

# Residencial Cancun

Rio Claro/SP

**TIR projetada** 15,50% a 20,22% a.a

**Rentabilidade mínima** 7,08% a.a

**Vencimento** 24 meses

**Modalidade** Pagamento ao final



Domus populi



© URBE.ME

[contato@urbe.me](mailto: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	8
Informações sobre a prestação de contas	10
Alertas sobre riscos	11
Estudo de viabilidade econômico-financeira	15
Características da oferta e tributação aplicável	17
Outras informações	19
Estudo de viabilidade econômico-financeira	20
Pacote de Documentos Jurídicos	22
Outras informações	23
Pacote de Documentos Jurídicos	24

# Informações sobre a incorporadora

NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado estabelecida na Avenida dos Costas, nº 2685, Chácara São Bernardo, na cidade de Rio Claro/SP, inscrita no CNPJ sob nº 05.828.857/0001-18, neste ato representada nos termos de seus documentos societários. A empresa pode ser contatada através do telefone (11) 4949.6278

## SETOR DE ATUAÇÃO E HISTÓRICO:

NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA é uma sociedade de propósito específico criada exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento Residencial Cancun, sendo sua holding a DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONTRUÇÕES S.A. 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 Domus Populi é focada no desenvolvimento de soluções habitacionais, com a proposta de oferecer soluções habitacionais aliando qualidade e custo através do sistema construtivo industrializado de pré-fabricados ou convencionais, com investimentos em pesquisa e desenvolvimento de tecnologias construtivas, para desenvolver produtos inovadores e competitivos.

A empresa conta com um quadro de profissionais de diversas áreas com larga experiência de mercado. Engenheiros, arquitetos e projetistas contratados contam com conhecimentos específicos na área para que os empreendimentos sejam entregues com qualidade.

A empresa cita como sua missão construir habitações sustentáveis e de qualidade, capazes de atender as expectativas dos nossos clientes e acionistas e, assim, trazer benefícios sociais.

#### SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

O administrador e principal executivo da empresa é o Carlos Bier Gerdau Johannpeter

Para conhecer mais do administrador acesse o seu perfil clicando:

[https://pt.wikipedia.org/wiki/Carlos\\_Bier\\_Johannpeter](https://pt.wikipedia.org/wiki/Carlos_Bier_Johannpeter)

# Informações sobre o empreendimento

O Residencial Cancun é um empreendimento que conta com salão de festas, área de lazer, playground, quiosques com churrasqueira e forno de pizza, bicicletário, quadra poliesportiva e elevador. O Residencial Cancun terá 11 torres com 4 andares. A cidade de Rio Claro está entre os 40 melhores IDH's do país, com crescimento constante a cidade se destaca por atrair investidores possuindo o 101º maior PIB do Brasil.

Para conhecer mais sobre o empreendimento acesse o site <http://www.domuspopuli.com.br/residencialcancun/>

## O EMPREENDIMENTO

Nome: Residencial Cancun

Atividade: Residencial

Local: Av. 9 JG – Jardim das Palmeiras, Rio Claro/SP

Unidades: 144 unidades com área privativa de 45,3m<sup>2</sup> e 32 unidades com área privativa de 53,5m<sup>2</sup>. Cada unidade possui um box de garagem com 12,5m<sup>2</sup>.

Condomínio: bicicletário, churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva e elevador.

Público Alvo: famílias aptas a obter financiamento para compra de imóveis através do programa Minha Casa Minha Vida.

Região de Atuação: Rio Claro

Área do Terreno: 14.105,32m<sup>2</sup>

#### DADOS DA CAPTAÇÃO:

Propósito: captar recursos para viabilizar o empreendimento Residencial Cancun

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\$ 2.512.133,79

Faturamento Previsto 2020: R\$ 12.640.309,22

Faturamento Previsto 2021: R\$ 11.226.698,48

Faturamento Previsto 2022: R\$ 218.907,08

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

#### CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: Novembro de 2019

Início das Vendas: Agosto de 2019

Entrega das Chaves: Setembro 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):** 5,825% <sup>1</sup>

**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: 12/08/2019 a 17/08/2019 <sup>2</sup>

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: 13/09/2019

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 24 meses

<sup>1</sup> % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$ 1.000.000,00 a participação será proporcional ao valor captado.

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

# Informações sobre a prestação de contas

---

Após a oferta a empresa NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 Studio Trend. 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.

# Alertas sobre riscos

Os fatores de risco do investimento na a NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 risco relacionado à liquidez – O retorno do investimento dependerá da velocidade de venda das unidades do empreendimento Residencial Cancun, 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 Cancun e a empresa NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA;

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA – A exposição do investidor aos riscos aos quais a NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a NOVA ERA II RIO CLARO

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e sua ADMINISTRADORA tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a a NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 a NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; e

4.5 demais riscos – a NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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.

# 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: 23,06%

ROI do Investidor: 22,31% a 32,50% + INCC

TIR do Investidor: 10,59% a 15,11% + INCC

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\$ 223,10 e R\$ 325,00, 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 os capitais que se mantêm investidos no projeto. Ou seja, neste projeto você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima e 15,11% 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 38,97% e de uma TIR de 17,77%. 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\$ 1.397,90 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

Rio Claro é um município do interior de São Paulo. A cidade está entre os 40 melhores IDH's do país, com crescimento constante a cidade se destaca por atrair investidores possuindo o 101º maior PIB do Brasil. A cidade possui um crescimento constante no número de empresas, resultando em um maior número de empregos, assim, atrai diversos tipos de investimentos.

Dentro de um raio de 200 km a partir de Rio Claro, situam-se cidades como: São Paulo, a capital do Estado, Santos, Campinas, Piracicaba, Americana, Limeira, e São Carlos



# Características da oferta e tributação aplicável

**CONDIÇÕES DE REMUNERAÇÃO DOS CONTRATOS:** O valor de compra dos títulos será determinado de acordo com as vendas das unidades descontadas as taxas de corretagem e 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 compra 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 remuneração definida para a CDBV, o valor deverá ser pago normalmente e a compra não ocorrerá.

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

**PERÍODO DE CAPTAÇÃO:** 12 de agosto de 2019 a 17 de agosto de 2019. A data de início 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:** NOVA ERA II RIO CLARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 Residencial Cancun será de 15 % sobre o ganho de capital no caso de pagamento no limite final do prazo.

## 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 DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONTRUÇÕES S.A

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.

# 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: 23,06%

ROI do Investidor: 22,31% a 32,50% + INCC

TIR do Investidor: 10,59% a 15,11% + INCC

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\$ 223,10 e R\$ 325,00, 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 os capitais que se mantêm investidos no projeto. Ou seja, neste projeto você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima e 15,11% 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 38,97% e de uma TIR de 17,88%. 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\$ 1.389,70 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

Rio Claro é um município do interior de São Paulo. A cidade está entre os 40 melhores IDH's do país, com crescimento constante a cidade se destaca por atrair investidores possuindo o 101º maior PIB do Brasil. A cidade possui um crescimento constante no número de empresas, resultando em um maior número de empregos, assim, atraindo diversos tipos de investimentos.

Dentro de um raio de 200 km a partir de Rio Claro, situam-se cidades como: São Paulo, a capital do Estado, Santos, Campinas, Piracicaba, Americana, Limeira, e São Carlos

# **Pacote de Documentos Jurídicos**

---

[Contrato Social](#)

[Matrícula do Imóvel](#)

## 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 DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONTRUÇÕES S.A

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.

# **Pacote de Documentos Jurídicos**

---

[Contrato Social](#)

[Matrícula do Imóvel](#)



U.