

# Rolling Hills | Casa Maragogi

Resumo do investimento - atualizado em 13/10/2026

## Resumo

Projeto de US\$ 415.500, financiado com US\$ 300.000 de equity e US\$ 115.500 de dívida (hard money loan). Com venda por US\$ 520.000 em junho de 2027, o lucro líquido estimado é de US\$ 55.970, retorno de 18,7% sobre o equity e TIR de 34,1% a.a.

## O projeto

| Item             | Detalhe                                        |
|------------------|------------------------------------------------|
| Localização      | Rolling Hills                                  |
| Tipo / modelo    | Casa single family / Maragogi                  |
| Status           | Permit ready                                   |
| Terreno          | US\$ 80.000                                    |
| Construção       | US\$ 335.433,67 + US\$ 66,33 de ajuste/reserva |
| Total do projeto | US\$ 415.500                                   |
| Equity           | US\$ 300.000                                   |
| Dívida / loan    | US\$ 115.500 (6% por seis meses)               |

Fluxo atualizado conforme a planilha. Total informado: US\$ 415.433,67. Mantido o orçamento de US\$ 415.500, com US\$ 66,33 de ajuste/reserva. As parcelas exibidas somam US\$ 415.433,66; diferença de US\$ 0,01 por arredondamento.

## Cronograma de desembolso

Construção: 10%, 30%, 20%, 20%, 15% e 5%, de outubro a março.  
O equity se completa em janeiro; a dívida cobre o saldo do projeto.

| Mês / estágio            | Total (US\$) | Equity (US\$) | Dívida (US\$) |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Out/26 - Contrato + lote | 113.543,37   | 113.543,37    | 0,00          |
| Nov/26 - Permit/Início   | 100.630,10   | 100.630,10    | 0,00          |
| Dez/26 - Trelças         | 67.086,73    | 67.086,73     | 0,00          |
| Jan/27 - Drywall         | 67.086,73    | 18.739,80     | 48.346,93     |
| Fev/27 - Piso            | 50.315,05    | 0,00          | 50.315,05     |
| Mar/27 - Ocupação        | 16.771,68    | 0,00          | 16.771,68     |
| Mar/27 - Ajuste/reserva* | 66,34        | 0,00          | 66,34         |
| TOTAL                    | 415.500,00   | 300.000,00    | 115.500,00    |

Outubro: construção de US\$ 33.543,37 + terreno de US\$ 80.000.

\* US\$ 66,33 de reserva e US\$ 0,01 de reconciliação do arredondamento.

Equity acumulado: outubro US\$ 113.543,37; novembro US\$ 214.173,47;  
dezembro US\$ 281.260,20; janeiro US\$ 300.000,00.

## Resultado na venda

| Linha                                       | US\$          |
|---------------------------------------------|---------------|
| Preço de venda estimado                     | 520.000       |
| (-) Closing costs e custos até a venda (8%) | (41.600)      |
| Receita líquida                             | 478.400       |
| (-) Quitação do loan: principal             | (115.500)     |
| (-) Juros: 6% por seis meses                | (6.930)       |
| Caixa para o equity                         | 355.970       |
| (-) Equity investido                        | (300.000)     |
| Lucro líquido                               | 55.970        |
| Retorno / múltiplo do equity                | 18,7% / 1,19x |

Sem o loan, o lucro seria de US\$ 62.900 e o retorno de 15,1% sobre US\$ 415.500. A dívida custa US\$ 6.930 e eleva o retorno sobre o equity em 3,5 pontos percentuais.

## TIR por mês de venda

| Venda          | Prazo desde terreno | TIR 100% equity | TIR com loan | Lucro (US\$) |
|----------------|---------------------|-----------------|--------------|--------------|
| 04/2027        | 6 meses             | 48,8%           | 50,8%        | 55.970       |
| 06/2027 (base) | 8 meses             | 31,1%           | 34,1%        | 55.970       |
| 08/2027        | 10 meses            | 22,7%           | 25,5%        | 55.970       |
| 10/2027        | 12 meses            | 17,9%           | 19,6%        | 53.660       |
| 12/2027        | 14 meses            | 14,8%           | 15,6%        | 51.350       |

Comparativos de mercado preservados do documento original.

## Comparáveis: casas novas vendidas em Rolling Hills

Nove casas novas fecharam entre US\$ 515 mil e US\$ 560 mil de junho a agosto de 2026, com mediana de US\$ 519.900, em linha com a venda estimada de US\$ 520 mil. Cada endereço abre o anúncio com as fotos.

| Endereço                                        | Venda (US\$) | Data        | Área (sq ft) | US\$/sq ft | Quartos / banhos | Observação                                                                                 |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">5392 SW 137th Ct, Ocala</a>         | 519.900      | 27/ago/2026 | 2.400        | 217        | 4 / 3,5          | Vendida pelo preço pedido                                                                  |
| <a href="#">8098 SW 136th Ter, Dunnellon</a>    | 535.000      | 10/ago/2026 | 2.400        | 223        | 4 / 3,5          | Vendida ainda em construção, pelo preço pedido                                             |
| <a href="#">12387 SW 67th Ln, Ocala</a>         | 519.000      | 31/jul/2026 | 2.400        | 216        | 4 / 3,5          | Vendida ainda em construção, pelo preço pedido                                             |
| <a href="#">12624 SW 78th Pl, Dunnellon</a>     | 560.000      | 30/jul/2026 | 2.307        | 243        | 4 / 3            | Pedido inicial de 599.999                                                                  |
| <a href="#">5762 SW 124th Terrace Rd, Ocala</a> | 515.000      | 24/jul/2026 | 2.011        | 256        | 4 / 3            | Pedido inicial de 525.000                                                                  |
| <a href="#">13359 SW 80th St, Dunnellon</a>     | 535.000      | 08/jul/2026 | 2.202        | 243        | 4 / 3            | Construída em 2024, lote de 2 acres; pedido inicial de 659.900, cerca de dois anos à venda |
| <a href="#">12659 SW 64th Ln, Ocala</a>         | 519.900      | 01/jul/2026 | 2.400        | 217        | 4 / 3,5          | Vendida pelo preço pedido                                                                  |
| <a href="#">13322 SW 66th St, Ocala</a>         | 515.000      | 22/jun/2026 | 2.207        | 233        | 4 / 3            | Vendida pelo preço pedido                                                                  |
| <a href="#">8435 SW 130th Ter, Dunnellon</a>    | 530.000      | 02/jun/2026 | 2.661        | 199        | 4 / 3            | Garagem para 3 carros, lote de 1,33 acre                                                   |

Todas têm 4 quartos, 3 ou 3,5 banhos e de 2.000 a 2.660 sq ft, quase sempre em lote de 1,16 acre. Os US\$ 520 mil se sustentam se a Maragogi estiver nessa faixa; a US\$ 199 a 256 por sq ft, isso pede cerca de 2.050 a 2.600 sq ft.

Três pontos de atenção para a conversa com o sócio:

- **A faixa de US\$ 500 mil é o topo do bairro.** A mediana de venda em Rolling Hills é US\$ 349.900, e muitas casas novas menores fecham entre US\$ 330 mil e US\$ 440 mil.
- **O prazo de venda base está na média, não é conservador.** As casas do bairro levam 117 dias em média para vender, com 124 anúncios ativos. Duas das nove comparáveis baixaram o preço e uma ficou cerca de dois anos à venda.
- **O terreno a US\$ 80 mil está no teto.** Lotes de 1,07 a 1,16 acre fecharam entre US\$ 73.500 e US\$ 79.900 em setembro e outubro de 2026.

As quatro casas de 2.400 sq ft aparecem com 2.226 sq ft na descrição do anúncio; por essa medida, ficam em US\$ 233 a 240 por sq ft. O ano de construção de 12659 SW 64th Ln e 13322 SW 66th St não foi confirmado em uma segunda fonte; os anúncios as descrevem como novas.

Fontes: [lista completa de vendas em Rolling Hills \(Savvy Ocala\)](#), [vendas recentes e estatísticas do bairro \(Homes.com\)](#) e fichas individuais no Redfin. Assumi Rolling Hills em Ocala/Dunnellon, Marion County.

## Premissas

Premissas financeiras atualizadas

Construção conforme planilha: US\$ 335.433,67, em seis etapas (10%, 30%, 20%, 20%, 15%, 5%). Reserva de US\$ 66,33, com US\$ 0,01 de reconciliação das parcelas. Equity: US\$ 300.000; dívida: US\$ 115.500.

Loan: juros de 6% sobre todo o principal por seis meses (US\$ 6.930), cobrados integralmente mesmo em venda antecipada. Renovação a 1% ao mês após o sexto mês: US\$ 1.155/mês. Mantida a convenção de prazo do documento original.

Sem points ou closing costs do loan. Custos de venda e manutenção fixos em 8% do preço. Principal e juros quitados na venda.

TIR anualizada (XIRR), antes de impostos, com desembolsos e recebimento no fim de cada mês. Datas exatas e condições da dívida precisam ser confirmadas. Preço e prazo de venda não são garantidos.