

Proposta Comercial

EMPRESA FLORICULTURA ARTE VERDE

Lá entender como isso vai funcionar vamos ver como que isso vem acontecendo a evolução desse parcelamento de solo no crescimento do nosso da nossa economia Então vamos lá vamos entender um pouco né então vamos lá ó o Sicoob não é um um órgão onde fiscaliza faz isso tudo de todos os parcelamentos que ocorrem no Brasil Levantamento entre os anos de 2010 e 2019 onde o parcelamento do solo Teve um aumento de oito projetos aprovados aonde desses dois projetos nós tivemos 1328 lotes previsto em 2010 para 446 projetos e isso proporcionou 130.000 lotes né previstos em 2019 no Estado de São Paulo um crescimento exatamente de 9.9815 por cento o crescimento de 9.815% é um mercado que está extremamente sempre teve em pleno crescimento e vamos lá entender um pouco mais em 2019 foi realizado também um levantamento em 65 municípios onde juntas né esse município de cidades totalizaram um total de 36 mil e quatrocentos lotes volume 8% superior ao Registrado um ano antes em 2018 que foi de 33.600 8% superior né então os incorporadores as implantações de parcelamento nesses 65 municípios cidades Teve um aumento de 8% no crescimento de implantação de parcelamento é muito número né É muito grande exatamente em torno de 2.800 votos a mais entre 2019 esses mesmo municípios juntos Venderam 40 mil e trezentos lotes né uma média de 3.400 lotes mês cada município e Campinas liderou esse movimento né nessas vendas levando 30% das vendas seguidas do Rio Preto com 13% e Sorocaba com 10% a média Entre esses municípios 65 eles vendiam em torno de 161 lotes por dia era uma demanda muito e muito grande para o parcelamento quem não quer vender essa quantidade apenas 65 cidades com essa demanda E aí qual é o valor médio desses lotes na faixa de 14 mil reais 114 era o valor médio de cada lote esse essa renda essa carteira esses particularmente renderam nesse ano 4,6 bilhões para as incorporadoras 4,6 milhões Qual é o mercado Qual é o ramo que hoje faz esse mesmo resultado não encontra-se vamos paga o negócio mais investimento é muito alto aqui a gente consegue conduzir isso de uma forma muito mais econômica financeira mais baixa do que o investimento de um negócio com agronegócio né investimentos altos para recolher um retorno também alto mas que pode ter um risco maior por questões ambientais né E qual foi o faturamento qual que era o rendimento médio mensal de 18 18 milhões 377 mil 171.22 essa era a média de faturamento mensal É no período de 2019 entre 65 municípios né onde os incorporadores investiram implantaram parcelamento e o psicólogo de São Paulo analisou uma média de faturamento dia de 2 milhões 282 878,41 mil era isso que faturava todas essas incorporadoras juntos ao

mesmo tempo nesse 65 município e quem não tem interesse em fazer isso né porque vamos lá 2019 nós vemos tudo OK mas 2020 nós tivemos um programa muito grande que foi a pandemia E aí veio muitos mercados sendo afetados por quê Porque era um momento onde todo mundo se fechou e o mercado né também se fechou E com isso a crise veio pelo contrário no parcelamento de solo isso não aconteceu e por que isso porque em 2000 e 20 terra e forma que o mercado de loteamento cresce quase 200% durante a pandemia Então se a gente parou aqueles 65 municípios em 2019 quatro pontos seis bilhões eles só dobraram essa quantia indo para 9 milhões

1. Centros né para os bairros mais distantes da onde ele encontrava lotes maiores com valores muito inferiores com custo muito inferior e ali começaram a montar suas casas planejarem suas casas no modo que eles pudessem ter uma qualidade de vida melhor e também pudessem agregar o seu trabalho ali dentro daquele local então foi o que ocorreu exatamente em 2020 um momento aonde muitas empresas né muitos segmentos amargaram perdas no mercado de incorporação de parcelamento do solo o crescimento só dobrou E aí olha que interessante né E a gente vai falar assim pô mas a pandemia foi e como que acontece o mercado continuou perdeu Exatamente isso o mercado continuou a gente olha aqui na exame no dia 20/06/2021 né um ano após início do surgimento da pandemia uma matéria complicado projeta crescimento para 2022 tá de 10% no mercado terrenos residenciais que que é isso parcelamento de solo né E aí exatamente três meses após né em setembro o grupo Inter publica né em seu site previsões que continuam otimista e a tendência é que o setor imobiliário cresça tenta 34% até o final do ano de 2021 pô em 2020 nós crescemos 200 por cento nós vamos crescer mais 34% em comparação ao mercado que já vinha com crescimento de 200 é muito grande isso aonde ele Demonstra o crescimento tão grande eu não conheço então o mercado sempre esteve muito aquecido E qual é o exemplo disso peço para você visitar dá uma volta ao seu pai vai lá existe um ódio que está sendo vendido e olhe lá né eles lá e passa daqui 6 meses não foi vendido veja o valor que ele está hoje né e quer ver melhor pega os classificados e busque mais ou menos 10 anos atrás eu fiz isso exatamente aqui aonde eu moro em 2005 né Eu moro num bar chamado do polônês em Campo Grande em 2005 levantei o valor de um lote custava aqui na onde eu moro hoje R\$ 5.000 Hoje nós estamos né exatamente em 2022 o valor do lote aqui hoje custa na faixa de 400 mil reais né É lógico naquela época ainda estava crescendo né o bairro estava sendo desenvolvido hoje quem comprou ganhou e o Incorporadora é a mesma coisa porque porque aqueles lote todos eles foram comercializados eles tinham demanda porque a cidade tem que crescer e com isso a população da forma que vai crescendo A cidade também vai crescendo e o mercado de corporação também Segue o mesmo alinhamento na mesma proporção então nós estamos vendo que o mercado vem crescendo desde 2010 numa demanda assim de 9 mil vezes a mais de projetos de implantações de parcelamento de crescimento de lotes em plena pandemia ele teve um crescimento de 200% e em 2001 fecha com crescimento de 34% mas em 2022 como que acontece né qual que vai ser a expectativa do mercado e aí tem uma notícia

exatamente do Jornal Hoje né material publicado dia 4 de dezembro de 2021 o mercado imobiliário é um investimento muito sólido já dando notícias né já mostrando que desde sempre ele foi o mercado muito só um mercado onde não tem desvalorização da terra e sim quanto mais o tempo passa mais a terra valoriza E aí muito importante nós colocarmos o que um grupo de parcelamento de solo né o grupo Buriti um dos maiores grupos de parcelamento de Paulo do nosso país né ele publica em seu site né em 19/01/2012 vendo o que exatamente o mercado a guarda para ele né Pesquisa ponto que 40% dos brasileiros pretendem construir ou adquirir uma casa neste ano de 2022 então nós tivemos um crescimento até 2019 de 9.000 né vezes a mais que em 2010 então muito grande todo esse período em 2020 plena onde eu tinha um caso econômico nós tivemos um crescimento no

Esperar do futuro do mercado de parcelamento de solo vamos lá entender como isso vai funcionar vamos ver como que isso vem acontecendo a evolução desse parcelamento de solo no crescimento do nosso da nossa economia Então vamos lá vamos entender um pouco né então vamos lá você cobre né um órgão onde fiscaliza faz isso tudo de todos os parcelamentos que ocorrem no Brasil e no Estado de São Paulo nesse caso né o Sicoob realizou um levantamento entre os anos de 2010 e 2019 onde o parcelamento de solo teve um aumento de oito projetos aprovados aonde 18 projetos nós tivemos 1328 lotes previsto em 2010 para 446 projetos e isso proporcionou 130 mil lotes né previstos em 2019 no Estado de São Paulo um crescimento exatamente de 9.9815% de 9.815 por cento é um mercado que está extremamente sempre teve em pleno crescimento e vamos lá entender um pouco mais em 2019 foi realizado também um levantamento em 65 municípios onde juntas né esse município de cidades totalizaram um total de 36 mil e quatrocentos volume 8% superior ao Registrado um ano antes em 2018 que foi de 33.600 8% superior né então os incorporadores as implantações de parcelamento nesses 65 municípios cidades Teve um aumento de 8% no crescimento de implantação de parcelamento é muito número né exatamente em torno de 2.800 votos a mais entre 2019 esses mesmo municípios juntos Venderam 40 mil e trezentos né uma média de 3.400 lotes mês cada município e Campinas liderou esse movimento né nessas vendas levando 30% das vendas seguidos de São José do Rio Preto com 13% e Sorocaba com 10% a média Entre esses municípios 65 eles vendiam em torno de 161 lotes por dia

Пожалуйста будильник на Vamos Vou né Será que eu vou pular do contrário onde o mercado está crescendo para beber água limpa é para ele chegar ali ser o primeiro Será que eu vou encontrar A gente tem que tomar um grande cuidado que é o parcelamento que vamos implantar lá e identificar alguns pontos são muito importante quando a gente vai fazer em um local mais distante falou ele tudo bem e você E aí a gente tem que buscar alguns pontos tomar a preocupação muito grande que é a implantação desse parcelamento em locais aonde não tem muito não tem ninguém implantando né então a gente encontra muita dificuldade na mão de obra conhecimento pessoal né muitas vezes até as condições parceladas e ajuste para cidades interiores bem mais dificuldades não entendem essa forma de vender e ter reajuste no interior a gente encontra muita parcela eu honra um carro parcelado

em 10 20 vezes na mesma parcela igual tá eu já tenho eu tive um empreendimento no qual a gente teve que colocar o reajuste já embutido dentro da parcela e não mostrar isso para o cliente então estipulou que o IGPM acesse tanto tipo o juros mensagens já colocou ali e não mostrava reajuste por quê porque se a gente colocasse isso o nosso empreendimento não saía não venderia tá então é muito bom o interior sim mas é muito bom também os grandes centros então eu digo assim para vocês qual para que lado que eu vou e aí a gente pergunta se eu for para a capital né eu vou encontrar concorrência vai encontrar concorrência E aí que que eu faço eu tô preparado para isso se for para o interior eu vou caminhar sozinho no local Mas será que eu tenho cliente para comprar o meu parcelamento é só as dúvidas que vem no nosso na nossa cabeça mas sei lá 99% das incorporadoras fazem parcelamento tá muito poucas incorporadores que fazem loteamento Rural então e aí será que eu vou para o rural então que tem um número muito pequeno né Mas como que vai ser o mercado ali que como que eu vou explorar vou trabalhar com a natureza Isso vai trazer muita preocupação eu posso mexer nisso eu posso tirar a árvore eu posso fazer aquilo né então eu digo que o Banco Rural é até mais difícil que o urbano porque a gente encontra muito ódio não fiscalizador para realizar o parcelamento para fiscalizar o que a gente está fazendo ali até hoje quando eu faço um parcelamento Para quê Para não ter problema para fiscalização Secretaria de Meio Ambiente sempre pergunta mas tem muitas opções a gente fazer um parcelamento É menor né só passa os curtos Porque então eu passo vai ser lento devagarzinho de segurança quero fazer algo diferente E aí eu falo uma coisa para vocês A grande preocupação que nós temos que ter é na verdade o passo que vamos dar como que a gente vai realizar o parcelamento Não importa se a capital ou não Não importa Ah mas tá todo mundo aqui vamos lá tem mercado tem cliente a gente tem que analisar exatamente isso ah eu vou sair só para o interior ótimo mas se chegar mais na capital você vai mexer não não vou mexer não não é isso né aonde porque ali tem um monte de Incorporadora que eu não vou mexer pelo contrário se ali tem oportunidade né ali que eu vou também de repente meu empreendimento a minha área tem algo diferencial da outra uma área que todo mundo queria isso já aconteceu eu tive cliente que antes chegaram incorporadoras que ofereceram 30 40% na hora que a gente chegou com 50% ele falou não tá fechado o negócio era uma área que todo mundo quer tá eu tô meio gripado falar para você estar peço desculpa mas também foi aqui e a gripe tá pesada tá então a gente o mercado que a gente tem que olhar não é o interior da capital aberto fechado né essa preocupação que a gente tem que tomar aonde direcionar o nosso caminho e sim buscar aí a fazer a estratégia de implantação desse parcelamento sendo capital pode ter grandes oportunidades só que o investimento pode ser um pouco maior é porque a cobrança na capital nos grandes centros são bem maiores do município e a sua implantação acaba se tornando um pouco mais cara no interior você tem muita facilidade porque o interior ele quer esse crescimento na região dele então ele abre muito mais caminhos então aí eu quero caminhar começar eu tô começando agora para onde eu vou eu falo para vocês eu faço capital faço mais 90% dos Empreendimentos anteriores e com isso porque aí eu consigo mudar a legislação se eu preciso mexer na realização o município está favorável ele não espera muito mas alteração do plano de retorno ele vai e fala assim não você que vai trazer renda para mim então eu vou lá e alterar ali pro lado ruim o município e o procurador por exemplo nós empreendimento uma quantidade mínima de lotes 1000 lotes só que o nosso empreendimento tem 1.250 eu não posso dar uma sequência e fazer uma segunda etapa é da mesma incorporação é da mesma matrícula Então o que que o município fez ele viu que é interessante ele foi lá e vai alterar a lei para 1.500 entendeu isso porque eu consegui porque o interior se fosse uma capital eu teria que esperar um plano diretor que ocorre em torno de 5 ou 8 anos para

realizar meu parcelamento só que para quem tá começando o interior ele é muito mais tranquilo devagar ajuda a gente na verdade o erro é muito fácil resolver né mas o estudo dele é até mais trabalhoso porque porque a demanda não é tão grande que o município Às vezes precisa da tua ajuda para poder desenvolver a cidade que ele tá falando no interior a gente encontra muito mais facilidade o município ele geralmente ele não tá preparado para realizar um parcelamento Então quando você chega lá até no conhecimento ele fala assim

Boa para quem quer realizar um parcelamento na região eu consegui fazer uma legislação de condomínio de lotes Largo eu fiz a legislação a câmara voltou e está análise do fundo do município Ele é solteiro eu também desenvolvi a legislação Andradina desenvolvia a legislação são três municípios muito próximos um do outro ali a gente acabou fazendo a realização adequando a cada um dos parcelamentos por exemplo Castilho ele tem área de expansão Urbana na beira do rio Paraná Então eu tinha que fazer um parcelamento que no qual dentro da dentro do município era um na era expansão Urbana ela atendesse mas ele não prejudicasse o pessoal do urbano dessa área expansão urbana porque são áreas muito maiores países da parcelamento então ele determinava que a área tinha que ser bem a partir de 15 10 hectares para realizar um parcelamento lá com isso a parte de doação prejudicava muito o incorporador tá então a gente foi mexendo então no interior o município ele tá muito mais aberto para você que está começando a implantar a capital não ele já coloca a regra dele ele tá ali e ainda a gente tem muito um problema que é o ministério público ele não tá ali para dar problema na verdade ele tá ali pra colaborar né então a gente não pode errar então Pedro eu vou entendeu vá para o interior com a cabeça tranquilo mas identifique exatamente qual é o cliente Qual que é o valor da parcela que ele paga é isso que determina a comercialização do nosso parcelamento de solo mas isso tá envolvido exatamente no custo da minha implantação e como que eu faço a minha implantação Ah eu vou fazer um empreendimento fechado qual é o valor da parcela que isso vai dar então o curso se torna muito mais alto Será que o caminho para o lado aberto e aí chega aquela hora que eu falo para vocês sempre vamos trabalhar com duas fases de um parcelamento você quer fazer um fechado e você não tem capital ele vai te dar um retorno ele vai bancar sua infraestrutura do parcelamento tá então é pechinhos para locais ou tipos de parcelamentos que vão realizar eu sempre digo que você vai para o caminho mais tranquilo interior Livramento assim você vai começar a caminhar sem tirar o dinheiro do bolso obtendo recursos da própria área certo e aí Pedro eu vou para Urbana vou para o rural os dois são ótimos os dois são ótimos o rural Eu ainda tenho mais preocupação com a natureza e trabalhar com ela é muito mais difícil mas é muito mais rentável Aonde eu consigo multiplicar o valor do revestimento muito mais vezes que o urbano isso porque eu consigo trazer muita das infraestruturas gratuitamente por dentro da minha área na verdade gratuitamente que a energia a água não sou obrigado mas se eu tivesse meio ambiente coloca água mas ele não pode abrir o parcelamento é muito viado e muitas vezes o curso por exemplo nós estamos fazendo empreendimento do Estado aqui é quatro ele falou assim você pode fazer um condomínio nesses quatro Então posso comercializar um hectare ali dentro ele colocou isso num documento para mim bater ali ele eu tô seguro ele vai falar de Meio Ambiente mas Em contrapartida ele colocou o quê Porque ele ofereceu isso para mim porque ele perde o cartório ele vai registrar como um condomínio esses quatro é então tem Se o Durval quiser vender a parte dele dessa matrícula ele tem que informar primeiramente para os três não é porque é um condomínio Então tem que ver se algum dos três tem interesse e paga aquele valor dele se não paga ele pode comercializar para outro então a única questão que o Durval tem que fazer é notificar e informar todos já tô vendendo a minha parte para custar tanto Alguém tem interesse não tem interesse não tem

interesse então eu vou divulgar ele vou vender tá E aí isso ele colocou em documento e eu coloquei o posto que que isso acontece exatamente em um módulo rural de quatro áreas o que eu vou vender eu banquei todos o curso da rede de água e do poço então consegui obter mais áreas para vender conseguir ter um número maior de clientes entendeu Eu acho que ele tem de vermelho geralmente ele colabora muito porque ele quer coisas que protejam o meio ambiente e com isso ele te abre espaço para você poder ter mais áreas a ser loteado isso pode acontecer acontece mas pode ser que não aconteça E aí você também não é obrigado não tem essa obrigação agora o sacramento o sacramento é um parcelamento humano é urbanização específica não é um parcelamento e aí qual foi eu até falo para vocês dentro da incorporação põe nos urbanos mas a gente cresceu muito no Rural onde o mercado aqui no Mato Grosso não saque bastante fazendo muita gente tinha a área aquela área ele não conseguia vender aquelas fazendas e eu comecei as pessoas começaram a Procurar o Município de Campo Grande com várias áreas dessas né e eu comecei a fazer parcelado nessas áreas então a gente começou a valorizar muitas fazendas as áreas então o mercado que não tem eu não conheço Esse cara também ficou assim ele chamava Francisco Rocha Imóveis e negócio dele era só era ele conta até que quando ele ia procurar uma fazenda quando eles me lembrava um vizinho também queria vender porque o vizinho é esperto ele falava não vai ter mil mil fracas aqui do meu lado vou vender também aí todo mundo queria as parcelas e esse cara também não colocava ele abria não levava água não levava a luz o negócio dele era Fazendinha ele fazia propaganda até numa rádio aqui de Minas aqui Liberdade FM que era acertar mesmo nossa cara entendeu demais isso foi olha eu vou falar para vocês ou Esse Mário Celso que o prefeito de Andradina hoje ele foi sócio da JBS ele teve a empresa de papel em Três Lagoas junto com JBS ele depois montou uma empresa e vendeu que é para segunda agora vai ser a segunda empresa de papel do mundo que tá em Ribas é a área dele e ele começou como exatamente comprando parceria com fazenda e vendendo lote antigamente a gente não necessitava passar por nenhum órgão era só cartório pronto muitas vezes nem olhava aí depois veio uma porcaria do Incrível pedia para a gente verificar jogou essa responsabilidade mas só que hoje os órgãos ambientais estão muito estão cobrando muito isso então eles querem estudos ambiental por quê Porque você tá tirando uma área onde não tem população já tem gente povoado em torno daquela área mas o rural Ali era animal era apresentação era a planta Então hoje os olhos da minha exigindo isso e mesmo que não exija aí eu falo para vocês tem essa segurança peça para fazer o projeto porque o ministério público na hora que viu o crescimento ele vai lá perguntar quem aprovou esse parcelamento aí ele não fala nada mas eu estudo de impacto ele não tinha feito isso de impacto ambiental então mesmo que não peça sempre passa e mantenha ele guardado ela tem município ainda que não tem mas tem município que tem e os cartório eles pedem uma anuência do município de acordo por quê porque teve recolhimento de lixo Então quem vai recolher o município entendeu você tá falando para parcelamento Rural né Por exemplo vamos lá Rodrigo você vai fazer um loteamento tem que colocar luz mas o governo me dá essa luz gratuitamente onde era antigamente era aquela luz para todos e hoje é a universalização da energia Qual foi seu custo desse parcelamento projeto de Livramento da área do loteamento né E que mais é muito baixo agora eu por exemplo eu fecho todos os empreendimento de repente Quanto custa um terreno dois terreno muda o valor de todos os terrenos existem vários caminhos Eu tenho um clube montar uma associação comprou e fez um clube então vai valorizando e eu ainda estou continuando recebendo Desse pessoal porque ele só mudaram a titularidade Então vai existir o crescimento vai existir valorização existe tudo isso não vai virar uma favela desculpa a palavra mas que muita gente acaba assustando quando vê uma construção de baixa custo né mas isso o tempo

vai mudando e vai valorizando e quem ganha mais isso por exemplo Nossa que vendemos parcelado o cara que começa a construir começa a povoar o valor do lote ao lado ele começa a ter valor diferente então quanto mais eu colocar pessoas ali dentro minha segunda etapa de venda vai custar um preço diferente tá mas voltando aqui para o nosso a questão para onde nós vamos o que eu quero que vocês entendam exatamente a identificação do seu público e qual o parcelamento que eu vou ter o menor investimento possível para começar a realizar dentro do novo roubo né que obter uma renda passiva Qual é o que eu tenho o menor investimento uma parcelamentos rurais são pensamentos humano a gente consegue trabalhar a realização por etapa ou desgramento o loteamento ou condomínio mas sempre trabalhando com etapas tá E aí a nossa grande preocupação é um risco que a gente tem que realizar esse parcelamento então quando a gente vai realizar parcelamento a gente vai fazer um estudo de viabilidade identificar quais são os riscos para implantar esse parcelamento o princípio tá aqui para favorecer tá aqui para ajudar muitas vezes as capaz ou não agora no interior sim ele vem aqui ó o que que você precisa o que você precisa por exemplo eu vendi uma etapa de um loteamento o município quando eu fui conversar pela primeira vez com prefeito não foi quando ela ser a primeira etapa na segunda etapa que aí eu teria dificuldade para te ajudar muitas vezes ele te dá isenção de algumas coisas de repente ele corta uma via dentro da sua área e vira mais Livramento o interior ele colabora muito com o crescimento porque não teve ninguém querendo investir lá então você consegue caminhar desde que respeite a lei e tem um crescimento ainda muito mais baixo tá nós colocamos alguns dias desses atrás uma aula até acho que o Rodrigo tava parte disso também que era uma aula sobre uma área ali na região próximo da Campinas dá um retorno muito bom mas a legislação porque ele tá chorando ao lado de Para obter melhor ganho mais uma das documentações que eu sempre falo com o secretária é melhor do IPTU do que ter área doada dando custo para ele para manter esse é um dos argumentos que eu sempre trabalho e ele sempre é verdade então ele acaba sempre colaborando para a gente obter o melhor aproveitamento tá então Pedro eu vou para o parcelamento Urbano é ótimo você vai perturbando Agora o seu passo tá preparado para isso seu investimento Qual é o parcelamento que você vai executar Então é isso que eu tenho que analisar eu vou procurar é ótimo mas como você vai fazer vou abrir rua e só pronto cartório não pera aí vamos dar segurança nisso vamos fazer isso todo dia ambiental e é um investimento é um apartamento que você vai pedir luz para o governo você só vai ter curso com papel e de lembrar e vai encher um caminhão e vai vender para um monte de gente vai encher o ônibus levar o pessoal vai vender para um monte de gente ah mas eu quero vender para um povo mais diferenciado Você tem dois anos para plantar uma infraestrutura dentro do parcelamento o rural ainda eu ganhei seis anos seis anos o órgão emissor me deu seis anos para implantar toda a infraestrutura Então fecha ele vai vender no lote você monta uma estrutura faz um desenho visual ele vai fechando ele conforme vai saindo as vendas é tudo uma estratégia de proteção do seu parcelamento fechado você tá segurança você por exemplo um loteamento Rural você não vai precisar de um caseiro para cuidar então a gente não tem que olhar assim ah eu vou fazer só isso exatamente o conhecimento que vocês vão obter como vocês vão implantar o seu parcelamento de solo eles vão te render recurso esse cara que vendia lá chacinhas lá em Minas ele não tratava nada ele só ia lá e dividia criava uma renda passiva determinada ainda é uma coisa que eu nem faço isso pelo salário da pessoa 35% do salário eu não quero saber se ele tem salário quanto que ele recebe ele vai me pagar da pessoa era do salário mínimo do salário mínimo Teoricamente tranquila porque já sabia o salário iria aumentar consequentemente a parcela aumentava Mas dava para ela pagar entendeu Mas e aí qual que é o crescimento que ele teve Quantos anos você dura 200 e tantos meses também é mas aí ele colocava

o GPM imagina o GPM numa época dessa que estamos fechando a faixa de 20 30 Os 350 hoje o mercado já mudou então porque a gente se pula por exemplo o GPM um juros pode ser embutido ou anual ou mensal na parcela e o mercado Aceita tomar cuidado muito no interior do interior geralmente ele é aquela venda do Papel O pessoal ainda vende naquele modo do papel da padaria você faz a conta ali Ah quanto que é então tá vou te pagar em todas as parcelas tá bom reajuste exatamente a parcela é R\$ 350 Tá tudo bem aí teve reajuste de 10% só que o salário teve 5%. ele põe cinco agora mas ele aumenta o valor lá no final e ele prolonga a quitação do seu lote porque ele põe uma limitação da parcela Só que essa diferença ele joga lá para o final é viado pode acontecer e a legislação Quem determina o público seu que vai ser implantado dentro do empreendimento é na verdade o valor da parcela parcela seleciona assim carente só que quem compra parcelado é o médio para baixo não é quem paga o melhor que ele paga certinho não é nenhum médico são os meus melhores ocorre exatamente do médio para cima aí eu vou vender para esse público não precisa pagar reajuste para pagar multa eu tenho cliente que eles não deixa com vocês oito parcelas mais Temos que nós podemos dar os recursos Fala Rodrigo que que é mais fácil para vender você conseguir vender a partir de um parcelamento rural ou um parcelamento Urbano vamos lá você tem que ver da seguinte forma o rural você vai trazer público da onde público do rural 100% é urbano é mesmo é mas a dinâmica e a outra né porque eu não sei posso tá falando besteira que é mas quando você faz um parcelamento Rural você precisa ter uma função social é uma função o cara Não é isso é diferente do parcelamento Urbano que você tá fazendo um lote ali porque o cara construir uma casa sei lá qualquer moradia eu posso eu não sei essa é a visão que eu tô tendo não sei se eu tô errado a sincronização mas na nossas aulas lá no loteamento Rural e Ludismo lá tem a legislação é 45 alguma coisa de 64 450 Rural ele tinha que ter o intuito de plantação Aí o cara colocar várias pessoas dentro de uma área rural Sim entendeu então ele vai manter o intuito você compra uma área rural você vai colocar um pé de manga você vai colocar um Pomar para tirar uma horta você muitas vezes você acaba fazendo alguma coisa lá a legislação hoje ela já não tá mais focada nisso ela não quer saber se você vai colocar naquele modo Rural 20 40 60 pessoas numa num módulo Rural isso ele não quer por isso que ele manter o intuito rural o que que as pessoas estão procurando hoje das grandes cidades ou interior mesmo para uma área rural ele tá na área Urbano é exatamente ter a natureza no fundo no seu quintal não é um apartamento super apertado e aí ele vai para lá passar o final de semana agricultor a cara desse entendeu agricultor um módulo Rural não faz nada entendeu Você vai que é duas três vaquinha no cocho lá e dando fica cara então para ele é muito pequeno Ah vou fazer vou fazer horta pode dar retorno mas a maioria muito mais investimento talvez quando eu amplio ela o custo diminui entendeu porque o cara que cuida de um hectare ele pode cuidar de três quatro Ele tem ele tem um custo da mão de obra fica mais barata então E por que que a gente foi para essa coisa Rural porque quando a gente vem de Urbano não que era ruim é muito rápido mas era uma questão de você por exemplo Ah eu vou pegar uma casa eu quando vou comprar um terreno urbano eu vou pensar ali eu vou passar 20 15 anos pagando uma parcela tem que ser algo que vai ser aonde eu vou morar e planejar que tem em torno dela você vai me atender então é um sonho e vai ser uma paradinha para mim para o resto da vida eu peço não vou colocar meus pais Eu imagino eu tenho Área hoje muito distante foi o primeiro parcelamento tem 20 km de Campo Grande o segundo maior empreendimento Rural hoje tem 110 km de Campo Grande final de semana né ela pensa numa coisa que ela vai construir para viver o primeiro terreno Ou de repente um investimento então ele pensa muito do que tem ali em torno para valorizar seu empreendimento

