

RESERVA MALME

Apresentação

Que bom ter você por aqui!

Neste manual de investimento vamos fornecer informações básicas sobre a Reserva Malme e o nosso modelo de negócios, além de uma breve análise financeira e de mercado para embasar sua participação no empreendimento.

Na Pitanga Inc., acreditamos que investir pode ser uma experiência leve, envolvente e, acima de tudo, segura. Nascemos com o desejo de transformar a forma como as pessoas investem e vivem, criando espaços únicos que proporcionem bem-estar, qualidade de vida e valorização do patrimônio.



O empreendimento

A Reserva Malme é o primeiro empreendimento da Pitanga Inc., concebido para proporcionar uma experiência de moradia excepcional, que combina sofisticação, funcionalidade e bem-estar.

Localizado no charmoso bairro João Paulo, em Florianópolis, o empreendimento oferece vista privilegiada para o mar, design contemporâneo e uma nova forma de investir em imóveis de alto padrão.

Localização privilegiada

A Reserva Malme está estrategicamente posicionada na Rodovia João Paulo, 1616, que combina diversos atributos e a tornam um endereço altamente desejável:

- Vista para o mar e para o deslumbrante pôr do sol
- Fácil acesso: posicionada em um dos principais eixos viários da ilha, proporciona conexão rápida com:
 - Centro de Florianópolis (12 minutos)
 - Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC (15 minutos)
 - Aeroporto Internacional Hercílio Luz (25 minutos)
 - Praias do Norte da Ilha (20 minutos)
 - Shopping Beiramar (10 minutos)
- Bairro exclusivo: o João Paulo é conhecido por seu caráter residencial, baixa densidade construtiva e qualidade de vida, reunindo:
 - Comércio local
 - Áreas verdes
 - Segurança e tranquilidade
- Infraestrutura completa: a região conta com todos os serviços essenciais nas proximidades:
 - Restaurantes
 - Supermercados e farmácias
 - Escolas e universidades
 - Hospitais e clínicas
 - Centros comerciais
 - Áreas de lazer e esportes

A localização da Reserva Malme representa um dos principais fatores de valorização do empreendimento, combinando a qualidade de vida de um bairro tranquilo com a praticidade de estar próximo a tudo que a cidade oferece.

O terreno onde será construída a Reserva Malme já possui escritura pública e registro em nome da Sociedade de Propósito Específico (SPE), garantindo a segurança jurídica do investimento.

Reserva Malme

A Reserva Malme foi concebida para proporcionar uma experiência de moradia excepcional, que combina funcionalidade e bem-estar. O projeto arquitetônico, assinado pelo escritório Badara Arquitetura e Paisagismo, privilegia a integração com a natureza, a amplitude dos espaços e o aproveitamento máximo da luz natural e da vista para o mar.

São seis tipologias de apartamentos, cuidadosamente projetadas para atender diferentes perfis de moradores, sempre mantendo as premissas de exclusividade e qualidade:

- Diversidade de plantas: apartamentos de 40m² a 89m²
- Plantas inteligentes: cada metro quadrado foi pensado para maximizar o aproveitamento dos espaços.
- Praticidade e conforto - opções com:
 - Suítes amplas e iluminadas
 - Varandas gourmet integradas
 - Áreas de vestir e closets
 - Home office integrado
 - Cozinhas com ilha/bancada
- Acabamentos de alto padrão: materiais de qualidade, durabilidade e estética refinada:



Reserva Malme

Áreas Comuns:

As áreas comuns da Reserva Malme foram projetadas como uma extensão dos apartamentos, criando espaços de convivência e lazer que promovem bem-estar e interação social. Um diferencial importante é que todas serão entregues decoradas e equipadas, prontas para uso imediato.

- Recepção:
 - Decoração contemporânea
 - Sistema de segurança
 - Espaço para correspondências com lockers inteligentes
- Área social:
 - Salão de festas com cozinha gourmet completa
 - Sala multi (espaço versátil para churrasco, artesanato, reuniões, leitura)
 - Lareira externa coberta
 - Espelho d'água
- Área de lazer:
 - Piscina com vista para o mar
 - Deck molhado com espreguiçadeiras
 - Cinema externo com telão retrátil
- Área fitness e bem-estar:
 - Espaço fitness
 - Quintal gramado com paisagismo com vegetação nativa

Reserva Malme

Diferenciais:

A Reserva Malme se destaca no mercado imobiliário de Florianópolis por oferecer uma série de diferenciais exclusivos, pensados para tornar o dia a dia dos moradores mais prático, seguro e agradável:

- Embarque e desembarque coberto: área protegida para entrada e saída dos moradores e visitantes, com conforto em dias de chuva.
- Bancada de limpeza e ferramentaria: espaço dedicado para limpeza de equipamentos esportivos, pequenos reparos e manutenções domésticas.
- Armário de encomendas com fechamento digital: sistema seguro para recebimento de entregas e pacotes mesmo na ausência do morador.
- Lavanderia modular entregue montada: unidades com lavanderia modular que otimiza espaço e funcionalidade.
- Depósito compartilhado com ferramentas e equipamentos: com itens como furadeira, escada, aspirador de pó e outras ferramentas que podem ser utilizadas por todos os moradores.

O modelo de negócio

A Reserva Malme adota o Modelo OPC (Obra a Preço de Custo) através de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE).

Obra a preço de custo

O modelo OPC (Obra a Preço de Custo) representa uma abordagem inovadora no mercado imobiliário, na qual você investe diretamente na construção do empreendimento, eliminando a margem de lucro da incorporadora tradicional.

Como Funciona:

- Os investidores adquirem cotas de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE).
- Cada cota corresponde a uma unidade imobiliária específica no empreendimento.
- Os recursos são aplicados diretamente na execução da obra.
- O custo final da unidade corresponde ao valor real da construção e dos serviços envolvidos, sem margem de lucro.
- O investidor obtém um imóvel com valor de mercado superior ao investido.

Vantagens do Modelo OPC:

- Economia: redução no preço final do imóvel em comparação com o modelo tradicional.
- Transparência: acesso aos documentos, contratos, orçamentos e relatórios financeiros.
- Valorização: potencial de valorização acima da média do mercado, já que o investimento inicial é otimizado.
- Comunidade: formação de uma comunidade de proprietários desde o início do projeto.

Sociedade de Propósito Específico I SPE

A Reserva Malme opera como uma SPE (Sociedade de Propósito Específico), uma entidade jurídica criada com objetivo específico e determinado: a construção e incorporação do empreendimento.

Funcionamento da SPE:

- Constituição legal: a SPE é constituída como uma sociedade limitada com objeto social específico.
- Separação patrimonial: o patrimônio da SPE é completamente separado do patrimônio da incorporadora e dos sócios.
- Governança própria: possui estrutura de governança independente, com regras de deliberação específicas.
- Prazo determinado: a SPE tem prazo de duração determinado, sendo dissolvida após a conclusão do empreendimento e individualização das unidades.
- Contabilidade segregada: mantém contabilidade própria e transparente.

Sociedade de Propósito Específico I SPE

Benefícios da Estrutura SPE:

- Segurança jurídica: isolamento de riscos, protegendo o empreendimento de eventuais problemas financeiros da incorporadora.
- Transparência financeira: contabilidade exclusiva para o empreendimento, permitindo acompanhamento detalhado de receitas e despesas.
- Proteção patrimonial: limitação de responsabilidade dos sócios ao valor de suas cotas.
- Foco no projeto: administração dedicada exclusivamente ao empreendimento.
- Facilidade de auditoria: estrutura que facilita o controle e auditoria das contas.
- Flexibilidade: possibilidade de transferência de cotas durante a obra, conforme regras estabelecidas no contrato social.

Na Reserva Malme SPE Ltda., cada comprador se torna sócio do empreendimento, com direitos e deveres claramente estabelecidos no Contrato Social. O investimento vai diretamente para a construção, e você tem acesso a cada despesa e documento, recebendo relatórios mensais detalhados sobre o andamento financeiro e físico da obra.

Sociedade de Propósito Específico I SPE

Modelo SPE - Vantagens:

	Modelo Tradicional	SPE Reserva Malme
Transparência	Limitada	Total
Custo Final	Inclui a margem da incorporadora	Preço direto da construção
Participação Decisória	Nenhuma	Voto em assembleias gerais

Parceiros estratégicos: garantia de excelência

Para garantir a excelência do empreendimento e a segurança do investimento, a Pitanga Inc. estabeleceu parcerias estratégicas com empresas renomadas e profissionais experientes, que compartilham nossos valores e nosso compromisso com a qualidade:

- **Badara Arquitetura e Paisagismo:** escritório que conecta pessoas, histórias e culturas por meio de projetos contemporâneos com raízes tropicais. Com foco em sustentabilidade e inovação, o escritório se destaca por obras que valorizam a integração com a natureza.
- **Belbauen Gestão Arquitetônica:** empresa especializada em integrar projeto e construção, com foco em alta qualidade de execução e economia de recursos. Oferece serviços de planejamento, gerenciamento, fiscalização e entrega da obra, com total transparência e uma equipe experiente e dedicada.
- **Vanessa Amorim - Direito Imobiliário e Direito da Construção:** escritório de advocacia especializado em direito imobiliário, que oferece assessoria jurídica completa para a SPE e para os investidores, garantindo a segurança jurídica do empreendimento.
- **SIC - Assessoria Contábil:** empresa de assessoria contábil com vasta experiência no mercado imobiliário, responsável pela gestão contábil e fiscal da SPE, garantindo a transparência e a conformidade com as normas legais.

Gestão e administração da SPE

A Pitanga Inc. é responsável pela gestão e administração da SPE, garantindo o bom andamento da obra e a transparência na utilização dos recursos. As decisões importantes são deliberadas em assembleias gerais, onde todos os cotistas têm direito a voto.

Os recursos financeiros são depositados diretamente na conta da SPE, e a prestação de contas é realizada mensalmente, com a apresentação de relatórios detalhados sobre as receitas e despesas do empreendimento.

Para facilitar o acompanhamento do projeto, os cotistas têm acesso a cronogramas, documentos, fluxo de caixa, imagens da obra e relatórios.

Análise de mercado

O mercado imobiliário brasileiro, em 2025, apresenta um cenário de recuperação gradual após um período de instabilidade. As taxas de juros, embora ainda elevadas, mostram sinais de arrefecimento, impulsionando o crédito imobiliário e o interesse de investidores. A inflação controlada e a retomada do crescimento econômico são fatores que contribuem para um ambiente mais favorável aos investimentos imobiliários.

O mercado imobiliário em Florianópolis

Florianópolis é um caso à parte. A ilha da magia, como é conhecida, possui um mercado imobiliário aquecido e resiliente, impulsionado por diversos fatores:

- **Qualidade de Vida:** Florianópolis figura consistentemente entre as cidades com a melhor qualidade de vida no Brasil, atraindo moradores de diversas regiões em busca de bem-estar e segurança, conforme dados do Ranking IDGM, que avalia indicadores de saúde, educação, segurança e saneamento.
- **Polo Tecnológico:** A cidade se consolidou como um importante pólo tecnológico, abrigando empresas inovadoras e atraindo profissionais qualificados de todo o país, segundo a ACATE, que monitora o crescimento do setor e o número de empresas instaladas na região.
- **Turismo:** Florianópolis é um destino turístico consolidado, com alta demanda por aluguel de temporada, garantindo rentabilidade para investidores.
- **Infraestrutura:** A cidade possui boa infraestrutura, com aeroporto internacional, universidades renomadas e serviços de qualidade.
- **Valorização Imobiliária:** resultado da combinação desses fatores com as limitações do Plano Diretor e a escassez de terrenos, especialmente em regiões estratégicas.

Finalmente, o bairro João Paulo destaca-se por sua localização, valorização constante e acima da média, vista para o mar, baixa densidade construtiva e segurança. A proximidade com a SC-401 e o Polo Tecnológico impulsionam a demanda local, formada por profissionais do setor de tecnologia e inovação, que buscam imóveis modernos e bem localizados.

Perfil da demanda

O público-alvo da Reserva Malme é composto principalmente por:

- Profissionais de tecnologia com salários entre R\$ 4.000 e R\$ 25.000.
- Jovens profissionais e casais que buscam imóveis funcionais.
- Investidores interessados em renda passiva através de aluguel.

Esses perfis de compradores valorizam:

- Imóveis compactos, modernos e bem localizados.
- Acabamentos de alta qualidade e design diferenciado.
- Áreas de lazer completas e equipadas.
- Proximidade com o trabalho, universidades e centros de lazer.

A valorização dos imóveis no João Paulo é alta, com tendência de crescimento contínuo, impulsionada pela crescente demanda e pela oferta limitada de terrenos disponíveis.

Demanda Aquecida:

- Apartamentos compactos são ideais para o crescente turismo em Florianópolis (2 milhões de visitantes/ano).
- A população jovem da cidade (média de 33 anos) busca imóveis práticos e bem localizados.

Contexto imobiliário

O mercado imobiliário em Florianópolis está em constante crescimento, com um aumento de 18,3% nos lançamentos em 2024. O valor do metro quadrado no João Paulo tem se ajustado para cima, atingindo até R\$ 27.087,21 para imóveis de padrão elevado.

A demanda por aluguel na região é alta, o que garante uma boa rentabilidade para os investidores.

Valores de imóveis e aluguel

- Venda: os valores dos imóveis no João Paulo variam de R\$13.700/m² a R\$27.160/m², dependendo do padrão de acabamento, localização e vista.
- Aluguel: os valores de aluguel variam de R\$1.200 a R\$3.800 para apartamentos de 1 quarto e de R\$2.500 a R\$5.000 para apartamentos de 2 quartos.

Competição e diferenciação

Apesar do crescimento do mercado imobiliário em Florianópolis, a região do João Paulo ainda oferece espaço para empreendimentos modernos, sustentáveis e bem localizados, que se destacam pela qualidade, design e diferenciais exclusivos.

A Reserva Malme se diferencia da concorrência por:

- Localização privilegiada com vista para o mar.
- Design contemporâneo e acabamentos de alto padrão.
- Áreas de lazer completas e equipadas.
- Modelo de negócio transparente e participativo (OPC).
- Parcerias estratégicas com empresas renomadas.

Economia local

O setor tecnológico em Santa Catarina cresce a uma taxa de 15% ao ano, com mais de 3.900 empresas instaladas no estado. Esse crescimento impulsiona a demanda por imóveis no João Paulo, que está localizado próximo ao Polo Tecnológico e oferece fácil acesso a importantes centros de negócios.

Histórico de valorização do bairro João Paulo

A valorização do metro quadrado no bairro João Paulo cresceu cerca de 180% nos últimos 10 anos, impulsionada pela melhoria da infraestrutura, o aumento da segurança e a presença do Polo Tecnológico.

Características do Bairro João Paulo:

- Perfil: residencial, tranquilo, com acesso ao mar e à infraestrutura urbana.
- Vantagem: menor saturação de lançamentos comparado a outros bairros nobres.
- Oportunidade: interesse crescente de investidores externos por imóveis rentáveis.

A combinação de todos esses fatores torna a Reserva Malme um investimento seguro e promissor, com grande potencial de valorização e geração de renda para os cotistas.

Análise financeira

Esta seção apresenta uma análise financeira detalhada do empreendimento Reserva Malme, com o objetivo de fornecer aos potenciais cotistas uma visão clara do potencial de retorno do investimento. A análise considera tanto a valorização das unidades quanto a possibilidade de geração de renda com aluguel por temporada, um mercado aquecido em Florianópolis devido ao intenso turismo.

Modelo de Obra a Preço de Custo | OPC

A Reserva Malme adota o modelo de Obra a Preço de Custo (OPC), que garante total transparência e controle aos investidores. Nesse modelo, os cotistas participam ativamente do financiamento da obra, tendo acesso a todas as informações financeiras e contábeis do empreendimento. Isso elimina o lucro da incorporadora tradicional, permitindo que os cotistas adquiram unidades a um custo real e com potencial de valorização superior ao investido.

Custo do empreendimento

Os custos totais estimados para a construção da Reserva Malme são de R\$ 22.465.782,88, conforme detalhamento a seguir:

- Terreno: R\$ 2.090.000,00
- Serviços: R\$ 4.832.612,92
- Obra: R\$ 14.241.051,56
- Taxas: R\$ 1.302.118,40

Tabela de investimento

A tabela a seguir apresenta o custo da cota para cada tipo de unidade na Reserva Malme:

Unidade	Tipo	Área privativa	Valor das cotas
101	tipo 01	81,60	R\$ 1.374.460,44
102	tipo 02	84,91	R\$ 1.475.292,98
103	tipo 03	61,20	R\$ 1.203.816,48
104	tipo 04	40,03	R\$ 953.586,83
105	tipo 05	89,89	R\$ 1.443.805,46
106	tipo 06	81,26	R\$ 1.298.471,66
201	tipo 01	81,60	R\$ 1.485.787,62
202	tipo 02	84,91	R\$ 1.586.620,15
203	indisponível		
204	tipo 04	40,03	R\$ 1.064.914,01
205	tipo 05	89,89	R\$ 1.555.132,64
206	tipo 06	81,26	R\$ 1.409.798,84
301	tipo 01	81,60	R\$ 1.627.476,75
302	tipo 02	84,91	R\$ 1.728.309,28
303	indisponível		
304	indisponível		
305	tipo 05	89,89	R\$ 1.696.821,77
306	tipo 06	81,26	R\$ 1.551.487,97

Potencial de valorização

O mercado imobiliário em Florianópolis tem apresentado um crescimento constante nos últimos anos, impulsionado pelo turismo, pela qualidade de vida e pela crescente demanda por imóveis de alto padrão. Estimamos que as unidades da Reserva Malme possam se valorizar, em média, 10% ao ano até 2028, data prevista para a entrega do empreendimento.

Essa estimativa é baseada em dados de mercado e em outros empreendimentos similares na região, e considera fatores como a localização privilegiada da Reserva Malme (João Paulo), a qualidade da construção, o design diferenciado e os acabamentos de alto padrão.

Potencial de Renda com Aluguel:

Além da valorização, as unidades da Reserva Malme apresentam um excelente potencial de geração de renda com aluguel por temporada. Florianópolis é um destino turístico muito procurado, com alta demanda por imóveis de qualidade para aluguel de curta duração.

Estimamos que as unidades da Reserva Malme possam ser alugadas, em média, por R\$ 3.500 ao mês, com uma taxa de ocupação de 70%. Considerando os custos de administração do aluguel (taxas de imobiliária, manutenção, impostos, etc.), a renda líquida anual estimada é de R\$ 23.520.

Potencial de valorização

Exemplo de Retorno sobre o Investimento (ROI):

A tabela a seguir apresenta um exemplo de cálculo do Retorno sobre o Investimento (ROI) para dois tipos de unidade na Reserva Malme, considerando tanto a valorização quanto a renda de aluguel:

Item	Unidade 104 (Tipo 04)
Custo da Cota	R\$ 954.961,43
Valorização Estimada (2028)	R\$ 1.272.174,38
Renda Líquida Anual (Aluguel)	R\$ 23.520,00
Renda Líquida Total (Aluguel - 5 anos)	R\$ 117.600,00
Retorno Total (Valorização + Aluguel)	R\$ 1.389.774,38
ROI (5 anos)	45,54%

Premissas para a valorização

Com base na análise do mercado imobiliário de Florianópolis, podemos justificar a valorização da Reserva Malme com as seguintes premissas:

Cenário	Valorização anual	Justificativa
Base (Conservador)	8%	Crescimento constante do mercado imobiliário em Florianópolis, impulsionado pelos fatores mencionados anteriormente, conforme a média histórica de valorização de imóveis em Florianópolis nos últimos 5 anos (Índice FipeZap).
Moderado (Realista)	10%	Combinação do crescimento do mercado imobiliário em Florianópolis com os diferenciais da Reserva Malme (localização, design, modelo OPC), de acordo com os dados de imobiliárias locais sobre a valorização de imóveis com vista para o mar no bairro João Paulo.
Otimista (Arrojado)	12%	Aceleração do crescimento econômico, aumento do fluxo turístico e valorização do Polo Tecnológico, impulsionando a demanda por imóveis na região, conforme as projeções de crescimento econômico para Santa Catarina (Banco Central do Brasil) e dados sobre o crescimento do setor de tecnologia (ACATE).

Premissas para a valorização

Justificativa Adicional para a Valorização da Reserva Malme:

- Modelo OPC: O modelo de Obra a Preço de Custo (OPC) garante um preço mais competitivo em comparação com empreendimentos tradicionais, permitindo que os investidores adquiram as cotas a um valor abaixo do mercado.
- Exclusividade: O número limitado de unidades (apenas 18) torna a Reserva Malme um produto exclusivo, aumentando seu valor no mercado.
- Design e Acabamento: O design contemporâneo e os acabamentos de alto padrão valorizam os imóveis e atraem compradores e inquilinos exigentes.
- Vista para o Mar: Um diferencial que poucos empreendimentos podem oferecer, garantindo uma valorização acima da média.

Gestão de riscos

A Pitanga Inc. adota uma abordagem transparente e proativa na gestão de riscos, minimizando potenciais impactos no projeto.

- Risco de Obra: a gestão técnica da Belbauen Gestão Arquitetônica garante a qualidade da execução e o controle de custos, com fiscalização frequente da obra.
- Risco de Mercado: a valorização do bairro João Paulo tem sido consistente, impulsionada pela crescente demanda por imóveis de qualidade.
- Risco Legal: a estrutura da SPE oferece segurança jurídica aos investidores, com contratos transparentes e assessoria jurídica especializada do escritório Vanessa Amorim Direito Imobiliário & Direito da Construção.

Observações importantes

- As estimativas de valorização e aluguel apresentadas nesta análise são baseadas em dados de mercado e em outros empreendimentos similares na região. No entanto, o retorno real do investimento pode variar dependendo das condições do mercado imobiliário, da taxa de ocupação e de outros fatores.
- Esta análise financeira tem como objetivo fornecer informações gerais sobre o potencial de retorno do investimento na Reserva Malme. Não deve ser interpretada como uma garantia de rentabilidade futura.

Considerações finais

A Reserva Malme representa uma oportunidade única de investimento imobiliário, combinando aspectos inovadores e vantagens distintivas que a posicionam como uma alternativa superior no mercado.

Considerações finais

Vantagens econômicas:

- Economia em comparação com empreendimentos tradicionais
- Potencial de valorização superior
- Eficiência tributária através de estruturação societária otimizada
- Eliminação de custos intermediários e margens de incorporação

Vantagens em qualidade e produto:

- Ótima localização no João Paulo, com vista privilegiada para o mar
- Projeto arquitetônico exclusivo com apenas 18 unidades
- Especificações técnicas e acabamentos superiores ao padrão de mercado
- Áreas comuns completas entregues decoradas e equipadas

Vantagens em segurança e governança:

- Transparência total na gestão financeira e construtiva
- Participação estratégica no desenvolvimento
- Capacidade de transferência da cota durante a obra

Diferenciais do modelo OPC:

- Alinhamento de interesses entre todos os participantes
- Comunidade de proprietários desde o início do projeto
- Economia colaborativa aplicada ao mercado imobiliário
- Modelo que valoriza a transparência e a participação

A Reserva Malme é mais que um empreendimento imobiliário; é uma nova forma de investir, construir e viver. Venha fazer parte desta jornada!

Perguntas frequentes



Perguntas frequentes

Modelo de Negócio

P: Qual a principal diferença entre o modelo OPC e a compra de um apartamento na planta?

R: No modelo OPC você se torna sócio do empreendimento, investindo diretamente na construção. Isso elimina a margem de lucro da incorporadora, proporcionando economia no valor final, com total transparência e participação.

P: Há riscos adicionais em comparação com a compra tradicional?

R: O modelo OPC distribui os riscos de forma distinta. Você assume a variação nos custos da obra, mas elimina o lucro e tem controle direto sobre as decisões.

P: O que acontece se houver aumento nos custos da obra?

R: Os aportes poderão ser reajustados para absorver variações. Aumentos extraordinários exigem aprovação em assembleia e potencialmente aportes adicionais proporcionais.

Aspectos Jurídicos

P: Posso transferir minha cota durante a obra?

R: Sim. A transferência pode ser feita mediante aprovação em assembleia, respeitando o direito de preferência dos demais cotistas e a aprovação do cessionário.

P: Quais são as consequências do inadimplemento nos aportes?

R: O não pagamento dos aportes acarreta multa de 2% e juros de 1% ao mês. Após 60 dias de inadimplência, o cotista pode ser excluído, com a liquidação de sua participação conforme as regras do contrato social.

Perguntas frequentes

P: Quais garantias tenho de que o empreendimento será concluído?

R: O projeto conta com seguros de garantia de término de obra, administração transparente e cláusulas contratuais que asseguram o andamento do empreendimento.

Aspectos Financeiros

P: Como são definidos os valores de cada unidade?

R: Os valores são proporcionais à área privativa, localização (pavimento e posição solar) e vista, baseados em critérios técnicos de avaliação imobiliária que refletem o valor de mercado relativo de cada unidade.

P: Existe alguma taxa de administração?

R: Sim, mas o valor já está incluso no total do aporte.

Empreendimento

P: Como funciona a gestão do condomínio após a entrega?

R: Durante os meses finais da obra, é implantada a gestão condominial com eleição de síndico e definição do modelo de administração, contando com o suporte da Pitanga na transição.

P: Posso utilizar FGTS ou financiamento bancário para os aportes? E o imóvel pode ser financiado?

R: Não. Como o investimento ocorre via aportes diretos na SPE, não é possível utilizar FGTS, financiamento imobiliário tradicional ou outro tipo de financiamento para este modelo.

Perguntas frequentes

P: Como saberei se a obra está dentro do cronograma e do orçamento?

R: Os cotistas podem acompanhar o progresso da obra por meio dos relatórios mensais, cronograma físico-financeiro, fotos atualizadas e acesso aos documentos da obra.

P: Existe algum tipo de seguro envolvido?

R: Sim. A incorporadora mantém seguro de responsabilidade civil da obra e a gestora de obras possui seguro de responsabilidade civil profissional.

P: Quando a obra será iniciada?

R: A obra terá início aproximadamente seis meses após a venda completa das cotas correspondentes às 15 unidades restantes, quando concluídos o projeto executivo, os complementares e a etapa legal para obtenção do alvará de construção.

P: Como acessar os documentos fiscais?

R: Relatórios e documentos fiscais são disponibilizados mensalmente, garantindo total transparência aos cotistas.

Outras dúvidas

P: Quem pode investir no Reserva Malme?

R: Tanto pessoas físicas quanto jurídicas podem investir, desde que concordem com os termos do Acordo de Cotistas da SPE e realizem a adesão formal por meio do Termo de Adesão.

P: Posso usar o imóvel como moradia depois da entrega?

R: Sim. Após a conclusão, o imóvel é entregue pronto para uso, possibilitando que você opte por residir, alugar ou vender a unidade..

Perguntas frequentes

P: Qual é o valor mínimo para investir?

R: O investimento mínimo corresponde à aquisição de uma cota, equivalente a uma unidade do empreendimento. Os valores específicos para cada tipo de unidade podem ser consultados na tabela de valores.

P: Como acompanho o andamento do meu investimento?

R: Você pode monitorar o progresso através dos relatórios periódicos, atualizações mensais e informações detalhadas sobre a obra.

Contato

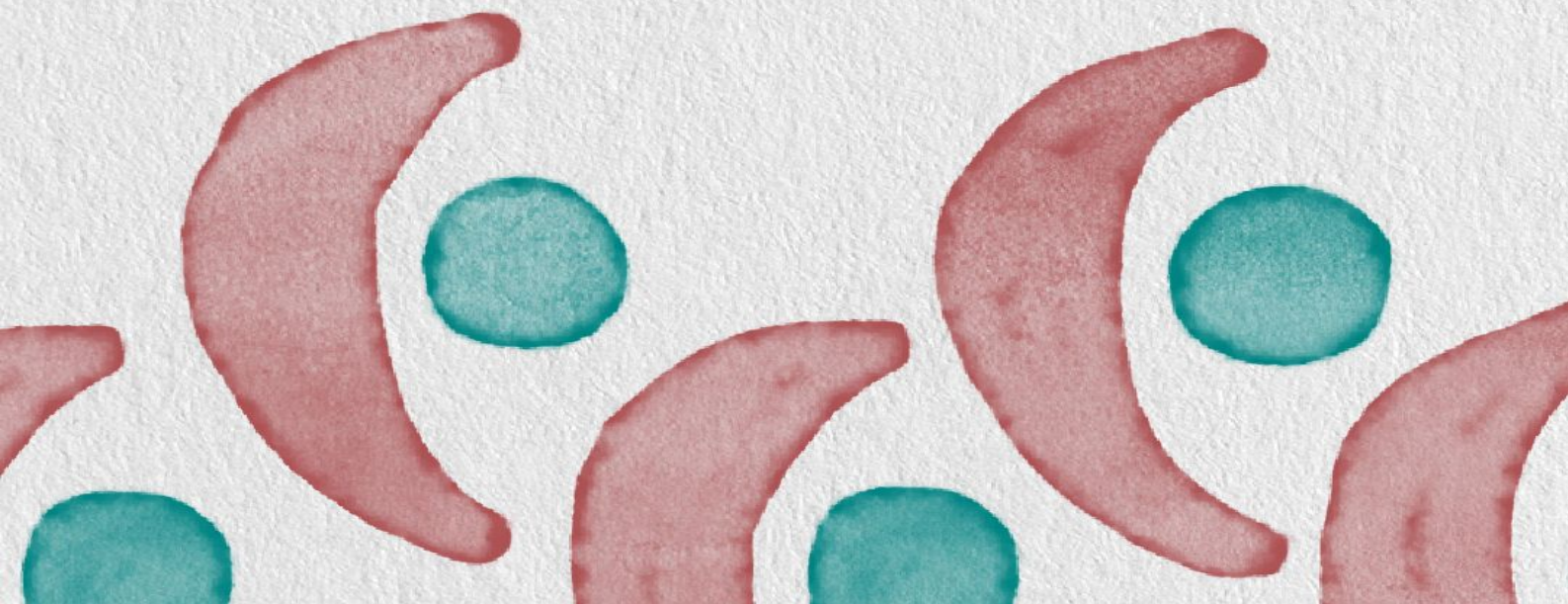
Gabriela Stavnetchei e Juliana Pedroza Stavnetchei

Whatsapp: **48 93618-0842**

Email: **pitanga@pitangainc.com**

Sites: **www.reservamalme.com** e
www.pitangainc.com

Instagram: **@pitangainc**



RESERVA MALME