

Oportunidade de Desenvolvimento Imobiliário

Cacimbinhas · Praia da Pipa · RN

Estudo preliminar de viabilidade econômica e potencial de desenvolvimento em um dos destinos mais valorizados do litoral nordestino. Terreno estratégico com **6.025 m²** e VGV projetado de até **R\$ 90 milhões**.



Indicadores-Chave do Projeto

6.025m²

Área Total

Terreno com vista para o mar e falésias preservadas

4.200m²

Potencial Construtivo

Área comercializável estimada para o empreendimento

R\$5M

Valor de Aquisição

Investimento inicial no ativo fundiário

R\$90M

VGV Máximo

Cenário potencial com áreas premium monetizadas

Prazo total estimado de **4 a 7 anos**, com retorno parcial via pré-vendas entre o 2º e o 4º ano.

Pipa: Destino Consolidado em Expansão

Praia da Pipa é um dos principais destinos turísticos e imobiliários do Brasil, com demanda crescente de compradores nacionais e internacionais — Portugal, França, Espanha, Alemanha, Reino Unido, Argentina e Brasil. A economia local, sustentada por turismo, gastronomia e qualidade de vida, gera demanda contínua por imóveis residenciais e locação por temporada.

Natureza Preservada

Falésias, dunas e praias de rara beleza natural

Comunidade Internacional

Alta presença de estrangeiros residentes e investidores

Gastronomia Consolidada

Infraestrutura turística de alto padrão e diversidade

Segurança e Exclusividade

Baixa densidade urbana e forte apelo turístico



Posição Estratégica em Cacimbinhas



Cacimbinhas destaca-se entre as áreas mais valorizadas da região, com acesso privilegiado aos principais atrativos de Pipa e Tibau do Sul. O conjunto de atributos favorece empreendimentos de médio e alto padrão.

- Acesso ao Centro de Pipa e Praia do Madeiro
- Proximidade à Lagoa Guaraíras e Tibau do Sul
- Vista para o mar e falésias preservadas
- Baixa densidade urbana e integração com a natureza
- Exclusividade e escassez de terrenos comparáveis

PRODUTO

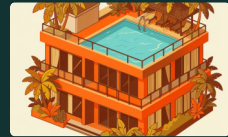
Estratégias de Desenvolvimento

A área permite diferentes modelos de exploração imobiliária, adaptáveis ao perfil do investidor e às condições de mercado.



Apartamentos de Alto Padrão

Segunda residência e investimento com alta liquidez



Residences com Operação Turística

Modelo híbrido de moradia e locação por temporada



Boutique Resort

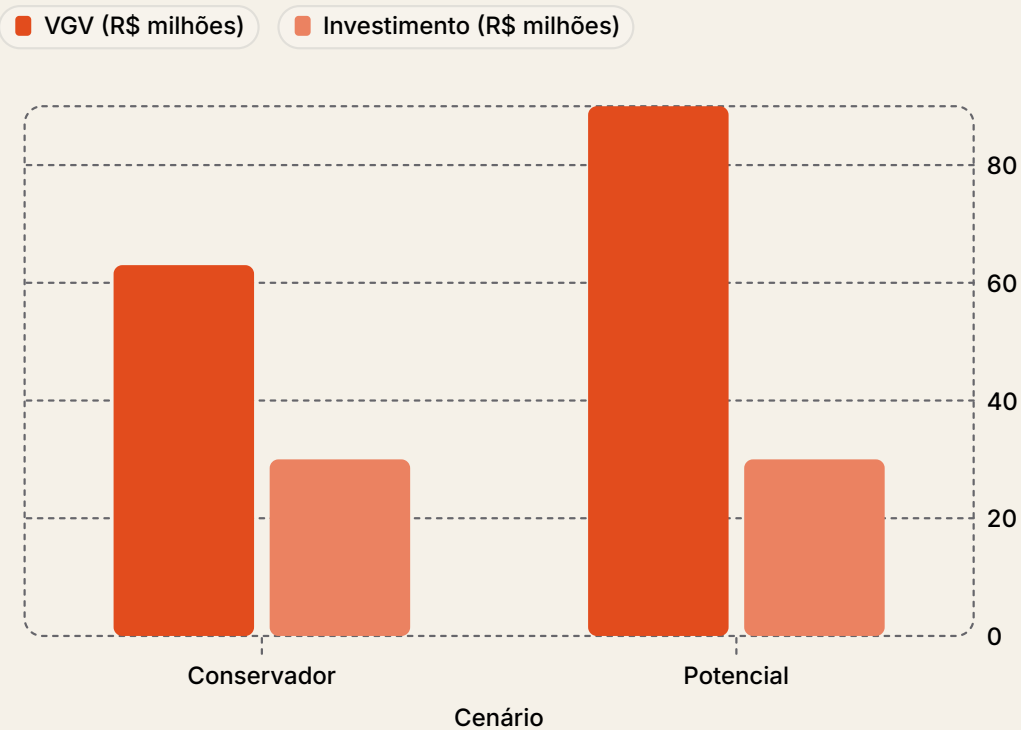
Turismo de experiência com alto valor agregado



Desenvolvimento Misto

Residencial, comércio, gastronomia e lazer integrados

Estudo de VGV: Dois Cenários



Cenário Conservador

4.200 m² comercializáveis a R\$ 15.000/m²

VGV: R\$ 63.000.000

Cenário Potencial

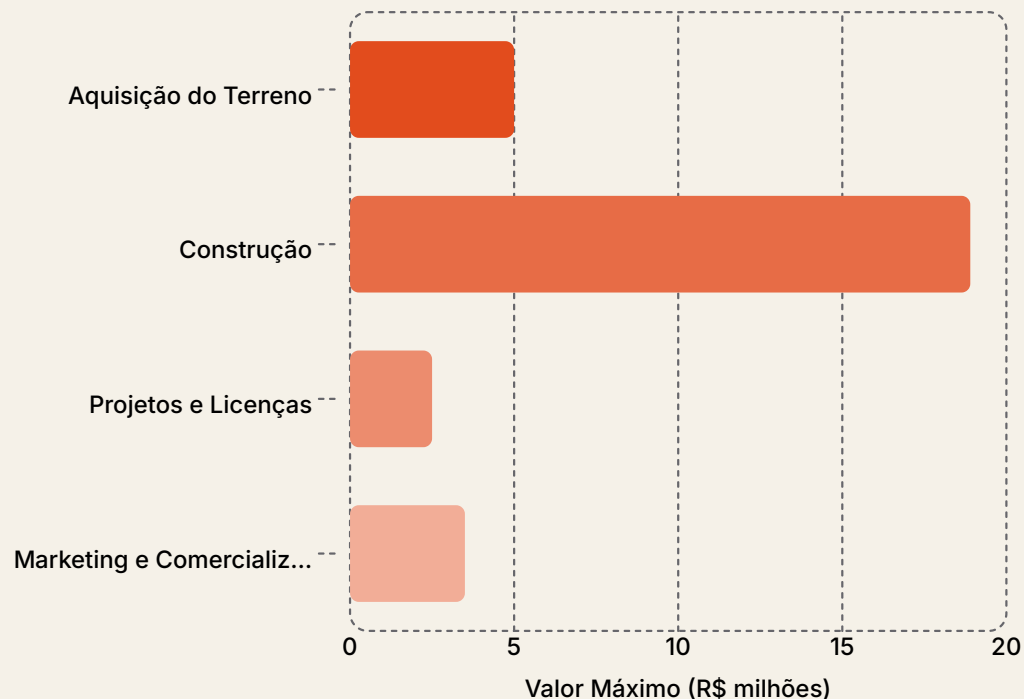
6.000 m² equivalentes incluindo rooftop, lazer e espaços premium a R\$ 15.000/m²

VGV: R\$ 90.000.000

📌 A monetização das áreas complementares pode elevar o VGV em até **43%** em relação ao cenário base.

Composição do Investimento Total

Componente



Detalhamento por Etapa

- **Aquisição:** R\$ 5.000.000
- **Construção:** R\$ 3.500–4.500/m² → R\$ 14,7M a R\$ 18,9M
- **Projetos e Licenças:** R\$ 1,5M a R\$ 2,5M
- **Marketing e Operação:** R\$ 2,5M a R\$ 3,5M

Investimento Total Estimado:

R\$ 24.000.000 a R\$ 30.000.000

RETORNO

Potencial de Resultado e TIR

Cenário Conservador

VGv: R\$ 63M · Investimento: R\$ 30M

Resultado Bruto: R\$ 33.000.000

Cenário Potencial

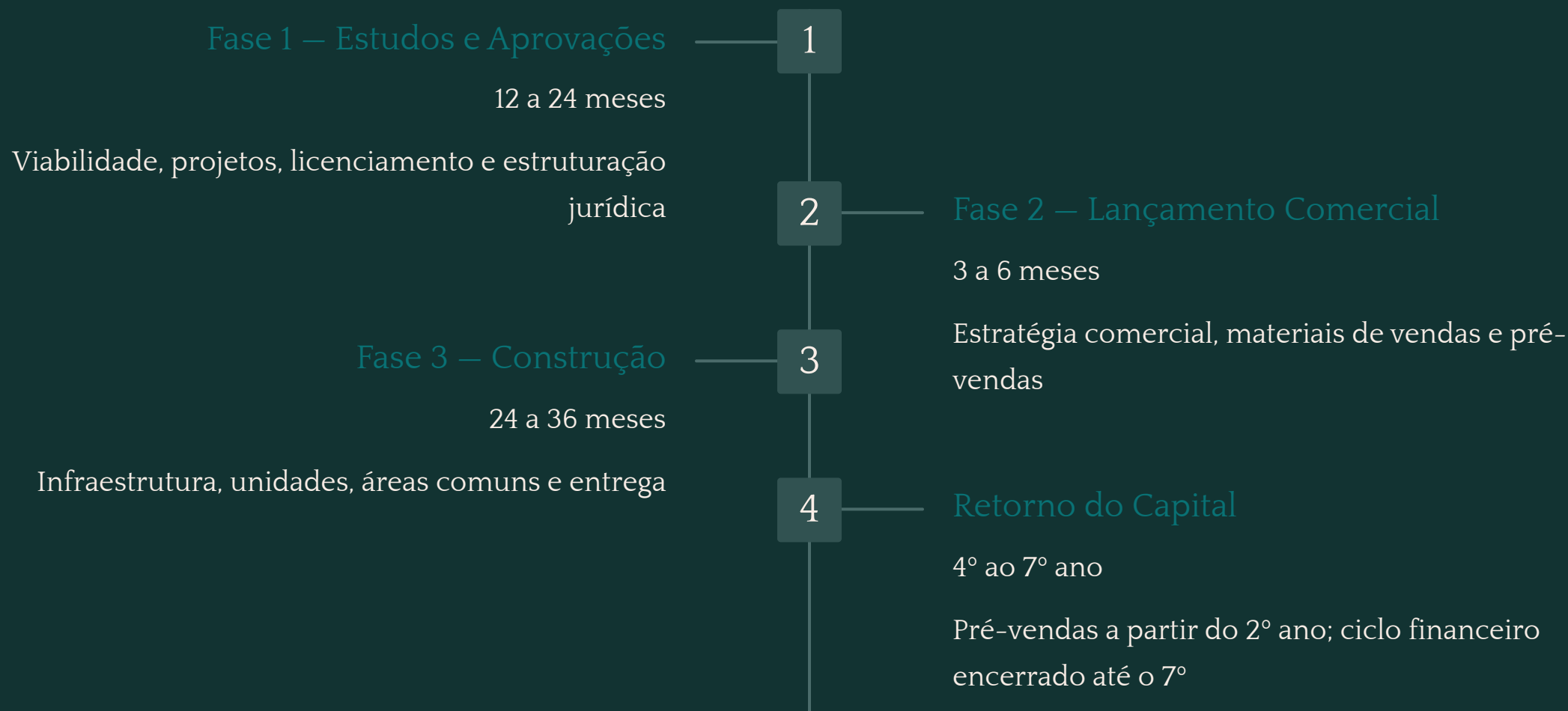
VGv: R\$ 90M · Investimento: R\$ 30M

Resultado Bruto: R\$ 60.000.000

A **Taxa Interna de Retorno (TIR)** estimada varia entre **20% e 35% ao ano**, conforme modelo de negócio, velocidade de vendas e estrutura financeira adotada.



Fases e Prazo de Desenvolvimento



Prazo total estimado: **4 a 7 anos**, com retorno parcial via pré-vendas entre o 2º e o 4º ano.

CONCLUSÃO

Uma Oportunidade Única no Nordeste

O ativo reúne localização estratégica, potencial construtivo relevante e escassez de terrenos comparáveis em uma das regiões mais valorizadas do Brasil. A consolidação de Pipa como destino imobiliário e turístico reforça as perspectivas de valorização e retorno.

Localização Escassa

Terrenos com essas características são raros em Pipa, garantindo diferencial competitivo sustentável

VGv de R\$ 63M a R\$ 90M

Potencial atrativo frente a investimento total de R\$ 24M a R\$ 30M

TIR de 20% a 35% a.a.

Retorno competitivo alinhado a empreendimentos de alto padrão no litoral nordestino

CONCLUSÃO

LUDMILA ABREU

ESPECIALISTA NA PRAIA DA PIPA

Entre em Contato:



www.ludmilaabreu.com.br



+55 (84) 994240619



@[ludmilaabreu](#)