

# Top Campo Limpo

São Paulo/SP

**TIR projetada** 16,79% a 19,73% a.a

**Rentabilidade mínima** 12,05% a.a

**Vencimento** 29 meses

**Modalidade** Pagamentos recorrentes

CAYNE | ENPLAN  
INC

© URBE.ME

contato@urbe.me

(11) 5043.9776

Av. Osvaldo Aranha 790, Porto Alegre - RS

U.

# SUMÁRIO

---

INFORMAÇÕES SOBRE A INCORPORADORA	3
INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO	5
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	7
PRESTAÇÃO DE CONTAS	9
INFORMAÇÕES SOBRE RISCOS	10
CARACTERÍSTICA DA OFERTA E TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	14
ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	16
OUTRAS INFORMAÇÕES	18
PACOTE DE DOCUMENTOS JURÍDICOS	19

# INFORMAÇÕES SOBRE A INCORPORADORA

---

TOMADORA DO CRÉDITO (SPE): CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede em São Paulo/SP, estabelecida à Avenida Ibirapuera, nº 2144, bairro Indianópolis, CEP 04028-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.926.853/0001-70.

A CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA é uma sociedade de propósito específico criada exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento Residencial Top Campo Limpo. A empresa contará com patrimônio de afetação, o que protege o seu patrimônio de ser confundido com o de seus sócios e indica que os recursos ali empregados não deixarão a obra antes que esta esteja entregue.

## SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

A CAYNE ENPLAN PARTICIPACOES E DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL I LTDA é uma joint venture entre duas sólidas empresas do setor imobiliário:

CAYNE: Incorporadora com R\$1.1 bilhão de VGV em desenvolvimento e 1.279 unidades em construção. Foco no segmento de baixa renda no programa Casa Verde e Amarela – faixas 2 e 3.

ENPLAN: Construtora com quase 40 anos de mercado. Mais de 14 empreendimentos habitacionais entregues. Mais de 6 milhões de m<sup>2</sup> de infraestrutura urbana construída e 8 milhões de m<sup>2</sup> urbanizados.

A Joint Venture possui em seu portfólio 4.321 unidades entregues e um VGV entregue que já soma R\$ 811 milhões. As empresas já realizaram captação de recursos em nossa plataforma para 4 empreendimentos: Oceanos, Natural Park e Portal das Artes 6 e para o próprio Top Campo Limpo, somando mais de 5 milhões de reais captados. Dois desses projetos já estão em fase de pagamentos mensais, os quais vêm sendo feitos sem nenhum atraso ou problema.

[Clique aqui para acessar o site da Cayne](#)

[Clique aqui para acessar o site da Enplan](#)

# INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

[CLIQUE AQUI PARA ACESSAR A PLANILHA DE VIABILIDADE FINANCEIRA](#)

O objetivo da empresa é desenvolver o empreendimento imobiliário Residencial Top Campo Limpo, no bairro Jardim Avenida, em São Paulo/SP,

O Residencial Top Campo Limpo, projeto com VGV projetado de quase R\$100 milhões, conta com certificação ESG.

Ao investir no empreendimento, você receberá, a partir de 25/07/2022, durante 23 meses, rendimentos equivalentes à 12,05% ao ano (130% do CDI) e, no último mês do contrato, irá receber o valor que for maior: uma participação de 1,1950% no Valor Geral de Vendas do empreendimento ou 130% do CDI pós-fixado referente ao período da operação.

Localizado na Rua Padre José de Jambeiro, esquina com a Estrada de Itapecerica da Serra, s/ nº, Jardim Avenida – São Paulo/SP, o empreendimento contará com 3 torres, somando 424 apartamentos e 4 lojas com lazer completo: playground, coworking, espaço fitness, pet place, entre outros, focando no bem estar de famílias.

## O EMPREENDIMENTO:

Nome: Residencial Top Campo Limpo

Atividade: Residencial

Local: O empreendimento Residencial Top Campo Limpo ficará localizado à Rua Padre José de Jambeiro, esquina com a Estrada de Itapecerica da Serra, s/ nº, Jardim Avenida – São Paulo/SP

Unidades: 428 unidades com metragem entre 29,24 m<sup>2</sup> e 294,75 m<sup>2</sup>

Público Alvo: Famílias com renda média de R\$5.000,00

Região de Atuação: São Paulo/SP e cidades vizinhas

Área do Terreno: 3.038 m<sup>2</sup>

Área Privativa Construída: 18.474,74 m<sup>2</sup>

#### DADOS DA CAPTAÇÃO:

Propósito: captar recursos para viabilizar o empreendimento Residencial Top Campo Limpo.

Destinação dos Recursos: Os recursos captados serão utilizados para desenvolver o empreendimento.

Faturamento Previsto 2022: R\$ 6.599.126,46

Faturamento Previsto 2023: R\$ 32.187.094,74

Faturamento Previsto 2024: R\$ 43.128.455,01

O faturamento mensal está disponível para consulta na análise de viabilidade através dos dados sobre o fluxo de caixa.

#### CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: Junho/2022

Início das Vendas: Janeiro/2022

Entrega das Chaves: Junho/2025

# INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

**OPERAÇÃO:** Endosso de CCBs. A remuneração da CCB é pré-fixada e equivale a 12,05% a.a..

A taxa de remuneração da CCB é a rentabilidade mínima da operação. Há um contrato paralelo que estabelece a recompra dos títulos pela incorporadora caso a rentabilidade tendo como base o VGV resulte em um montante superior aquele da CCB e superior também à 130% do CDI pós-fixado referente ao período da operação.

O título é passível de livre cessão, mas não existe mercado secundário estruturado para sua negociação.

Haverá distribuições mensais ao investidor, após 6 (seis) meses de carência do final da captação. Estas distribuições serão realizadas com parcelas constantes. A rentabilidade base usada para o valor das devoluções é a rentabilidade mínima da operação.

A cada cota que o investidor possui, será distribuído o valor de R\$49,08 mensais. A tributação sobre os juros de cada pagamento sofrerá variações conforme a Tabela Regressiva do IRPF.

Todos as devoluções serão direcionadas diretamente para o meio de pagamentos da URBE.ME. Trata-se de uma conta criada dentro do ambiente URBE.ME, na qual o resgate pode ser feito a qualquer momento para a sua conta corrente cadastrada na plataforma.

**PÚBLICO ALVO:** De Investidor comum à qualificado

**TIPO DE CONTRATO:** Cédula de Crédito Bancário (CCB)

**PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR):** 1,1950% <sup>1</sup>

**QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS:** 1.000

**VALOR UNITÁRIO DA COTA:** R\$ 1.000

**ALVO A CAPTAR:** R\$666.000,00

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

**INVESTIMENTO MÍNIMO:** R\$ 1.000

**INVESTIMENTO MÁXIMO:** R\$1.000.000

**RENTABILIDADE MÍNIMA:** 12,05% a.a.

**RENTABILIDADE PROJETADA AO ANO:** 16,79% a 19,73%

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 03/01/2022 a 15/01/2022<sup>2</sup>

DATA DE DISPONIBILIZAÇÃO DO CONTRATO: até 31/01/2022

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 30 meses

<sup>1</sup> % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$1.000.000 a participação será proporcional ao valor captado.

<sup>2</sup> A oferta pode acabar antes da data indicada caso acabem as cotas disponíveis.

# PRESTAÇÃO DE CONTAS

Após a oferta a empresa CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA se compromete contratualmente 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 Residencial Top Campo Limpo. Eventualmente 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.

A CCB do investidor será disponibilizado no seu painel em até 15 dias úteis após a finalização da oferta.

# INFORMAÇÕES SOBRE RISCOS

## DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NA CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA .

Os fatores de risco do investimento na CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, não se limitam aos descritos abaixo:

### 1. Riscos associados ao investimento em dívida de emissão de empresa privada:

1.1 riscos relacionado à liquidez – O retorno do investimento dependerá da velocidade de venda das unidades do empreendimento Residencial Top Campo Limpo, que pode variar das apresentadas nesta análise. Caso o investidor queira vender seus títulos de investimentos somente poderá negociá-los em mercado privado, o que pode resultar na dificuldade para os investidores interessados em alienar seus títulos de investimentos. Assim sendo, o investidor que adquirir os títulos de investimentos da CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA deve estar consciente de que este 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 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 CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA;

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

1.4 os títulos de investimentos são apenas representativos de dívida e não dão, de forma alguma, direito de participação societária ao investidor. Não existe obrigação alguma de que a CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 Residencial Top Campo

Limpo e a empresa CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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, ou seja, durante a decorrência da oferta e antes dos valores serem efetivamente repassados à empresa financiada.

## 2. Riscos associados ao investimento:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 título de investimento face à propriedade dos ativos – a propriedade de títulos de investimentos da CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA não confere aos seus investidores a propriedade sobre os imóveis ou direitos integrantes do patrimônio do mesmo, tampouco dos seus ativos financeiros;

2.3 não existe garantia de eliminação de riscos por parte da CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. A exposição do investidor aos riscos aos quais a CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA não é registrada na CVM e por isto pode não haver prestação contínua 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 CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA ou seus investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4. Riscos associados ao investimento em ativos vinculados ao mercado imobiliário:

4.1 de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra desapropriação, parcial ou total, do imóvel que compõem os ativos imobiliários da CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados 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 da CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e seus administradores tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA ;

4.5 demais riscos – a CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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.

# CARACTERÍSTICA DA OFERTA E TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

**CONDIÇÕES DE REMUNERAÇÃO DOS CONTRATOS:** O valor de recompra dos títulos será determinado de acordo com as vendas das unidades. A taxa de remuneração da CCB é de 12,05% a.a, equivalente a 130% do CDI pré-fixado no dia de início da captação.

**RENTABILIDADE DOS CONTRATOS:** O valor estipulado para recompra dos contratos será atrelada ao valor de venda do m<sup>2</sup> das unidades, desta forma ele pode variar acima ou abaixo das projeções apresentadas. Sobre as unidades que não forem comercializadas, incidirá a rentabilidade do CDI durante o período de vigência do contrato. Caso a rentabilidade calculada seja inferior à 130% do CDI pré-fixado, esse será o montante de juros pago na última parcela.

**FONTE DE RECEITA:** Recebimento das Vendas das unidades.

**PERÍODO DE CAPTAÇÃO:** 03/01/2022 a 15/01/2022. A data de finalização da captação poderá variar conforme a disponibilidade dos títulos.

**GARANTIAS:** O investimento não possui garantia real atrelada. A operação conta com as seguintes Pessoas Jurídicas como avalistas: CAYNE ENPLAN PARTICIPACOES E DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL I LTDA, CAYNE PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA (já descritas anteriormente neste prospecto). O projeto financiado está submetido ao Patrimônio de Afetação, averbado na matrícula do imóvel.

**INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO:** a CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA poderá recomprar a totalidade dos contratos após a emissão dos mesmos caso todas as unidades já tenham sido comercializadas e seja pago o percentual do VGV devido ao investidor. A CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA poderá quitar antecipadamente a CCB pagando os juros referentes ao período transcorrido.

**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

Residencial Top Campo Limpo será de compatível com a Tabela Regressiva do IRPF sobre o ganho de capital.

# 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.

[CLIQUE AQUI PARA ACESSAR A VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO](#)

INDICADORES FINANCEIROS DO INVESTIMENTO:

ROI do Empreendedor: 13,27%

ROI do Investidor: 26,66% a 32,30%

TIR do Investidor: 16,79% a 19,73%

ROI (Return Over Investment ou Retorno sobre o Investimento): é o percentual de ganho real estimado para o projeto. Como exemplo, baseado no ROI esperado para este projeto, ao investir R\$ 1.000 você receberá de ganho entre R\$266,60 e R\$ 323,00 além do principal investido e de correção monetária equivalente ao INCC a partir da venda das unidades.

TIR (Taxa Interna de Retorno): A TIR é a taxa que o investidor obtém em média em cada ano sobre o capital que se mantêm investido no projeto. Ou seja, neste projeto a projeção é de que você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima e 19,73% 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.

A composição do INCC na rentabilidade resulta em um ROI de 29,48% e em uma TIR de 18,28%. Esta é a expectativa de ganho nominal para o projeto, ou seja, investindo 1.000 reais, ao final de 30 meses, caso as premissas utilizadas se confirmem, você deverá receber o valor de R\$ 1.294,80 pela sua CCB.

A projeção e premissas utilizadas para cálculo do valor de venda das unidades está disposta na análise de viabilidade anexada acima. A projeção do INCC utilizada pode ser encontrada neste [link na planilha "Projeções"](#). A projeção do INCC para além do

último ano disponível na planilha corresponde aquela daquele ano, replicada no futuro.

A realização das rentabilidades dispostas nesta seção depende de situações de mercado imprevisíveis, portanto analise sempre o empreendimento cuidadosamente, levando em consideração as suas próprias expectativas sobre os fatores que influenciam a rentabilidade do investimento.

## OUTRAS INFORMAÇÕES

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O EMPREENDIMENTO E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO URBE.ME OU À EMPRESA FINANCIADA.

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da Incorporadora CAYNE ENPLAN 63 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

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

# **PACOTE DE DOCUMENTOS JURÍDICOS**

---

[CLIQUE PARA ACESSAR O CONTRATO SOCIAL DA SPE](#)

[CLIQUE PARA ACESSAR A MATRÍCULA DO IMÓVEL](#)

U.