

## Prezados amigos e colegas,

Já há algum tempo tenho comentado sobre uma **excelente oportunidade de investimento**, no segmento do mercado imobiliário. Trata-se da construção de empreendimento, em regime de condomínio, sob administração.

Nessa modalidade, a obra é custeada pelos próprios adquirentes, em fluxo de desembolso fixado pela Administradora e compatível ao desenvolvimento das diversas etapas da obra. Considera-se que o preço de aquisição de um imóvel no mercado é superior ao obtido por este sistema construtivo.

Projeta-se o preço final para seu imóvel, já considerando os honorários de administração e hipóteses de distorções no custo de construção contratado. O comprador do imóvel adquire a fração ideal do terreno e contrata a construção a preço de custo, o que representa uma economia de até 30% no custo total do imóvel, pagando menos e sabendo exatamente como seu dinheiro está sendo aplicado, mediante prestação de contas mensal.

Os desembolsos são definidos para serem compatíveis com a remuneração média dos participantes. Para efeito de investimento, obtém-se, em média, ganhos em torno de 100%, pela valorização da unidade pronta, ao final do tempo de construção, se vendida a preço de mercado.

Conheci o projeto por meio de um colega de Colégio Naval, Armando Morado Ferreira, hoje Oficial do Exército, que me indicou para prestar consultoria imobiliária na compra do primeiro terreno. Interessei-me tanto que ingressei no grupo de condôminos do segundo empreendimento e também fui colaborador dos novos empreendimentos. Hoje, faço parte do negócio, testemunhando o sucesso da empreitada.

A administração e responsabilidade técnica cabem à **SOLARIUM 2004 ENGENHARIA LTDA, estabelecida na Rua Senador Dantas 117 Sala 1622 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, CEP 20031-201**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.923.555/0001-91, cujo Contrato Social acha-se arquivado na JUCERJA sob os nºs 3320736034-8 (original) e 00001508268 (alteração). Tem idoneidade e regularidade comprovadas que lhe possibilitaram participar e vencer licitações públicas, na esfera federal.

Os participantes de seu capital social são todos oficiais militares. O corpo técnico é composto de Oficiais Engenheiros Militares do Exército Brasileiro, alguns oriundos do Instituto Militar de Engenharia (IME) na Praia Vermelha – Urca. A mim muitos dos senhores já conhecem, pela minha formação e experiência de quase uma década no segmento imobiliário. Desta associação de valores militares e capacitação decorre ambiente de seriedade, confiança e transparência, que, somados à saúde financeira da empresa, trazem segurança para o investimento.

O primeiro empreendimento promoveu a reunião de colegas, amigos entre si, e o sucesso obtido levou ao fechamento de outro empreendimento, com novos participantes. Hoje esse empreendimentos Cond. Solarium do Recreio I (fechamento em NOV/2005), Recreio II (fechamento em NOV/2006) e Recreio III (fechamento em OUT/2007) estão em andamento, em um só canteiro de obras, podendo ser verificados na Rua Almirante Ary Rongel, altura do número 1127, no Recreio dos Bandeirantes.

Desta forma, visando a atender à crescente demanda por participação em novos empreendimentos, surge agora a oportunidade de fechamento de um ou até dois grupos. Já estamos em negociação com alguns proprietários de terrenos que nos foram ofertados para comercialização.

Os aderentes, em número de 10 pessoas, adquirirão um terreno dentre aqueles negociados mediante lavratura de escritura pública (em cartório de ofício de Notas). Não se trata de incorporação imobiliária. Os participantes, desde o primeiro instante já serão PROPRIETÁRIOS de fração ideal correspondente à unidade escolhida. Em seguida, ocorrerá a *instituição de condomínio edilício* (art. 1332 do Código Civil), para abertura de matrículas individuais para as unidades e suas respectivas frações ideais, no registro de Imóveis, e *convenção* (Art. 1333 do CC).

O projeto prevê 10 unidades, sendo 8 apartamentos (com duas vagas) e 2 coberturas (com três vagas), todos com varandas, seguindo o padrão construtivo local.

A condução está prevista para 36 meses. Os recursos são segregados da contabilidade da empresa (uma espécie de *patrimônio de afetação*) e todos aplicados exclusivamente no empreendimento. Existe prestação de contas mensal e reporte periódico para comprovação do andamento da obra.

Inicialmente, seguem em anexo: a) manual com capa (ilustrado com fotos); b) plantas tipo do 1º e 2º pavimento e das coberturas; c) tabela de preços estimados; e d) mapa do local. Na sede da empresa, existem plantas em tamanho real de todo o tipo, apresentadas à Prefeitura para aprovação e licenciamento, que poderão ser consultadas por todos.

Assim, **FICA ESTIPULADA A DATA DE 3 MARÇO 2009, 18h, PARA A REUNIÃO DE ADESÃO.** Ocorrerá na sede da Solarium, no endereço acima descrito. Fiquem à vontade para visitar a sede da empresa, para averiguações e sanar dúvidas, tendo o cuidado de agendar comigo ou com o Sr. Dorival, no telefone 2210-2081 (ou 8530-5338, 9646-5989), em horário comercial, para poder melhor recebê-los.

Está na hora de quebrarem seus "porquinhos de barro" e aderir. Para aqueles da Marinha que precisarem de recursos complementares, poderão obter crédito junto à Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha (CCCPM), na modalidade *Empréstimo Rápido Imobiliário* (ERAP), com a finalidade *Complementação de Poupança para Compra de Imóvel*. Para maiores informações, acessem <http://www.cccpm.mar.mil.br/emprestimo.html>. As taxas são as menores do mercado e o pagamento se dá por desconto em BP, bastando para isso disporem de Margem Consignável (MC) suficiente. A contratação é rápida e sem burocracia, podendo ser efetuada a distância (para os sediados fora do RJ), mediante depósito em conta de pagamento.

Não percam essa oportunidade, pois as vagas são limitadíssimas. Com certeza, estarão fazendo um bom negócio. Digo isso por experiência própria.

Abraços a todos.

Atenciosamente,

**FREDERICO VIEGAS**

Consultor Imobiliário / Diretor Comercial

21-8530-5338 / 9646-5989 / 3904-0371 (T) / 3866-7696 (R)

