

Villa Gaudi

Fortaleza/CE

TIR projetada 12,50% a 15,50% a.a

Rentabilidade mínima 100% CDI a.a

Vencimento 46 meses

Modalidade Pagamento ao final



© URBE.ME

contato@urbe.me

(11) 5043.9776

Av. Osvaldo Aranha 790, Porto Alegre - RS



SUMÁRIO

Informações sobre a sociedade empresária de pequeno porte	3
Informações sobre o plano de negócios	5
Informações sobre o valor mobiliário ofertado	7
Comunicação sobre a prestação de informações contínuas após a oferta	10
Alertas sobre riscos	11
Informações sobre a remuneração da plataforma	14
Características da oferta e tributação aplicável	15
Incorporadora e Construtora	16
Estudo de viabilidade econômico-financeira	17
Outras informações	19
Pacote de Documentos Jurídicos	20

Informações sobre a sociedade empresária de pequeno porte

SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE PEQUENO PORTE:

PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Mauro Freire, nº 150, Bairro Parque Iracema, CEP 60824-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.327.757/0001-73, neste ato representada nos termos dos seus documentos societários. A empresa pode ser contatada através da sua administradora, Adriana de Paula Freire, no telefone (85) 3299-6635.

SETOR DE ATUAÇÃO E HISTÓRICO:

A Portal de Granada Empreendimentos é uma sociedade limitada criada exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento Condomínio Villa Gaudí. Nascida da junção de esforços entre a incorporadora Porto Freire e a empresa Tekon, a empresa contará com patrimônio de afetação, o que protege o seu patrimônio de ser confundido com o de seus sócios e garante que os recursos ali empregados não deixarão a obra antes que esta esteja entregue.

A empresa possui ainda não possui empregados nem tampouco serviços terceirizados contratados em função da obra ainda estar por iniciar.

SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

O capital social da empresa é de 7,3 milhões de reais e o seu patrimônio líquido no último balancete elaborado, em novembro de 2017, era de R\$6.248.837.

A principal executiva da empresa e também sua administradora nos termos do contrato social é a Sra. Adriana de Paula Freire.

Adriana iniciou sua carreira dentro da Porto Freire Engenharia em 2009 e desde então passou pelas posições de Analista de Planejamento, Coordenadora Administrativa, Coordenadora da Tesouraria, Gerente Administrativa e Diretora Administrativo Financeiro, este último sendo o cargo que ocupa atualmente dentro da empresa. Adicionalmente, ocupa o cargo de administradora da sociedade criada pela Porto Freire em conjunto com a Tekon para desenvolver o empreendimento imobiliário Villa Gaudí.

Em termos acadêmicos, Adriana é graduada em Administração pela Universidade Federal do Ceará e possui MBA nas áreas de Marketing e Inteligência de Mercado, Gestão de Negócios, e Finanças.

A sócia controladora da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA é a TEKON NEGÓCIOS & PARTICIPAÇÕES S.A., com 51% do capital social da empresa.

Para saber mais sobre a empresa e o empreendimento acesse os sites <https://www.portofreire.com.br/> e https://www.portofreire.com.br/empreendimento/villa_gaudi?estagio=Lancamento

[Balancete Nov/17 Portal de Granada Empreendimentos](#)

Informações sobre o plano de negócios

O Condomínio Villa Gaudí é um empreendimento composto por 2 torres que integrará o bairro planejado Parque del Sol, iniciado pela Porto Freire em 2000. Hoje o bairro já conta com 14 condomínios, ocupa cerca de 200 mil m² e é direcionado às classes B e AB.

Há 19 anos, quando o sonho da casa própria não vislumbrava, como hoje, a necessidade de convivência com espaços verdes, nem o mercado se valia tanto deste item, a Porto Freire, incorporadora de diversos condomínios, entre eles o Villa Gaudí, lançou um empreendimento que tinha como principal atrativo as imensas áreas arborizadas, cortadas por um pequeno riacho: o Parque del Sol, cuja proposta mostrava ser possível ter qualidade de vida, conviver com a natureza, sem precisar deixar a cidade grande. A área explorada era a região leste de Fortaleza, local que, como vemos hoje, virou o alvo predileto do mercado imobiliário.

O empreendimento que busca financiamento por meio da presente oferta ocupará a cabeceira da praça que é o coração do bairro planejado e a sua velocidade e preço de venda são estimadas com base na experiência de comercialização dos demais empreendimentos próximos, construídos com padrão parecido, e por isto as projeções tendem a apresentar alta assertividade, possibilitando estimativas precisas para o retorno do capital ali investido.

O Empreendimento:

Nome: Condomínio Villa Gaudí

Atividade: Residencial

Local: Rua Alódia, nº 203, Parque del Sol, Fortaleza/CE

Condomínio: Garage Band, Bicicletário, Pet Play, Salão de Jogos, Churrasqueira, Sauna, Piscina, Academia, Quadra Poliesportiva, Playground, Estação de Recarga para Carro Elétrico, Acessibilidade para Portadores de Necessidades Especiais, entre outras facilidades.

Público Alvo: Classes média e média alta

Região de Atuação: Fortaleza e cidades vizinhas

Área do Terreno: 5.920,50 M²

Área Privativa Construída: 13.587,42 M²

Área Total: 25.632 M²

A oferta pública de valores mobiliários:

Propósito: captar recursos para viabilizar o empreendimento Condomínio Villa Gaudí.

Destinação dos Recursos: Os recursos captados serão utilizados para desenvolver o empreendimento. A obra será financiada, parcialmente, com os recursos captados nesta oferta.

Faturamento Previsto 2018: R\$ 3.155.987,80

Faturamento Previsto 2019: R\$ 4.732.694,34

Faturamento Previsto 2020: R\$ 5.310.689,84

Faturamento Previsto 2021: R\$ 36.894.096,34

Faturamento Previsto 2022: R\$ 35.954.308,68

Faturamento Previsto 2023: R\$ 0,00*

*Após 2023 a previsão é de que todas as unidades do empreendimento já tenham sido comercializadas e quitadas junto ao comprador ou ao banco responsável pelo financiamento e por isso a previsão é de que não haverá mais receitas auferidas pela empresa.

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: Abril de 2018

Início das Vendas: Abril de 2015

Entrega das Chaves: Março de 2021

Evolução Física das Obras em Jan/2018: 0%

Informações sobre o valor mobiliário ofertado

OPERAÇÃO: Distribuição de Contratos de Mútuo. A remuneração do Contrato de Mútuo está atrelada a um percentual do Valor Geral de Vendas do Empreendimento.

Este título não garante ao investidor direito a participação societária alguma nem tampouco direito a voto.

A oferta está dividida em 3 séries com características idênticas entre si à exceção da rentabilidade mínima garantida.

Este título é passível de livre cessão, desde que negociado exclusivamente de forma privada, através de assinatura de termo de cessão de crédito.

O alvo da oferta corresponde, neste momento, ao percentual de 41% do capital social da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA. O título adquirido através desta oferta não poderá ser convertido em participação societária.

OFERTA

PÚBLICO ALVO: De Investidor comum à qualificado

TIPO DE CONTRATO: Contrato de Mútuo não conversível em participação societária

PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR): 6,05% ¹

QUANTIDADE DE CONTRATOS OFERTADOS: 3.000

VALOR UNITÁRIO DO CONTRATO: R\$ 1.000

VALOR MÍNIMO A CAPTAR: R\$ 2.000.000 ²

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R\$ 3.000.000

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$ 3.000.000

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 25/01/2018 a 28/03/2018 ³

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: 29/03/2018³

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 46 meses

¹ % do VGV; Caso seja captado um valor inferior aos R\$ 3.000.000 e superior a R\$ 2.000.000 a participação será proporcional ao valor captado.

² Caso seja captado um valor inferior a R\$ 2.000.000 o dinheiro será devolvido a todos os investidores em até 5 dias úteis a contar da data de encerramento da oferta.

³ A oferta pode acabar antes da data indicada caso acabem as cotas disponíveis.

1ª SÉRIE

QUANTIDADE DE CONTRATOS OFERTADOS NA SÉRIE: 1.000

VALOR UNITÁRIO DO CONTRATO: R\$ 1.000

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA SÉRIE): R\$ 1.000.000

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO DA SÉRIE: R\$ 1.000.000

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 25/01/2018 a 14/02/2018 ¹

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: 29/03/2018¹

RENTABILIDADE MÍNIMA: 120% do CDI

¹ As datas de início e final da oferta podem variar de acordo com a disponibilidade de quotas para cada série.

2ª SÉRIE

QUANTIDADE DE CONTRATOS OFERTADOS NA SÉRIE: 1.000

VALOR UNITÁRIO DO CONTRATO: R\$ 1.000

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA SÉRIE): R\$ 1.000.000

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO DA SÉRIE: R\$ 1.000.000

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 15/02/2018 a 07/03/2018 ¹

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: 29/03/2018¹

RENTABILIDADE MÍNIMA: 110% do CDI

¹ As datas de início e final da oferta podem variar de acordo com a disponibilidade de quotas para cada série.

3ª SÉRIE

QUANTIDADE DE CONTRATOS OFERTADOS NA SÉRIE: 1.000

VALOR UNITÁRIO DO CONTRATO: R\$ 1.000

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA SÉRIE): R\$ 1.000.000

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO DA SÉRIE: R\$ 1.000.000

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 08/03/2018 a 28/03/2018¹

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: 29/03/2018¹

RENTABILIDADE MÍNIMA: 100% do CDI

¹ As datas de início e final da oferta podem variar de acordo com a disponibilidade de quotas para cada série.

Comunicação sobre a prestação de informações contínuas após a oferta

Após a oferta a empresa PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA se compromete contratualmente tanto com o investidor quanto com o URBE.ME a prestar informações trimestralmente sobre andamento das obras, unidades vendidas, preço de venda, recebimentos e distratos. As informações deverão ser prestadas até o dia 15 de cada mês posterior ao fechamento do trimestre.

Adicionalmente, a empresa fará esforços para realizar atualizações mensais via plataforma, até o 15º dia de cada mês, de forma que o investidor se sinta mais seguro e atualizado sobre o andamento do empreendimento Condomínio Villa Gaudí. Eventualmente, quando as obras já tiverem sido iniciadas, o investidor também receberá fotos e informações adicionais sobre o projeto.

O URBE.ME se compromete a disponibilizar via plataforma declaração do IRPF anualmente a todos os investidores em tempo hábil para a declaração anual do imposto de renda.

O Contrato de Mútuo da empresa ofertante com o investidor será assinado também por duas testemunhas, com o objetivo de torná-lo um título executivo extrajudicial. Tal contrato será nominal a cada um dos investidores e será disponibilizado na plataforma até 10 dias úteis após o encerramento da presente oferta pública.

Alertas sobre riscos

DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NA PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA

Os fatores de risco do investimento na PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA, não se limitam aos descritos abaixo:

1. Riscos associados ao investimento em cotas não conversíveis de emissão de sociedade empresária de pequeno porte

1.1 riscos relacionado à liquidez – O retorno do investimento dependerá da velocidade de venda das unidades do empreendimento CONDOMINIO VILLA GAUDI, que pode variar das apresentadas nesta análise. Caso o investidor queira vender seus contratos de mútuo somente poderá negocia-los em mercado privado, o que pode resultar na dificuldade para os investidores interessados em alienar seus contratos de mútuo. Assim sendo, o investidor que adquirir os contratos de mútuo da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA deve estar consciente de esse possui características peculiares e específicas quanto à liquidez do investimento, consistindo, portanto como um investimento de longo prazo;

1.2 riscos relacionados à rentabilidade do investimento – O investimento em contratos representativos de dívida de uma empresa de pequeno porte através do URBE.ME é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do investidor dependerá do resultado do empreendimento referentes à venda e que poderá haver perda da totalidade do valor investido no caso de insucesso ou falência da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA;

1.3 os valores mobiliários objeto desta oferta são emitidos de forma não escritural, ou seja, a sua guarda será de responsabilidade do próprio investidor;

1.4 o contrato de mútuo é apenas representativo de dívida e não dá, de forma alguma, direito de participação societária ao investidor. Não existe obrigação alguma de que a PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA venha a se tornar uma sociedade anônima;

1.5 há possibilidade de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre o empreendimento CONDOMINIO VILLA GAUDI e a empresa PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA após realizada a oferta;

1.6 o investidor tem o direito de desistir do investimento sem incorrer em qualquer multa ou penalidade durante o período de desistência.

2. Riscos associados ao investimento na PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis;

2.2 risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos – a propriedade de contratos de mútuo da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA não confere aos seus investidores a propriedade sobre os imóveis ou direitos integrantes do patrimônio do mesmo, tampouco dos seus ativos financeiros; e

2.3 não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA – A exposição do investidor aos riscos aos quais a PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA e para os investidores, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

2.4 risco relacionado a prestação de informações – a empresa PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA não é registrada na CVM e por isto pode não haver prestação contínuas de informações sobre a empresa e sobre o empreendimento por ela desenvolvido.

3. Riscos tributários:

3.1 tributários – O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA ou seus investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4. Riscos associados ao investimento em ativos imobiliários:

4.1 de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra desapropriação, parcial ou total, do imóvel que compõem os ativos imobiliários da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

4.2 de sinistro – Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura dos seguros dependerão da capacidade de pagamento das companhias seguradoras contratadas, nos termos das apólices exigidas. Por outro lado, as coberturas contratadas poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

4.3 relativos à atividade comercial – É característica das vendas sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexo na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o ativo imobiliário da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA, acarretando, por exemplo, redução nos valores das vendas ou na redução da velocidade de venda;

4.4 jurídicos e relacionados a processos judiciais – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou aprovados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Apesar de a PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA e sua ADMINISTRADORA tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA figurará na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pela PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA; e

4.5 demais riscos – a PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA e os ativos imobiliários também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Informações sobre a remuneração da plataforma

A remuneração do URBE.ME é paga exclusivamente pela empresa ofertante e tem valor equivalente a 6,25% do montante efetivamente aportado pelos investidores através plataforma caso a oferta seja bem-sucedida.

Não incide taxa de administração nem de performance alguma sobre os rendimentos do investidor.

IDENTIFICAÇÃO:

URBE.ME SERVICOS DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Avenida Osvaldo Aranha, nº 790, sala 401, Bairro Bom Fim, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 21.013.359/0001-73, contato@urbe.me, www.urbe.me, fone (51) 3276-9631.

Características da oferta e tributação aplicável

OFERTA: 6,05% do VGV Líquido do (* VGV Líquido refere-se a venda bruta, menos unidades permutadas, impostos e comissão) empreendimento. Com prazo de vencimento de até 46 meses.

Os Valores remanescentes de Capital serão aportados por Capital próprio da Incorporadora e/ou financiamento bancário.

CONDIÇÕES DE REMUNERAÇÃO DOS CONTRATOS: Os valores serão remunerados na proporção das vendas das unidades descontados os impostos inerentes à incorporação imobiliária (PIS / COFINS ou RET) pagos até o décimo quinto dia útil após o fim do prazo do contrato. Remuneração mínima garantida de 120% do CDI para a primeira série, 110% do CDI para a segunda série e 100% do CDI para a terceira série.

RENTABILIDADE DOS CONTRATOS: A rentabilidade dos contratos será atrelada ao valor de venda do m² das unidades, desta forma ele pode variar acima ou abaixo das projeções apresentadas neste prospecto. Sobre as unidades que não forem comercializadas, incidirá a rentabilidade do CDI durante o período de vigência do contrato. Caso a rentabilidade total do projeto seja inferior à remuneração mínima garantida o valor deverá ser acrescido pela incorporadora até atingir o valor equivalente a remuneração mínima garantida.

FONTE DE RECEITA: Recebimento das Vendas das unidades, deduzidos os Impostos (Ret / Pis / Cofins) e Despesas de Corretagem, quando estas forem pagas pela Incorporadora.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 25 de janeiro de 2018 a 28 de março de 2018. A data de início e fim da captação poderá variar conforme disponibilidade de cotas.

GARANTIAS: As Garantias serão através do Patrimônio de Afetação da Incorporação, registrada no Registro de Imóveis e na JUCEC.

TRIBUTAÇÃO: O Retorno que exceder o valor do principal será tributado como ganho de capital e serão tributados na Fonte pelo Emissor. A alíquota para o empreendimento Villa Gaudí será de 15% sobre o ganho de capital.

Incorporadora e Construtora

CONSTRUTORA:

Em 1984, a Porto Freire Engenharia iniciou as atividades no mercado de imóveis com uma ideia inovadora, que faria uma grande diferença para milhares de famílias ao longo do tempo.

Em meio ao caos inflacionário da época, que inviabilizava o financiamento e acesso à casa própria para a grande maioria da população, a empresa lançou o sistema de autofinanciamento, que diferia das práticas convencionais do mercado em muitos aspectos.

Além de tornar possível o sonho da casa própria, o autofinanciamento contribuía de maneira significativa para educar financeiramente as pessoas, introduzindo a necessidade de um planejamento em longo prazo, que possibilitasse conquistar seus objetivos.

Dessa forma, tanto pelo seu caráter inovador quanto pela sua eficiência prática, o sistema de autofinanciamento atendeu plenamente o anseio de muitas famílias e se consolidou no mercado cearense, caracterizando a Porto Freire Engenharia como uma empresa que "faz a diferença".

Desde então já é possível observar a sinergia da empresa Porto Freire com o modelo de captação via crowdfunding, que finalmente foi viabilizado agora, em parceria com a TEKON e com o URBE.ME no empreendimento Villa Gaudí, possibilitando não só o acesso a moradia de qualidade para a população, mas também a investimentos sólidos via investimento colaborativo.

IDENTIFICAÇÃO:

PORTO FREIRE ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Mauro Freire, nº 150 – sala 18B, Bairro Parque Iracema, inscrita no CNPJ sob nº 01.064.644/0001-06, neste ato representada nos termos de seus documentos societários.

Estudo de viabilidade econômico-financeira

Após análise dos dados apresentados, conclui-se que o projeto é viável economicamente baseado nos parâmetros do mercado da construção. (ANEXO: [Análise de Viabilidade](#))

INDICADORES FINANCEIROS DO INVESTIMENTO:

ROI do Projeto: 26,6% a 41,3%

ROI do Investidor: 57,4% a 74,0%

TIR do Investidor: 12,5% a 15,5% a.a. real

Lucro Líquido a VPL do Investimento: R\$13,05 a R\$44,74

ROI (Return Over Investment ou Retorno sobre o Investimento): é o percentual de ganho estimado para o projeto. Como exemplo, baseado no ROI esperado para este projeto, ao investir R\$ 1.000 você receberá de ganho entre R\$ 574,00 e R\$ 740,00.

TIR (Taxa Interna de Retorno): A TIR é a taxa que o investidor obtém em média em cada ano sobre os capitais que se mantêm investidos no projeto. Ou seja, neste projeto você terá um retorno de 12,5% do CDI a 15,5% ao ano até o fim do projeto. Como uma ferramenta de decisão, a TIR é utilizada para avaliar investimentos alternativos. A alternativa de investimento com a TIR mais elevada é normalmente a preferida.

VPL (Valor Presente Líquido): É a formula utilizada para determinar o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa de juros apropriada, menos o custo do investimento inicial do projeto. Para este projeto, se você investir R\$ 1.000 o valor que você terá até o final do projeto, valeria hoje entre R\$ 75,20 e R\$ 188,37 a mais do que qualquer investimento que gere 10% de juros ao ano; além dos R\$ 1.000 que foram investidos.

LOCALIZAÇÃO

Fortaleza é a capital do estado do Ceará e possui mais de 4 milhões de habitantes.

Fortaleza possui hoje destacada expressão econômica regional. No último cálculo do Produto Interno Bruto (PIB) divulgado pelo IBGE (2010), o valor chegava a R\$ 37,1 bilhões, o que corresponde a quase metade do PIB do Ceará (48%), superando estados como Piauí, Rio Grande do Norte, Paraíba, Alagoas e Sergipe. É ainda o maior PIB entre as capitais do Nordeste e o 8º entre as do Brasil. Segundo a IPC Marketing Editora, em 2013, Fortaleza foi o 8º mercado consumidor em potencial do Brasil.

Fonte: Prefeitura de Fortaleza

Outras informações

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO URBE.ME OU AO EMISSOR.

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da Incorporadora Porto Freire.

O URBE.ME realizou uma análise de viabilidade dos números apresentados pelos empreendedores com base em empreendimentos similares do mercado para obter os dados de comparação.

Os valores mobiliários objetivos da presente oferta serão negociados em mercado de balcão não organizado.

Os valores mobiliários objeto da presente oferta não serão negociados em bolsa de valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a companhia e a distribuição em questão poderão ser obtidas junto ao URBE.ME ou à PORTAL DE GRANADA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Pacote de Documentos Jurídicos

[Contrato Social Portal de Granada Empreendimentos](#)

[Matrícula do Imóvel](#)

[Balancete Nov/17](#)

[Modelo Contrato de Mútuo Série 1](#)

[Modelo Contrato de Mútuo Série 2](#)

[Modelo Contrato de Mútuo Série 3](#)

U.