

Dom Feliciano Premium

Viamão/RS

TIR projetada 12,64% a 18,10% a.a

Rentabilidade mínima 3,84% 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 a prestação de contas	8
Alertas sobre riscos	9
Características da oferta e tributação aplicável	12
Estudo de viabilidade econômico-financeiro	14
Outras informações	16
Pacote de Documentos Jurídicos	17

Informações sobre a incorporadora

A ENGEPP (PADILHA PEREIRA & CIA LTDA) foi fundada em 1987 pelo Engenheiro Civil e sócio-diretor Ricardo Padilha Pereira com o objetivo de oferecer para o mercado da construção civil obras e serviços com a máxima qualidade.

"Nestes anos, acumulamos experiência e aprimoramos nossos conhecimentos, com a construção e execução de diversos serviços e obras em vários segmentos. Do nosso portfólio, é possível destacar a construção e ampliação do setor administrativo e vestiários do Instituto de Cardiologia de Porto Alegre, construção de dois centros clínicos no Hospital de Viamão, construção da rede de lojas Bull Dogs nos shoppings Bourbon em Porto Alegre, construção de dois ginásios de esportes em Viamão, diversos serviços junto a unidade da White Martins em Sapucaia do Sul e Canoas, entre outros serviços na área comercial, residencial e industrial.

No ano de 2011 ampliamos nossa atuação no mercado e iniciamos no ramo de incorporações, tendo como foco empreendimentos com o melhor custo benefício e com soluções sustentáveis, visando a economia e a preservação do meio ambiente."
- Ricardo Padilha Pereira

[Site da empresa](#)

[Live com a incorporadora](#)

Informações sobre o empreendimento

O objetivo da empresa é desenvolver o empreendimento imobiliário Dom Feliciano Premium, no Centro de Viamão, no estado do Rio Grande do Sul. Com uma ótima localização dentro da cidade, o empreendimento une o conceito de proximidade com a cidade e a tranquilidade de viver em uma região residencial.

O EMPREENDIMENTO:

Nome: Dom Feliciano Premium

Atividade: Residencial

Local: Rua Professor Antônio C. Barreto Viana, 88 - Viamão/RS.

Unidades: 22 unidades de 63,07m² e 4 coberturas de 122,91m²

Público Alvo: Famílias com renda familiar mensal em torno de R\$15.000,00

Região de Atuação: Região Metropolitana de Porto Alegre.

Área do Terreno: 788,92 m²

Área Privativa Construída: 1.879,18 m²

DADOS DA CAPTAÇÃO:

Propósito: Captar recursos para viabilizar o empreendimento Dom Feliciano Premium.

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 2020: R\$ 1.130.400,72

Faturamento Previsto 2021: R\$ 4.186.936,53

Faturamento Previsto 2022: R\$ 2.949.660,46

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/2020

Início das Vendas: Janeiro/2020

Entrega das Chaves: Dezembro/2022

Evolução Física das Obras: 18%

Informações sobre a oferta

OPERAÇÃO: Endosso de CCBs. A remuneração da CCB é pré-fixada e equivale a 3,83% a.a..

A taxa estipulada na CCB 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 àquele da CCB.

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

Haverá distribuições mensais ao investidor, após 3 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\$ 49,59 mensais. A tributação sobre os juros de cada pagamento sofrerá variações conforme a Tabela Regressiva do IRPF.

No momento do pagamento da última parcela será apurado o bônus ao investidor referente à participação no VGV. Caso a rentabilidade calculada com base na participação seja superior à rentabilidade mínima, será pago o bônus ao investidor de forma a atingir a rentabilidade calculada.

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 ao qualificado

TIPO DE CONTRATO: Cédula de Crédito Bancário (CCB)

PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR): 7,35% ¹

QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS: 500

VALOR UNITÁRIO DA COTA: R\$ 1.000

ALVO A CAPTAR: R\$ 334.000,00

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R\$ 500.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$ 500.000,00

RENTABILIDADE MÍNIMA: 3,83% a.a.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 01/02/2021 a 06/02/2021²

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: a partir de 07/02/2021

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 24 meses

¹ % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$ 500.000,00 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 DOM FELICIANO PREMIUM. 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.

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

Alertas sobre riscos

DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NA PADILHA PEREIRA & CIA LTDA.

Os fatores de risco do investimento na PADILHA PEREIRA & CIA 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 DOM FELICIANO PREMIUM, 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 DOM FELICIANO PREMIUM e a empresa PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA LTDA:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA LTDA. A exposição do investidor aos riscos aos quais a PADILHA PEREIRA & CIA LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA LTDA e seus administradores tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a PADILHA PEREIRA & CIA 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 PADILHA PEREIRA & CIA LTDA;

4.5 demais riscos – a PADILHA PEREIRA & CIA 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. A taxa de remuneração da CCB é de 3,83% a.a., equivalente a 200% do CDI pré-fixado no dia de início da captação.

RENTABILIDADE DOS CONTRATOS: O valor estipulado para recompra dos contratos será atrelado 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 todo o período do investimento será pago novamente no última parcela e não ocorrerá a recompra.

FONTE DE RECEITA: Recebimento das Vendas das unidades.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 01/02/2020 a 06/02/2020. A data de finalização da captação poderá variar conforme a disponibilidade dos títulos.

GARANTIAS: O investimento não possui garantia real atrelada. A operação conta o aval dos sócios da PADILHA PEREIRA & CIA LTDA nos títulos de investimento: Guilherme Borges Pereira e Ricardo Padilha Pereira. O projeto financiado está submetido ao Patrimônio de Afetação, averbado na matrícula do imóvel.

INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO: PADILHA PEREIRA & CIA 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 será retido na Fonte pelo Emissor. A alíquota para o empreendimento DOM FELICIANO PREMIUM será compatível com a Tabela Regressiva do IRPF sobre o ganho de capital, como demonstrado na tabela abaixo:

[Tabela de pagamentos](#)

Estudo de viabilidade econômico-financeiro

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 Empreendedor: 9,81%

ROI do Investidor: 6,30% a 12,88% + INCC

TIR do Investidor: 5,75% a 11,29% + INCC

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 5,75% 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 18,10% e em uma TIR de 15,42%. Esta é a expectativa de ganho real para o projeto, ou seja, investindo 1.000 reais, ao final de 24 meses, caso as premissas utilizadas se confirmem, você deverá receber um valor entre R\$ 1.145,61 e R\$ 1.216,47 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 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 ENGEPP.

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.

Pacote de Documentos Jurídicos

[Contrato Social](#)

[Matrícula do Imóvel](#)

U.