

Pontal de Maceió — Fortim, Ceará, Brésil

■ 200 m de la plage

■ 1 200 m² privés

■ 4 Suites indépendantes

Prix de vente : 490 000 €

Casa Areia — Retrouvez une vie que le monde moderne vous a volée.

Il existe un endroit au Nordeste du Brésil où le temps a décidé de ralentir. Un lieu préservé, dessiné par le vent et bordé par l'océan : Pontal de Maceió. C'est ici, au milieu des dunes de sable blanc, que s'élève Casa Areia. Conçue en harmonie totale avec la nature, cette villa unique réinterprète l'art de vivre local. Sous ses toits de chaume traditionnels et derrière ses structures de bois brut se cache une oasis de fraîcheur, de calme et d'intimité absolue. Ici, la frontière entre l'intérieur et l'extérieur s'efface. On vit les pieds dans le sable, au rythme des alizés et des couchers de soleil. Vous n'achetez pas seulement du béton. Vous achetez un nouveau mode de vie, une liberté retrouvée. Bienvenue à Casa Areia. Une création exclusive signée LITORA.

■ Pourquoi Pontal de Maceió ?

- Village authentique préservé du tourisme de masse, à 2h de Fortaleza
- L'un des meilleurs spots de kitesurf au monde (vent 300 jours/an)
- Clientèle internationale croissante : Français, Allemands, Belges, Suisses
- Immobilier encore sous-évalué par rapport à des destinations similaires (Comporta, Trancoso)
- Sécurité, convivialité et art de vivre local incomparables

Pontal de Maceió n'est pas le Brésil des clichés. C'est une destination à part entière, avec sa propre identité, son propre rythme et ses propres règles.

■ Le Concept "Micro-Resort" Privé

Casa Areia repousse les limites de l'intimité. Pensée comme un micro-resort de luxe, elle sépare totalement les espaces de vie et les espaces de nuit. Les invités profitent d'une indépendance totale grâce à des chalets privatifs disposés autour de la piscine centrale.

ÉLÉMENT	DÉTAIL
Terrain	1 200 m² — Pleine propriété, papiers 100 % à jour
Localisation	200 m d'une plage sauvage — Pontal de Maceió, Fortim
Surface construite	~220 m² habitables
Configuration	4 chalets indépendants (4 Suites privatives King Size)
Espace social	1 grand pavillon : cuisine équipée + salon TV + deck extérieur
Piscine	Piscine privée avec deck en bois noble (Ipê)
Toiture	Chaume traditionnel (palha) — 7 toitures indépendantes
Matériaux	Bois naturel, pierre locale, intégration écologique maximale
Garage	Garage couvert inclus
Jardin	Jardin tropical luxuriant (palmiers, plantes locales, bougainvilliers)

■ Le Parti Architectural : L'Éco-Luxe Authentique

- Architecture inspirée des lodges de luxe africains et des resorts de Trancoso (Brésil)
- Chaque chalet est totalement indépendant : intimité garantie pour chaque invité
- Ventilation naturelle maximisée : pas de climatisation obligatoire grâce à l'orientation
- Matériaux 100 % locaux : eucalyptus, bois Ipê, pierre ardoise, chaume de canne
- Empreinte écologique minimale : le terrain naturel reste préservé sous les structures

■ Un Investissement Intelligent au Paradis

Le Nordeste du Brésil, et particulièrement Pontal de Maceió, connaît une croissance touristique exceptionnelle portée par les passionnés de kitesurf et de nature. Casa Areia est un produit de pénurie offrant des rendements locatifs impossibles à trouver en Europe.

MÉTRIQUE	VALEUR ESTIMÉE
Prix de vente (Clé en main, meublé)	490 000 €
Revenu locatif brut annuel (Airbnb)	~77 340 €
Charges d'exploitation annuelles	~35 500 € (gestion, personnel, charges)
Bénéfice net annuel (avant impôts)	+41 840 €
Rendement net réel (Yield)	8,5 % / an
Retour sur investissement	~12 ans

■ ■ Simulation Airbnb Détaillée

PÉRIODE	DURÉE	OCCUPATIO N	TARIF/NUIT	REVENU
Haute Saison (Vent/Kite) Juillet → Décembre	180 jours	65 % (117 nuits)	420 €	49 140 €
Basse Saison Février → Juin	150 jours	30 % (45 nuits)	260 €	11 700 €
Très Haute Saison Nouvel An / Carnaval	15 jours	100 % (15 nuits)	1 100 €	16 500 €
TOTAL ANNUEL	345 jours	177 nuits (51 %)	437 € moy.	77 340 €

** Ces projections sont basées sur les performances réelles des villas de standing similaire actuellement en gestion à Pontal de Maceió (données marché 2026). Un taux d'occupation de 51 % est considéré comme prudent pour ce type de produit haut de gamme avec 4 suites.*

■ Votre Partenaire de Confiance sur Place

LITORA est née de la rencontre entre la rigueur de la construction européenne et la passion pour la beauté sauvage du Nordeste brésilien. Fondée par Sébastien, entrepreneur du bâtiment avec plus de 20 ans d'expérience en France, LITORA vous garantit un projet sans surprise, de la première pierre à la première nuitée Airbnb.

■ ■ Construction Rigoureuse	■ ■ Aménagement Clé en Main	■ Gestion Locative Totale
Suivi quotidien du chantier par nos équipes locales. Respect des délais et du budget.	Livraison de la villa entièrement meublée et décorée, prête à vivre ou à louer.	Accueil des locataires, ménage, entretien piscine, maintenance. Vous encaissez, nous gérons.

■ Pourquoi Choisir LITORA ?

- Fondateur installé sur place à Pontal de Maceió — connaissance intime du territoire
- Réseau d'artisans locaux de confiance — qualité européenne aux coûts locaux
- Maîtrise des démarches juridiques et administratives brésiliennes
- Gestion Airbnb professionnelle : photos, annonce, pricing dynamique, conciergerie
- Transparence totale : reporting mensuel des revenus locatifs envoyé à chaque propriétaire

■ Document confidentiel — Dossier Investisseur exclusif LITORA Pour toute demande d'information ou visite du terrain : contact@litora.com | Pontal de Maceió, Fortim — Ceará, Brésil
Une création signée LITORA — L'art de vivre au Nordeste.