

APRESENTAÇÃO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Uma das Últimas Grandes Glebas do Lago Norte

105.000 m² | Brasília-DF | Oportunidade Única

Resumo Executivo

A Chão Real, especialista em áreas rurais de alto padrão, apresenta uma das últimas grandes glebas disponíveis na região de expansão do Lago Norte em Brasília.

Oportunidade Única:

- Área de 105.000 m² (10,5 hectares) com topografia privilegiada
- Vista definitiva para o Lago Paranoá
- Proximidade imediata com principais centros de consumo
- Potencial de valorização de até 5x após emissão de escritura
- VGV potencial superior a R\$ 150 milhões

Por que agora?

O mercado imobiliário de Brasília entra em 2026 em momento de oportunidade histórica: redução de juros, estoque de imóveis em queda, e demanda reprimida. Este é o momento ideal para investidores que buscam antecipar o ciclo de valorização.

Localização e Logística Estratégica

Região: Varjão / SMLN - Lago Norte, Brasília-DF

Acessibilidade Privilegiada:

- Shopping Iguatemi: 8 minutos
- Congresso Nacional: 15 minutos
- Aeroporto Internacional: 25 minutos
- Principais polos comerciais: proximidade imediata

Localização Privilegiada

A gleba está posicionada em uma das regiões mais valorizadas de Brasília, com acesso direto aos principais centros de consumo, entretenimento e decisão política. A proximidade com o Lago Paranoá adiciona valor intangível significativo, consolidando a região como polo de investimento de alto padrão.

Localização exata disponível apenas mediante assinatura de NDA (Acordo de Confidencialidade)

Contexto de Mercado - 2026 é o Ano

Mercado Imobiliário Nacional em Transição

O mercado imobiliário brasileiro encerra 2025 com sinais claros de pressão entre oferta e demanda. O estoque de imóveis novos caiu 4,1% em 12 meses, reduzindo para apenas 8,2 meses de vendas no ritmo atual. Isso significa que o mercado pode esgotar o estoque disponível em até 8 meses.

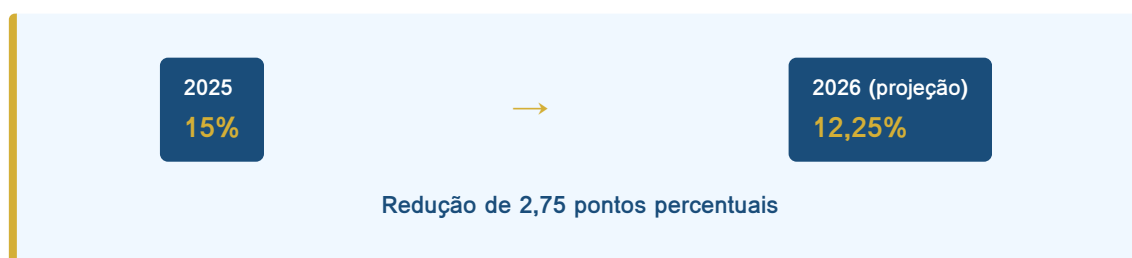
Indicador	2025	Tendência
Valorização Nacional	+6,5%	2ª maior alta em 11 anos
Valorização em Brasília	+4,05%	Apesar de juros altos
Aluguéis em Brasília	+8,13%	Superou inflação
Estoque de Imóveis	-4,1%	Oferta reduzida

Conclusão para Investidores

Oferta reduzida + demanda reprimida = valorização acelerada. Brasília mantém velocidade de venda satisfatória mesmo em ambiente de juros altos. Com a queda de juros, a demanda vai explodir.

Cenário Financeiro - A Virada Está Chegando

Taxa de Juros (Selic)



O que isso significa?

Quando a Selic cai, o crédito fica mais barato. Financiamentos imobiliários com taxas menores estimulam a demanda reprimida. Consumidores que aguardavam a queda de juros entram no mercado. Oferta reduzida + demanda crescente = valorização acelerada.

Inflação Controlada

Inflação em 2025: 4,26% | Projeção 2026: 4,06%. Estabilidade econômica favorece investimentos de longo prazo e protege contra erosão de capital.

A Janela de Oportunidade

Antes da queda de juros se consolidar nos preços (próximos 6-12 meses), este é o momento ideal para investir em glebas de qualidade.

Viabilidade Financeira e Segurança Jurídica

Avaliação de Mercado

R\$
40.000.000,00

Valor de Oportunidade

R\$
35.000.000,00

Desconto Imediato

R\$
5.000.000,00

(12,5% abaixo do mercado)

Diferenciais Jurídicos

- Posse mansa e consolidada
- Autorização Judicial para Venda
- Documentação regularizada
- Pronto para transação

Potencial de Upside

Métrica	Valor
Valorização Projetada	até 5x
VGV Potencial	superior a R\$ 150 milhões
Timing	Antes da consolidação da queda de juros

Análise técnica detalhada disponível mediante assinatura de NDA

Vocação do Imóvel - Potencial Construtivo

A área de 10,5 hectares comporta projetos de grande porte e múltiplas vocações, maximizando o VGV e atraindo diversos tipos de investidores:

Complexo Residencial

Verticalização de médio padrão com 200-300 unidades, ou condomínio horizontal de luxo com 50-100 lotes. Demanda por habitação em Brasília permanece aquecida, especialmente no segmento de alto padrão.

Comercial Premium

Shopping Outlet ao ar livre ou Open Mall focado na alta renda do Lago Norte. Região carece de opções comerciais de qualidade e sofisticação, representando oportunidade de diferenciação.

Hospitalidade

Apart-hotéis de alto padrão para locação via plataformas digitais (Airbnb/Short-stay). Brasília registra crescimento de turismo corporativo e eventos, criando demanda por hospedagem premium.

Potencial Híbrido

Combinação de usos (residencial + comercial + hotelaria) maximiza VGV, diversifica receitas e atrai múltiplos investidores institucionais.

Por que Agora? Janela de Oportunidade

Fatores Convergentes

- **Oferta Reduzida:** Estoque nacional em queda, poucas glebas de qualidade disponíveis
- **Demanda Crescente:** Juros em queda estimulam demanda reprimida
- **Localização Premium:** Lago Norte é região consolidada e valorizada
- **Timing de Mercado:** Antes da queda de juros se consolidar nos preços
- **Segurança Jurídica:** Documentação regularizada, pronto para venda

Risco de Não Agir

Quando a queda de juros se consolidar (próximos 6-12 meses), a demanda vai explodir. Preços vão subir rapidamente. Glebas de qualidade desaparecerão do mercado. **Quem não agir agora pode perder a janela.**

Esta é uma oportunidade rara

Combina localização premium, timing de mercado perfeito e segurança jurídica total. Não surgem todos os dias.

Próximos Passos

Para Investidores Sérios

Esta apresentação é a porta de entrada para uma oportunidade excepcional. Para acessar informações completas, é necessário assinar um **Acordo de Confidencialidade (NDA)**.

Informações Protegidas por NDA

- Vídeo de drone (30 segundos de filmagem aérea em alta definição)
- Arquivo KML com poligonal exata e topografia
- Análise técnica detalhada com engenheiros
- Proposta comercial personalizada
- Documentação jurídica completa

Processo de Negociação

1. Contato inicial e manifestação de interesse | 2. Assinatura do NDA | 3. Acesso ao vídeo de drone e arquivo KML | 4. Análise técnica com especialistas | 5. Proposta comercial personalizada | 6. Negociação e fechamento

Vamos Conversar?

Interessado em explorar esta oportunidade única?

Athos Madruga

Consultor Imobiliário Especializado

Chão Real Imobiliária

 **61 99815-7805**

À disposição no Telefone e Whatsapp

Este documento é confidencial e destinado apenas ao destinatário indicado.