

DNA Paulistano

São Paulo/SP

TIR projetada 19,30% a 23,91% a.a

Rentabilidade mínima 19,02% a.a

Vencimento 23 meses

Modalidade Pagamentos recorrentes



© URBE.ME

contato@urbe.me

(11) 5043.9776

Av. Osvaldo Aranha 790, Porto Alegre - RS



SUMÁRIO

INFORMAÇÕES SOBRE A INCORPORADORA	3
INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO	4
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	6
INFORMAÇÕES SOBRE PRESTAÇÃO DE CONTAS	8
INFORMAÇÕES SOBRE RISCOS	9
CARACTERÍSTICA DA OFERTA E TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	13
ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	14
OUTRAS INFORMAÇÕES	15

INFORMAÇÕES SOBRE A INCORPORADORA

TOMADORA DO CRÉDITO: AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 892, CEP 04547-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.371.260/0001-46.

A AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA é uma sociedade limitada e está desenvolvendo o empreendimento DNA PAULISTANO, o qual 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 INCORPORADORA SETIN QUATRO LTDA já atua no mercado imobiliário há 12 anos.

[Clique aqui para acessar o site da S.QUATRO](#)

INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

A empresa tem como objetivo desenvolver o empreendimento imobiliário DNA PAULISTANO, no bairro República, em São Paulo/SP, situado no segmento de médio padrão.

O DNA PAULISTANO, projeto com VGV projetado de R\$ 41.397.000,00, foi lançado em dezembro de 2021. Hoje o projeto já conta com 27% das unidades vendidas e 0% das obras finalizadas.

Ao investir no empreendimento, para o valor total da oferta, os investidores obterão uma participação de 2,60% no Valor Geral de Vendas do empreendimento.

Ao investir no projeto, você receberá, a partir de 25/01/2023, durante 18 meses, rendimentos equivalentes à 140% do CDI (19,02%) e, no último mês do contrato, você irá auferir o bônus decorrente da sua participação no VGV do empreendimento.

O projeto conta com 122 unidades, além de 15 vagas de garagem que serão comercializadas por um valor separado do pago nos apartamentos.

Após o sucesso de vendas dos demais empreendimentos entregues pela S.QUATRO, o DNA PAULISTANO apresenta novamente o conceito de imóveis compactos desenvolvidos pela empresa, que já são uma tendência nas maiores cidades do mundo. O empreendimento está localizado em uma das melhores regiões de São Paulo.

O EMPREENDIMENTO:

Nome: DNA PAULISTANO

Atividade: Residencial

Local: Rua Amaral Gurgel 195 - República - São Paulo/SP

Unidades: 122 unidades

Região de Atuação: São Paulo

Área do Terreno: 652,00 m²

Faturamento previsto do empreendimento:

2021: R\$ 109.467,60

2022: R\$ 1.610.184,59

2023: R\$ 4.063.386,60

2024: R\$ 21.867.541,38

2025: R\$ 3.394.993,08

2026: R\$ 101.435,58

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

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: 01/07/2022

Início das Vendas: 01/12/2021

Entrega das Chaves: 01/08/2024

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Propósito da captação: Obter recursos para viabilizar o empreendimento DNA PAULISTANO.

Destinação dos Recursos: Os recursos captados serão utilizados para desenvolver o empreendimento, o que é garantido em razão do patrimônio de afetação sob o qual o mesmo está submetido.

OPERAÇÃO: O investimento na oferta se dá através de um endosso de CCBs. A remuneração da CCB é pré-fixada e equivale a 19,02% a.a.. Essa taxa de remuneração da CCB é a rentabilidade mínima da operação.

A oferta conta com distribuições mensais ao investidor, as quais iniciarão após 6 meses de carência a partir da data final da captação. Estas distribuições serão realizadas com parcelas constantes, as quais possuem como rentabilidade base para a determinação de valor a rentabilidade mínima da operação.

A cada cota que o investidor possuir será distribuído o valor de R\$ 68,37 durante 18 meses, e, no último mês, o mesmo deverá auferir o bônus de 2,60% do VGV do empreendimento caso este resulte em um montante maior do que a rentabilidade mínima da operação, caso contrário receberá a rentabilidade mínima na última parcela. A tributação sobre os juros de cada pagamento sofrerá variações conforme a Tabela Regressiva do IRPF.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DA OFERTA:

PÚBLICO ALVO: De Investidor comum à qualificado

TIPO DE CONTRATO: Cédula de Crédito Bancário (CCB)

PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR): 2,6000% ¹

QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS: 750

VALOR UNITÁRIO DA COTA: R\$ 1.000

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R\$ 750.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$ 750.000,00

RENTABILIDADE MÍNIMA: 19,02% a.a.

RENTABILIDADE PROJETADA AO ANO: 19,30% a 23,91%

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 18/07/2022 a 24/07/2022²

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 24 meses

¹ % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$ 750.000,00 a participação será proporcional ao valor captado

²A oferta pode acabar antes da data indicada caso acabem as cotas disponíveis.

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.

INFORMAÇÕES SOBRE PRESTAÇÃO DE CONTAS

Após a captação de recursos a empresa INCORPORADORA SETIN QUATRO LTDA. se compromete contratualmente com a 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 DNA PAULISTANO. Eventualmente, quando as obras já tiverem sido iniciadas, o investidor também deverá perceber no painel do projeto fotos e informações adicionais sobre o andamento do mesmo.

A 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 disponibilizada no seu painel em até 15 dias úteis após a finalização da oferta.

INFORMAÇÕES SOBRE RISCOS

DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NA AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Os fatores de risco do investimento na AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, não se limitam aos descritos abaixo:

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

1.1 riscos relacionados à liquidez – O retorno do investimento dependerá da velocidade de venda das unidades do empreendimento DNA PAULISTANO, 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA deve estar consciente de que este possui características peculiares e específicas quanto à liquidez do investimento, consistindo, portanto, em 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 DNA PAULISTANO e a

empresa AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 na AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. A exposição do investidor aos riscos aos quais a AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e seus administradores tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS

IMOBILIARIOS 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 AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA;

4.5 demais riscos – a AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 recebido na última parcela poderá variar de acordo com as vendas das unidades. A taxa mínima de remuneração da CCB é de 19,02% equivalente a 140% do CDI pré-fixado no dia de início da captação.

RENTABILIDADE DOS CONTRATOS: O valor estipulado para o pagamento da última parcela da oferta será atrelada ao valor de venda do m² 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 remuneração definida para a CCB, o valor pago durante toda o período do investimento será pago novamente.

FONTE DE RECEITA DA INCORPORADORA: Recebimento das Vendas das unidades.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: Ocorrerá de 18/07/2022 a 24/07/2022. A data de finalização da captação poderá variar conforme a disponibilidade dos títulos.

INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO: A AMARAL GURGEL ISQ-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 DNA PAULISTANO 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.

INDICADORES FINANCEIROS DO INVESTIMENTO:

ROI do Investidor: 23,59% a 30,19%

TIR do Investidor: 19,30% a 23,91%

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\$ 235,90 e R\$ 301,90 além do principal investido.

TIR (Taxa Interna de Retorno): A TIR é a taxa que o investidor obtém em média em cada ano sobre o capital que se mantém investido no projeto. Ou seja, neste projeto a projeção é de que você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima e a rentabilidade otimista projetada. 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 rentabilidade média projetada na operação resulta em um ROI de 25,77% e em uma TIR de 20,86%. Esta é a expectativa de ganho nominal para o projeto, ou seja, investindo 1.000 reais, ao final de 24 meses, caso as premissas utilizadas se confirmem, você deverá receber o valor de R\$ 1.257,70 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 "Cenário Brasil"](#). A projeção do INCC para além do último ano disponível na planilha corresponde a 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 À URBE.ME OU À EMPRESA FINANCIADA.

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da Incorporadora INCORPORADORA SETIN QUATRO LTDA.

A 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.

U.