Vexta Land

OPORTUNIDADE EXCLUSIVA · PEDRO JUAN CABALLERO · PARAGUAI

Terreno industrial de 43,6 hectares no Paraguai

Área pronta para receber sua indústria, com os incentivos fiscais do Regime de Maquila.

R$ 3.800.000,00

A OPORTUNIDADE EM NÚMEROS

43,6 ha

Área total de 436.468 m² em um único lote contínuo

R$ 3,8 mi

Valor total do ativo, com documentação georreferenciada

R$ 8,71/m²

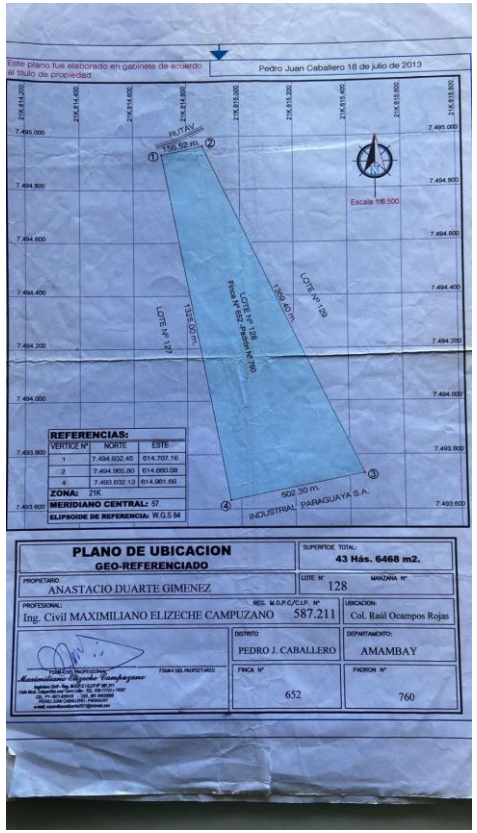
Cerca de R$ 87 mil por hectare

~20 km

Distância em linha reta de Ponta Porã (MS), na fronteira seca com o Brasil

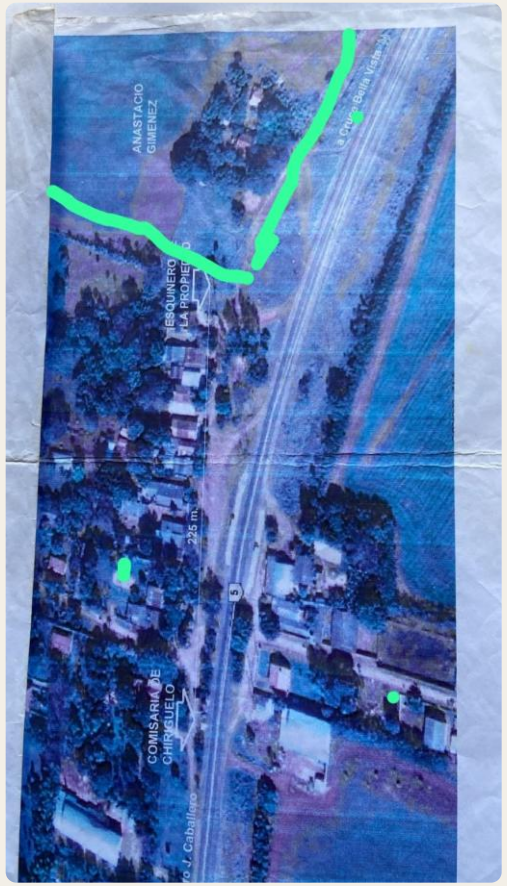
FICHA TÉCNICA DO IMÓVEL

Item	Dado
Identificação	Lote N° 128 · Finca N° 652 · Padrón N° 760
Localização	Colonia Raúl Ocampos Rojas, Distrito de Pedro Juan Caballero, Amambay
Superfície	43 ha 6.468 m²
Frente (Norte)	156,52 m para a Ruta V (atual PY05)
Lado Leste	1.369,40 m — divisa com o Lote 129
Lado Sul	502,30 m
Lado Oeste	1.325,00 m — divisa com o Lote 127
Georreferência	UTM zona 21K · WGS84 — informe pericial de jul/2013



Fonte: Informe pericial e plano georreferenciado — Eng. Civil Maximiliano Elizeche C., Reg. MOPC 587.211

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA



Frente para rodovia

156,52 m de frente para a Ruta V (PY05), que liga Pedro Juan Caballero ao interior do país.

Fronteira seca com o Brasil

Cerca de 20 km em linha reta de Ponta Porã (MS): logística rápida para o mercado brasileiro.

Dentro do Mercosul

O Brasil é o principal destino das exportações das maquiladoras paraguaias.

Coordenadas (vértice 1)

22°38'55" S · 55°53'01" O — UTM 21K 614.707 E / 7.494.932 N

O TERRENO







Área aberta e contínua, atualmente com lavoura · imagens do próprio terreno

POR QUE O PARAGUAI

10%

IR empresarial

IRE — o sistema “triplo 10”

10%

IVA

Alíquota geral sobre o consumo

10%

IR pessoal

IRP para pessoas físicas

40–60%

Energia mais barata

Energia industrial hidrelétrica frente ao Brasil

35–40%

Encargos trabalhistas

Contra cerca de 80% sobre o salário no Brasil

6,6%

Crescimento em 2025

Economia puxada por consumo e investimento privado

Fontes: IBPT via Gazeta do Povo (fev/2026); Banco Mundial via ND+ (jun/2026)

LEI DE MAQUILA: TRIBUTO ÚNICO DE 1%

1%

sobre o valor agregado no Paraguai ou sobre a fatura emitida à matriz — o que for maior — em substituição aos demais tributos internos.

Nova lei em vigor desde set/2025

- ✓ Suspensão de tarifas e impostos na importação de matérias-primas, insumos e bens de capital
- ✓ Isenção de taxas aduaneiras, portuárias e aeroportuárias
- ✓ Isenção de tributos sobre remessas de dinheiro ligadas à operação
- ✓ Recuperação do crédito de IVA em compras aplicadas à maquila
- ✓ Isenção de impostos departamentais e municipais

Lei nº 7.547/2025 (substituiu a Lei nº 1.064/97), regulamentada pelo Decreto nº 5.714/2026 · Fontes: MIC, Rediex, CCPB

INCENTIVOS AO INVESTIMENTO

A **Lei nº 7.548/2025** substituiu a histórica Lei 60/90 e mantém os benefícios para quem traz capital produtivo ao país.

Bens de capital importados

Isenção de tarifas de importação e de IVA sobre máquinas e equipamentos.

Compra local de bens de capital

Isenção de IVA na aquisição de bens de capital no mercado paraguaio.

Dividendos

Isenção do imposto sobre distribuição de dividendos para capital estrangeiro, conforme faixa de investimento.

Flexibilidade

Bens adquiridos no regime podem ser transferidos a outras empresas mantendo as isenções.

Fontes: Câmara de Deputados do Paraguai; MIC; Vouga Abogados (set/2025)

BRASIL × PARAGUAI

Item	Brasil	Paraguai
Tributo sobre o lucro	~34% (IRPJ + CSLL)	10% IRE — ou 1% na Maquila
Tributos sobre consumo	ICMS, PIS, Cofins e IPI	IVA único de 10%
Energia elétrica industrial	Tarifas elevadas e bandeiras	40% a 60% mais barata
Encargos trabalhistas	Cerca de 80% sobre o salário	Entre 35% e 40%

Cerca de **200 empresas brasileiras** já produzem no Paraguai, com destaque para o setor têxtil.

Fonte: Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT), via Gazeta do Povo, fev/2026

PARA QUEM É ESTE TERRENO

Têxtil e confecção

Setor líder entre as indústrias brasileiras no país.

Calçados

Produção intensiva em mão de obra, com encargos menores.

Autopeças

Cadeia forte no regime de maquila, com foco no Brasil.

Metalurgia

Energia competitiva para processos intensivos.

Plásticos

Insumos importados com suspensão de tributos.

Agroindústria e logística

Região agrícola, na rota de fronteira com o MS.

Vexta Land

VALOR DO INVESTIMENTO

R$ 3.800.000,00

43 ha 6.468 m² · R$ 8,71 por m² · Lote 128 — Pedro Juan Caballero, Amambay

PRÓXIMOS PASSOS

01 **Visita técnica**

Conhecer a área, os acessos pela Ruta V e o entorno.

02 **Due diligence**

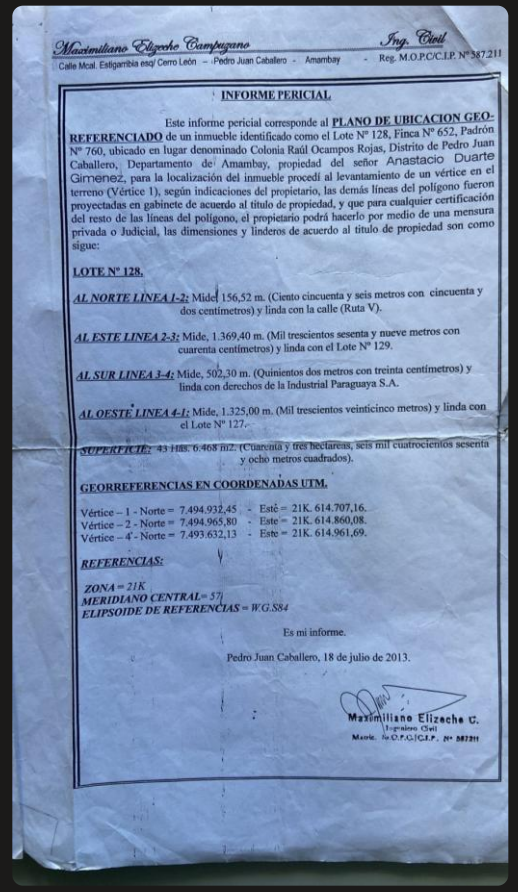
Título da Finca 652 e mensura para certificar o polígono.

03 **Estruturação**

Sociedade no Paraguai e enquadramento na Maquila ou Lei 7.548.

04 **Fechamento**

Negociação, escritura e transferência com segurança jurídica.



Maximiliano Elizeche Campuzano — Ing. Civil

Calle Mcal. Estigarribia esq/ Cerro León – Pedro Juan Caballero - Amambay - Reg. M.O.P.C/C.I.P. Nº 387.211

INFORME PERICIAL

Este informe pericial corresponde al **PLANO DE UBICACION GEO-REFERENCIADO** de un inmueble identificado como el Lote Nº 128, Finca Nº 652, Padrón Nº 760, ubicado en lugar denominado Colonia Raúl Ocampos Rojas, Distrito de Pedro Juan Caballero, Departamento de Amambay, propiedad del señor Anastacio Duarte Gimenez, para la localización del inmueble procedí al levantamiento de un vértice en el terreno (Vértice 1), según indicaciones del propietario, las demás líneas del polígono fueron proyectadas en gabinete de acuerdo al titulo de propiedad, y que para cualquier certificación del resto de las líneas del polígono, el propietario podrá hacerlo por medio de una mensura privada o Judicial, las dimensiones y linderos de acuerdo al titulo de propiedad son como sigue:

LOTE Nº 128.

AL NORTE LINEA 1-2: Mide 156,52 m. (Ciento cincuenta y seis metros con cincuenta y dos centímetros) y linda con la calle (Ruta V).

AL ESTE LINEA 2-3: Mide, 1.369,40 m. (Mil trescientos sesenta y nueve metros con cuarenta centímetros) y linda con el Lote Nº 129.

AL SUR LINEA 3-4: Mide, 502,30 m. (Quinientos dos metros con treinta centímetros) y linda con derechos de la Industrial Paraguaya S.A.

AL OESTE LINEA 4-1: Mide, 1.325,00 m. (Mil trescientos veinticinco metros) y linda con el Lote Nº 127.

SUPERFICIE: 43 Has. 6.468 m2. (Cuarenta y tres hectareas, seis mil cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados).

GEORREFERENCIAS EN COORDENADAS UTM.

Vértice – 1 - Norte = 7.494.932,45 - Este = 21K. 614.707,16.
Vértice – 2 - Norte = 7.494.965,80 - Este = 21K. 614.860,08.
Vértice – 4 - Norte = 7.493.632,13 - Este = 21K. 614.961,69.

REFERENCIAS:

ZONA = 21K
MERIDIANO CENTRAL = 57
ELIPSOIDE DE REFERENCIAS = WG.S84

Es mi informe.

Pedro Juan Caballero, 18 de julio de 2013.

Maximiliano Elizeche C.
Ingeniero Civil
Matric. M.O.P.C/C.I.P. Nº 387211

O informe de 2013 levantou em campo o vértice 1; as demais linhas foram projetadas a partir do título

Vexta Land

VAMOS INSTALAR A SUA PRÓXIMA PLANTA INDUSTRIAL

Conteúdo informativo; não substitui assessoria jurídica e tributária no Paraguai.