

OSTEN INVEST

Apresentação do  
**Projeto**

Empreendimentos Residenciais Projeto Alphaville Linhares Ltda  
53.782.895/0001-20

Uma empresa OSTEN GROUP

[www.osteninvest.com.br](http://www.osteninvest.com.br)



# Apresentação de Captação – Projeto Alphaville Linhares-ES

**Mais que um imóvel de alto padrão: um investimento estratégico.**

Imagine investir em um dos segmentos mais seguros e rentáveis do mercado: imóveis de alto padrão, em condomínios fechados, com excelente liquidez e potencial de valorização.

 por Salus Wealth

PARQUE DAS

PALMEIRAS

# Oportunidade Exclusiva de Investimento

É com entusiasmo que apresentamos uma **oportunidade exclusiva de investimento imobiliário em Alphaville Linhares-ES**, um dos condomínios mais desejados e valorizados do Espírito Santo. O projeto será desenvolvido e gerido pela **Salus Investimentos**, empresa com ampla experiência em projetos imobiliários de médio e alto padrão, responsável por toda a gestão da obra e comercialização do empreendimento.

Nosso objetivo é a **construção e venda de uma residência de alto padrão**, projetada com foco em sofisticação, conforto e apelo comercial, em uma região com alta demanda por imóveis premium.

# A Oportunidade

Ao contrário de estratégias baseadas em aquisição de imóveis em leilão, este projeto foca na **valorização ativa por meio da construção de um produto diferenciado, sob medida para o público de alto padrão.**



**Localização:** Alphaville Linhares-ES – referência em segurança, infraestrutura e qualidade de vida.

## Detalhes do Projeto

**Tipo de imóvel:** Residência de alto padrão com **192,84 m<sup>2</sup>**

**Prazo estimado:** **12 a 18 meses** (construção + venda)

**Valor de cada cota:** R\$ 20.000,00

**Participação % no lucro (por cota):** 1,11%

**Captação alvo:** R\$ 800.000,00

# Características do Imóvel



## 3 Suítes

Espaços amplos e confortáveis, com acabamento de alto padrão e iluminação natural.



## Sala com Pé-direito Alto

Sala de estar e jantar com **pé-direito alto**, proporcionando amplitude e sofisticação ao ambiente.



## Cozinha Moderna

Cozinha moderna e funcional, com equipamentos de última geração e design contemporâneo.

(\*) todas as imagens desta apresentação são meramente ilustrativas



# Mais Características do Imóvel



## Varanda Gourmet

Espaço ideal para entretenimento e momentos de lazer com família e amigos.



## Lavabo e Áreas de Serviço

Lavabo, depósito e lavanderia planejados para máximo conforto e funcionalidade.

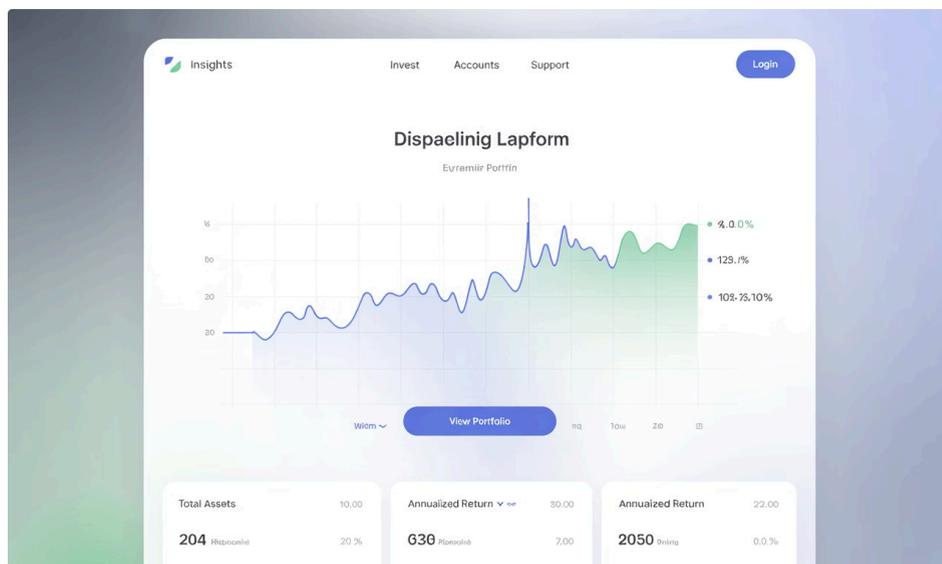


## 2 Vagas de Garagem

2 vagas de garagem cobertas, oferecendo proteção e comodidade.

**Excelente área de lazer privativa com piscina**, proporcionando conforto e exclusividade.

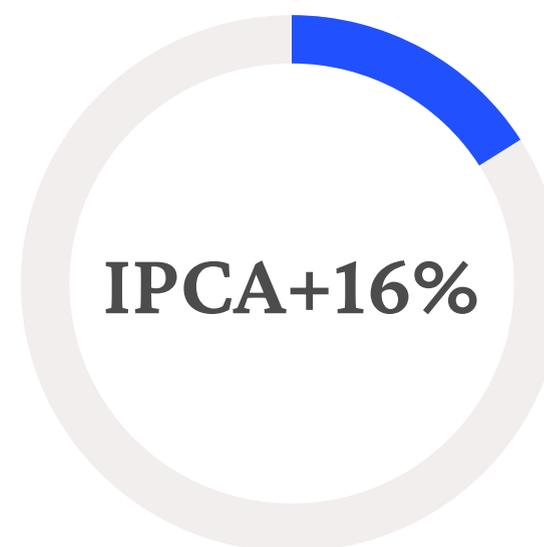
# Expectativa de Retorno



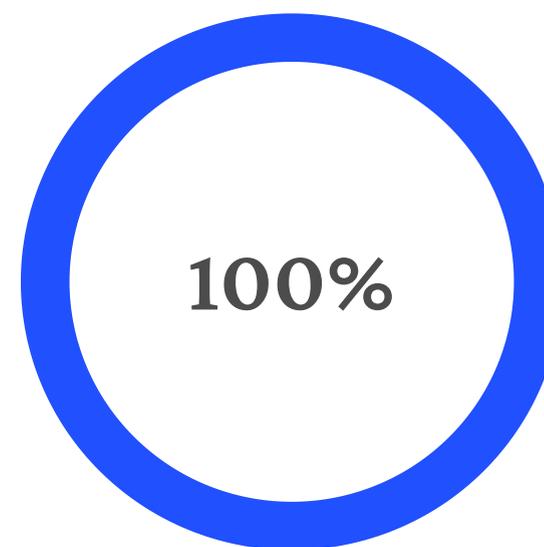
Com base em projeções realistas e conservadoras de custo e venda, a expectativa é de um **retorno estimado de IPCA + 16,5%**.

## Investimento Sólido

Trata-se de uma proposta sólida, com lastro real e estruturada para entregar retorno com segurança e agilidade.



Retorno anual acima do IPCA



Lastro real imobiliário

# Por que investir?



## Gestão especializada pela Salus Investimentos

Com atuação estratégica e foco em projetos com alto potencial de retorno.



## Segmento Premium

Imóvel planejado para um público de alta renda, com elevada atratividade de mercado.



## Mercado aquecido

Linhares vem se destacando entre os polos de crescimento do Espírito Santo.

# Mais razões para investir



## Projeto autoral diferenciado

Com design contemporâneo e otimização de espaços.



## Governança e transparência

Acompanhamento completo da execução, com relatórios periódicos aos investidores.



## Quem somos

A **Salus Investimentos** emerge como uma instituição de excelência no setor imobiliário, concebida e fundada por **Roberto Coutinho**, gestor de investimentos capixaba cuja visão estratégica impulsiona o desenvolvimento de empreendimentos de médio e alto padrão.

Com um posicionamento altamente estratégico, a Salus conta com profissionais com mais de 10 anos de experiência no mercado. A empresa nasceu para conectar investidores ao mercado imobiliário do Brasil e dos EUA, consolidando-se como referência em **inovação, sofisticação e credibilidade**.

# Nossa Atuação no Espírito Santo

No Espírito Santo, a atuação da Salus vem redefinindo os padrões do setor, entregando **investimentos seguros, rentáveis e valorizados.**

A empresa cuida de toda a gestão – desde a concepção do projeto até a entrega e comercialização final – maximizando o potencial de retorno para os investidores.



## Concepção

Planejamento estratégico do projeto

## Execução

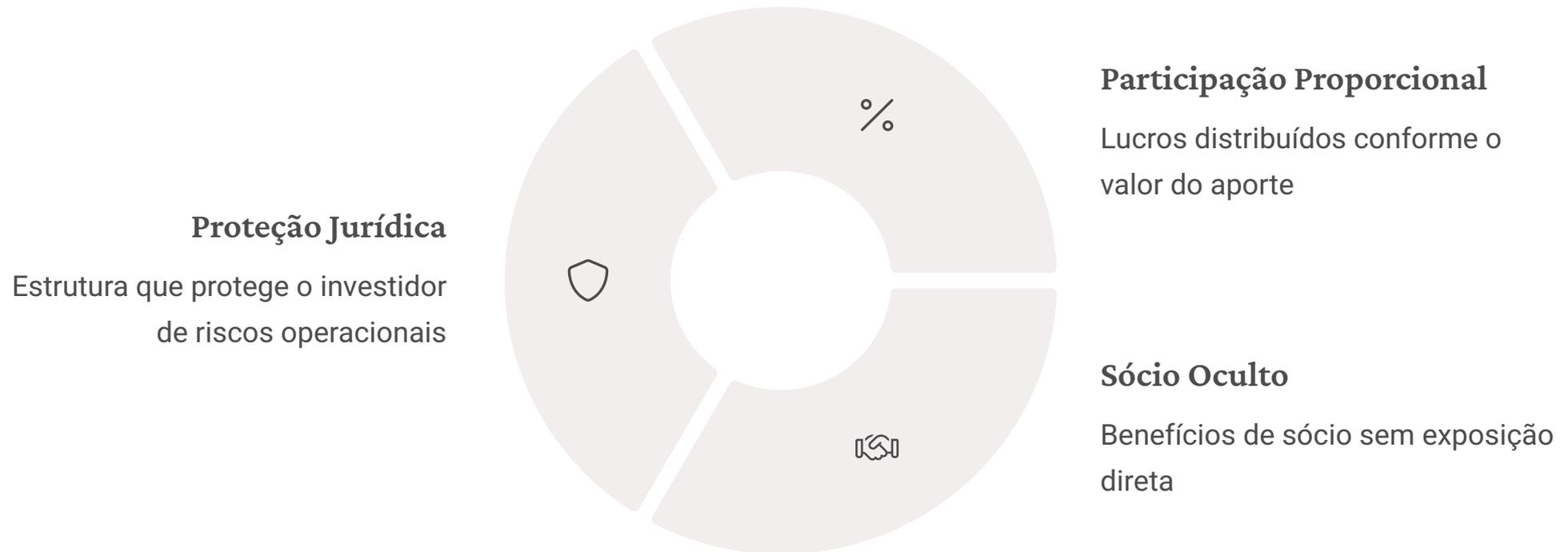
Gestão completa da construção

## Comercialização

Estratégia de venda otimizada

# Estrutura Jurídica

A operação será realizada por meio de uma **SCP – Sociedade em Conta de Participação**, modelo jurídico que permite ao investidor participar como **sócio oculto**, com direito aos lucros do projeto proporcional ao aporte, **sem exposição a riscos jurídicos ou operacionais diretos**.



# Localização Estratégica

## Alphaville Linhares-ES

O condomínio Alphaville em Linhares representa o que há de melhor em termos de moradia de alto padrão no Espírito Santo, oferecendo:

- Segurança 24 horas
- Infraestrutura completa
- Áreas de lazer exclusivas
- Proximidade a serviços essenciais



Linhares é um dos municípios que mais cresce no Espírito Santo, com economia diversificada e forte atração de investimentos.

# Detalhamento do Investimento

**R\$800K**

**Captação Total**

Valor total a ser captado para o projeto

**R\$20K**

**Valor por cota**

Valor mínimo para participação no investimento

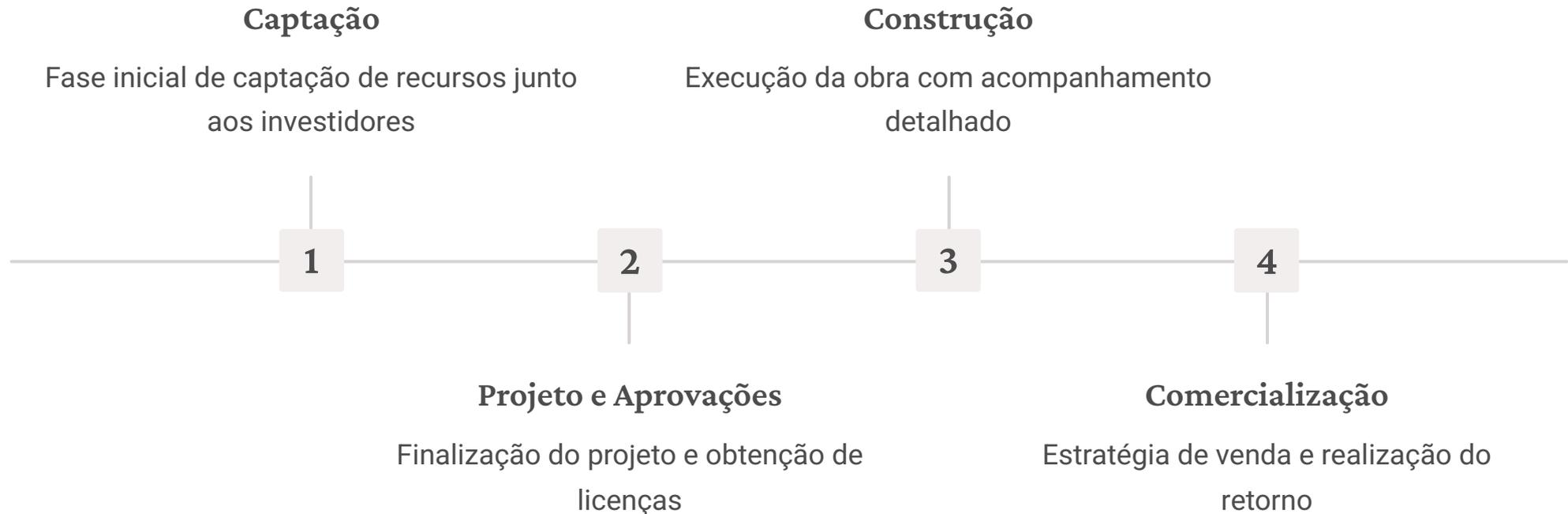
**18M**

**Prazo Máximo**

Tempo estimado para conclusão e venda

O projeto foi estruturado para oferecer um equilíbrio ideal entre prazo, retorno e segurança, com foco na maximização dos resultados para os investidores.

# Cronograma do Projeto



# Diferenciais do Projeto Arquitetônico



## Design Contemporâneo

Linhas modernas e elegantes que valorizam a estética e funcionalidade



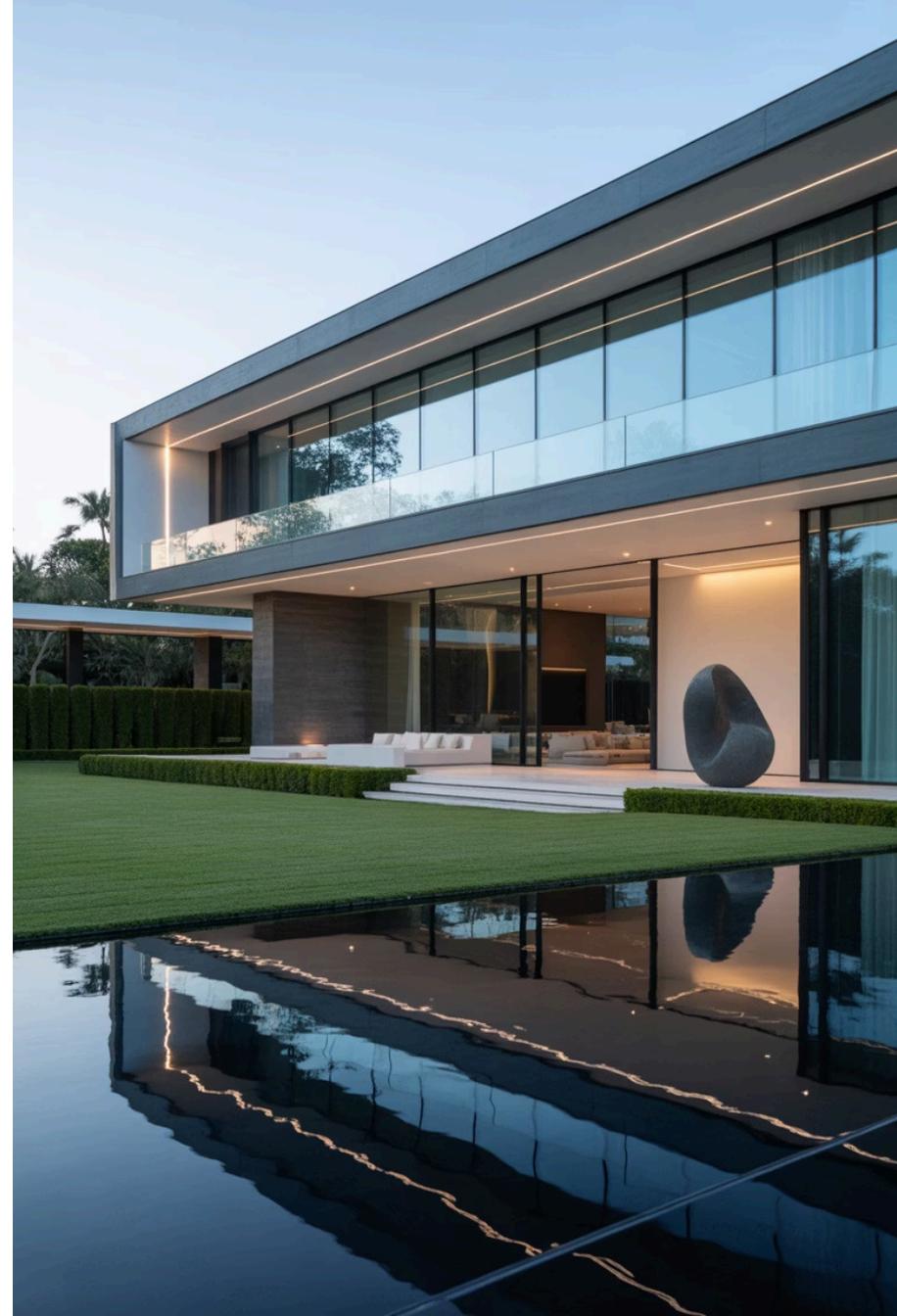
## Otimização de Espaços

Aproveitamento inteligente de cada metro quadrado da residência



## Iluminação Natural

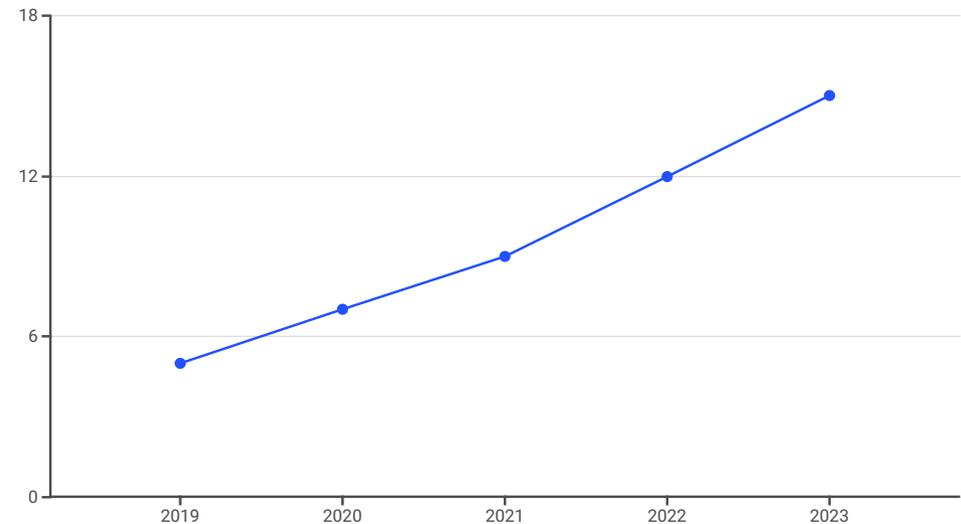
Projeto que privilegia a entrada de luz natural em todos os ambientes



# Mercado Imobiliário em Linhares

Linhares vem se destacando como um dos principais polos de crescimento econômico do Espírito Santo, impulsionando a valorização imobiliária na região.

- Crescimento populacional acima da média estadual
- Instalação de novas empresas e indústrias
- Desenvolvimento da infraestrutura urbana
- Aumento da demanda por imóveis de alto padrão



Valorização estimada de imóveis de alto padrão em Linhares

# Governança e Transparência

A Salus Investimentos prioriza a transparência em todas as etapas do projeto, oferecendo aos investidores:



## Relatórios Periódicos

Atualizações detalhadas sobre o andamento da obra e aspectos financeiros



## Prestação de Contas

Transparência total na gestão dos recursos e custos do projeto



## Acompanhamento Visual

Fotos e vídeos regulares mostrando a evolução da construção

# Experiência da Equipe



A equipe da Salus Investimentos reúne profissionais com mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário, com expertise em:

- Desenvolvimento de projetos de alto padrão
- Gestão financeira de empreendimentos
- Estratégias de comercialização
- Análise de mercado e tendências
- Relacionamento com investidores

Sob a liderança de **Roberto Coutinho**, a equipe trabalha com foco na maximização de resultados e na satisfação dos investidores.

# Processo de Investimento

## Contato Inicial

Entre em contato para acessar o plano financeiro detalhado e os documentos da rodada de captação.

## Formalização

Assinatura do contrato de SCP e realização do aporte financeiro.

## Análise da Documentação

Avalie o plano de negócios, projeções financeiras e estrutura jurídica do projeto.

## Acompanhamento

Receba relatórios periódicos e acompanhe o desenvolvimento do projeto.

# Entre em Contato

Entre em contato para acessar o plano financeiro detalhado e os documentos da rodada de captação.

"Investir em imóveis de alto padrão com gestão profissional é combinar segurança, rentabilidade e valorização em um único projeto."

Salus Investimentos - Conectando investidores a oportunidades premium no mercado imobiliário.