projetar e construir obras residenciais, comerciais, industriais e públicas, atuando nas regiões Oeste e Extremo Oeste.

Em 2003, ampliou seus horizontes e passou a executar obras na região Meio Oeste. Já em 2004, foi fundada a empresa Paludo Incorporadora Ltda, estabelecida na cidade de Joaçaba — SC.

Atualmente, a empresa atua na incorporação imobiliária e implantação de loteamentos, tendo como áreas de atuação as regiões Oeste, Meio Oeste e Litoral Catarinense e, desde 2014, na Serra Gaúcha.

O slogan: “Entre e conquiste” é o reflexo da coragem empreendedora de estabelecer uma empresa, num mercado competitivo e exigente, conquistando com ética e competência o seu espaço.

Sócios:

Daurian Paludo

Sidnei Paludo

CNPJ: 02.642.717/0001-62

Tempo de atuação:

24 anos

42 obras entregues

09 obras em andamento

18 obras em fase de projeto

Empreendimentos sob Patrimônio de Afetação



Gramado

Anualmente, a Serra Gaúcha atrai milhões de turistas que visitam suas cidades e se apaixonam pelos seus encantos.

Gramado é a principal cidade da Serra, referência quando o assunto é valorização imobiliária, apresenta localização estratégica, economia crescente e excelente infraestrutura.

Escolhemos com muito cuidado o lugar onde estará situado esse grande investimento.

Indicadores:

IDH Gramado: 0,764

IDH Brasil: 0,754

População: 44.643

Valorização imobiliária residencial 2022: +30%



Fonte de informações de mercado: <https://marabackes.com.br/postagem/perspectiva-do-mercado-imobiliario-em-canela-e-gramado-para-2023>

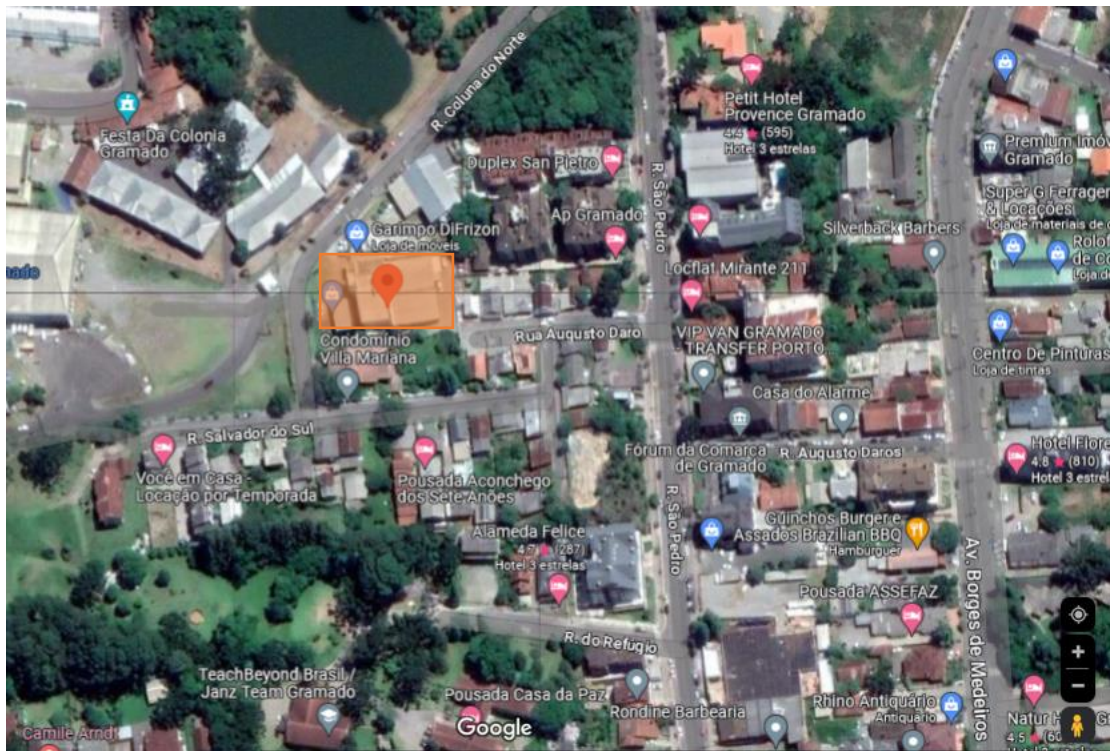
A Localização

Empreendimento com inspiração europeia, de alto padrão, localizado na rua Coluna do Norte, nº181, em frente a Expo Gramado, na cidade de Gramado, no Rio Grande do Sul.

Destaca-se pela excelente localização e proximidade da Av. Borges de Medeiros, sendo que estará a menos de 1.000 metros da Rua Coberta.

Pontos Importantes:

- 1km da Rua Coberta
- 100m da Av. Borges de Medeiros
- 5km de praticamente todos os pontos turísticos de Gramado
- 100km do Aeroporto Internacional de Porto Alegre
- 108km de Porto Alegre



- [Acessar no Google Maps](#)

Área do Terreno: 2.363,38m²

O Empreendimento

O empreendimento com inspiração europeia, de alto padrão contempla 56 apartamentos com áreas de 55 e 80 m², de 2 e 3 suítes.



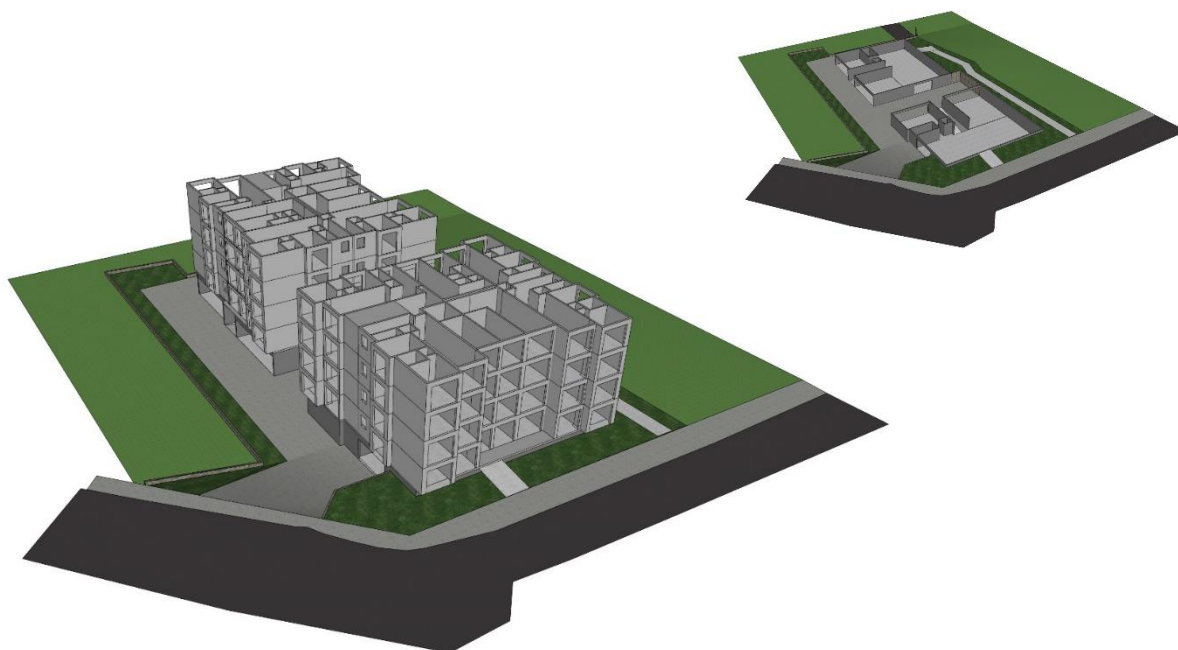
* Imagem Ilustrativa

VGV
R\$ 45 milhões

Custo da Obra
R\$ 22,5 milhões

VGV/Custo
2,00

Estudo prévio construtivo:



Área Construída aproximada: 6.000m²

O Investimento

Dados da Oferta:

Valor Alvo: R\$ 1.500.000

Rentabilidade: capital + 100%

Prazo: 48 meses

Abertura da Oferta: 24/04/2023

Encerramento da Oferta: 24/05/2023

Investimento Mínimo: R\$ 250.000

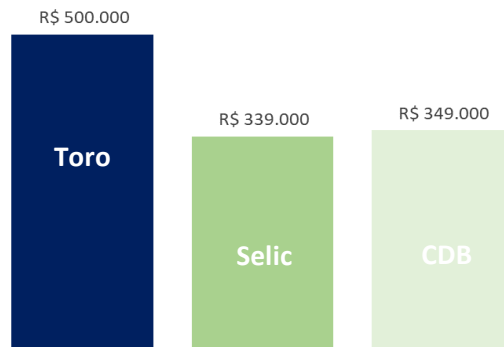
Período de Carência: 24 meses

Forma de Pagamento: Parcela única no vencimento

Modelo Jurídico: Mútuo Conversível

Imposto de Renda: Isento*

Comparativo de Rentabilidade do Investimento



A simulação da rentabilidade do investimento foi feita utilizando como base o valor de R\$ 250.000. Para as projeções de valorização com Selic foram utilizados os dados do Boletim Focus, que contempla informações até 2026. O CDB é um comparativo com 110% CDI.

*Operação isenta de imposto de renda conforme artigo 10 da Lei nº 9.249/1995 vigente na data de emissão deste contrato. Sujeito a mudanças ou alterações nas regras de isenção conforme legislação vigente na data da distribuição.

O Investimento

Diferenciais:

Incorporação imobiliária no regime de patrimônio de afetação;

Processo de investimento rápido e seguro;

Rentabilidade pré-fixada: saiba quanto e quando irá ganhar;

Sem taxas de administração.

Garantias:

Capital investido em unidades do empreendimento;

Financeira: aval da Securitizadora Yellow Capital;

Incorporação registrada sob o regime de Patrimônio de Afetação.

Resgate Antecipado:

O resgate antecipado da aplicação antes do período contratado é possível apenas após a carência de 24 meses completos e a rentabilidade progressiva segue a tabela abaixo.

Mês	Rentabilidade Mensal	Mês	Rentabilidade Mensal	Mês	Rentabilidade Mensal	Mês	Rentabilidade Mensal	
1	Período de 24 meses de carência	16	Período de 24 meses de carência	31	Capital + 40,00%	46	Capital + 77,50%	
2		32		Capital + 42,50%	47	Capital + 80,00%		
3		33		Capital + 45,00%	48	Capital + 100,00%		
4		34		Capital + 47,50%				
5		35		Capital + 50,00%				
6		36		Capital + 52,50%				
7		37		Capital + 55,00%				
8		38		Capital + 57,50%				
9		39		Capital + 60,00%				
10		25		Capital + 25,00%	40	Capital + 62,50%		
11		26		Capital + 27,50%	41	Capital + 65,00%		
12		27		Capital + 30,00%	42	Capital + 67,50%		
13		28		Capital + 32,50%	43	Capital + 70,00%		
14		29		Capital + 35,00%	44	Capital + 72,50%		
15		30		Capital + 37,50%	45	Capital + 75,00%		