Sindona Parque I

Cotia/SP

TIR projetada 14,67% a 18,75% a.a
Rentabilidade mínima 4,36% a.a
Vencimento 24 meses
Modalidade Pagamento ao final

sindona

© 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	5
Informações sobre a oferta	8
Informações sobre a prestação de contas	10
Alerta sobre riscos	11
Características da oferta e tributação aplicável	15
Estudo de viabilidade econômico-financeira	17
Outras informações	20
Pacote de Documentos Jurídicos	21

Informações sobre a incorporadora

SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado estabelecida na Avenida Queiroz Filho, nº 1560, conjunto 18, Bairro Vila Hamburguesa, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 09.211.545/0001-11, neste ato representada nos termos de seus documentos societários. A empresa pode ser contatada através do telefone (11) 3719-3779.

SETOR DE ATUAÇÃO E HISTÓRICO:

SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA é uma sociedade de propósito específico criada exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento SINDONA PARQUE, sendo sua holding a SINDONA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSTRUTORA LTDA. A empresa conta 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.

SINDONA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSTRUTORA LTDA é liderada pelo empresário Bruno Antônio Sindona Pereira que comanda a empresa desde os 19 anos. A família Sindona é tradicional no mercado imobiliário em Osasco, possuindo mais de 10 anos de experiência e cerca de 500 unidades já entregues.

A incorporadora busca, através da construção, promover mudanças sociais e na qualidade de vida dos indivíduos. Para isso, a empresa conta com uma equipe de profissionais qualificados que trabalham com o objetivo de atender àqueles que desejam um imóvel próprio.

SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

O administrador e principal executivo da empresa é o Bruno Antônio Sindona Pereira, empresário com mais de 10 anos de experiência em incorporação de imóveis.

Para conhecer mais sobre a empresa e seu administrador acesse os perfis clicando:

https://in.linkedin.com/in/bruno-sindona-a5459969

http://www.sindonaincorporadora.com.br/

Informações sobre o empreendimento

O objetivo da empresa é desenvolver o empreendimento imobiliário Sindona Parque I, no bairro Jardim Petrópolis em Cotia. O Sindona Parque apresenta casas espaçosas, ambientes ensolarados e áreas comuns que juntam o melhor de um parque com o essencial em um clube.

É pensando no bem-estar e na qualidade de vida que o Sindona Parque traz uma planta inteligente, com ambientes amplos e integrados. Localizado em Cotia, distante apenas 35 km da capital paulista, o município apresenta uma economia fortificada principalmente pelas atividades das indústrias que o rodeiam e atratividade para a construção de novos empreendimentos imobiliários.

O empreendimento é composto por 2 tipos de unidades de 67 m² privativos e 2 tipos de unidades de 90 m² privativos.

O Sindona Parque apresenta ainda praça de convivência, salão de festa, academia ao ar livre, piscina kids e adulto, playground, espaço churrasco e pizza, solarium e muito mais. Aliado a isso, o condomínio conta com portaria, administração, área técnica, coleta de lixo e centro de meditação.

O EMPREENDIMENTO

Nome: Sindona Parque I

Atividade: Residencial

Local: Rua das Morangueiras, 250 - Jardim Petrópolis - Cotia/SP.

Unidades: 163 unidades de 67 m² privativos e 37 unidades de 90 m² privativos.

Público Alvo: Famílias adquirentes de imóveis MCMV

Região de Atuação: São Paulo e região metropolitana.

Área do Terreno: 63.000 m²

DADOS DA CAPTAÇÃO:

Propósito: Captar recursos para viabilizar o empreendimento Sindona Parque.

Destinação dos Recursos: Os recursos captados serão utilizados para desenvolver o empreendimento. As obras se darão também com o dinheiro arrecadado através da oferta.

Faturamento previsto para o empreendimento:

Faturamento Previsto 2019: R$ 21.579.987,50

Faturamento Previsto 2020: R$ 20.451.347,98

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

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: Agosto de 2019

Início das Vendas: Maio de 2019

Entrega das Chaves: Agosto de 2021

Evolução Física das Obras: 0%

Informações sobre a oferta

OPERAÇÃO: Distribuição de CDBVs. A remuneração da CDBV é pré fixada e equivale a 120% do CDI no momento da emissão dos títulos.

A taxa estipulada na CDBV é a rentabilidade mínima prevista para a 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 CDBV.

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

PÚBLICO ALVO: De Investidor comum à qualificado

TIPO DE CONTRATO: Certificado de Depósito Bancário Vinculado (CDBV)

PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR): 2,7356% [1]

QUANTIDADE DE CONTRATOS OFERTADOS: 1.000

VALOR UNITÁRIO DO CONTRATO: R$ 1.000

ALVO A CAPTAR: R$ 667.000,00

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R$ 1.000.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO: R$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO: R$ 1.000.000,00

RENTABILIDADE MÍNIMA: 120% do CDI (pré fixado no dia de emissão dos contratos)

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 24/06/2019 a 29/06/2019 [2]

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: 26/07/2019

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 24 meses

[1] % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R$ 1.000.000,00 a participação será proporcional ao valor captado.

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

Informações sobre a prestação de contas

Após a oferta a empresa SC1 DESENVOLVIMENTO 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 Sindona Parque. 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 CDBV do investidor será disponibilizado no seu painel em até 20 dias úteis após a finalização da oferta.

Alerta sobre riscos

Os fatores de risco do investimento na SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 SINDONA PARQUE, que pode variar das apresentadas nesta analise. Caso o investidor queira vender seus títulos de investimentos somente poderá negocia-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 SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 título de investimento é apenas representativo de dívida e não dá, de forma alguma, direito de participação societária ao investidor. Não existe obrigação alguma de que a SC1 DESENVOLVIMENTO 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 SINDONA PARQUE e a empresa SC1 DESENVOLVIMENTO 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.

2. Riscos associados ao investimento na SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA;

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na SC1 DESENVOLVIMENTO 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 valor mobiliário face à propriedade dos ativos – a propriedade de títulos de investimentos da SC1 DESENVOLVIMENTO 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; e

2.3 não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA – A exposição do investidor aos riscos aos quais a SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a SC1 DESENVOLVIMENTO 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 SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 SC1 DESENVOLVIMENTO 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 SC1 DESENVOLVIMENTO 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 SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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 SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e sua ADMINISTRADORA tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a SC1 DESENVOLVIMENTO 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 SC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e

4.5 demais riscos – a SC1 DESENVOLVIMENTO 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.

Características 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 descontadas as comissões de corretagem e os impostos inerentes à incorporação imobiliária (PIS / COFINS ou RET) pagos até a data de finalização das CDBVs. A taxa de remuneração da CDBV é de 120% do CDI pré fixado no dia de emissão dos títulos.

RENTABILIDADE DOS CONTRATOS: O valor estipulado para recompra dos contratos será atrelada ao valor de venda do M^2 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 CDBV, o valor deverá ser pago normalmente e a recompra não ocorrerá.

FONTE DE RECEITA: Recebimento das Vendas das unidades, deduzidos os Impostos (Ret / Pis / Cofins) e Despesas de Corretagem.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 24 de junho de 2019 a 29 de junho de 2019. A data de inicio e fim da captação poderá variar conforme disponibilidade dos títulos.

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

INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO: SC1 DESENVOLVIMENTO 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.

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 Sindona Parque será de 15 % sobre o ganho de capital no caso de pagamento no limite final do prazo.

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: 49,90%

ROI do Investidor: 23,22% a 32,16% + INCC

TIR do Investidor: 11,00% a 14,96% + INCC

ROI (Return Over Investiment 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$ 232 e R$ 322, 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 os capitais que se mantêm investidos no projeto. Ou seja, neste projeto você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima e 14,7% ao ano + INCC 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 36,25% e em uma TIR de 16,73%. 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$ 1.362,50 pelo seu CDBV.

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 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.

LOCALIZAÇÃO

Diferentemente da região metropolitana de São Paulo, Cotia se destaca por apresentar áreas rurais e com alto índice de preservação de sua vegetação nativa. O município ainda se destaca por suas boas condições de qualidade de vida, como indicado pelo IDL (Índice de Desenvolvimento Urbano para Longevidade).

Aliado a isso, os moradores da cidade de Cotia possuem boas ofertas no que tange a praças e parques. Um dos parques que se destacam é o Parque Cemucam, contendo cerca de 500 mil m^2 de área verde, quadras de esportes, trilhas e playgrounds.

Com o crescimento do mercado imobiliário, principalmente na região paulista, investir em um imóvel se torna atrativo. Nos últimos anos, Cotia apontou um aumento de diversos perfis de construção, além de ofertas de serviços e comércios. Sua proximidade com a capital facilita o cotidiano de seus moradores ao mesmo tempo que proporciona maior tranquilidade.

Outras informações

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

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da Incorporadora SINDONA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSTRUTORA LTDA.

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

Pacote de Documentos Jurídicos

Contrato Social

Demonstrações Financeiras

Matrícula do Imóvel