

# Easy

Curitiba/PR

**TIR projetada** 15,08% a 20,87% a.a

**Rentabilidade mínima** 12,05% a.a

**Vencimento** 22 meses

**Modalidade** Pagamentos recorrentes

**basesul+**  
imóveis inteligentes

© 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	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	16
PACOTE DE DOCUMENTOS JURÍDICOS	17

# INFORMAÇÕES SOBRE A INCORPORADORA

---

TOMADORA DO CRÉDITO: BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3901, CEP 81280-330, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.227.497/0001-61.

A BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA é uma sociedade limitada e está desenvolvendo o empreendimento Easy, 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 BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA já atua no mercado imobiliário a 12 anos, tendo em seu portfólio mais de 300 unidades em 7 empreendimentos entregues. A empresa já possui mais de R\$ 55.000.000 de faturamento acumulados ao longo de sua história, e, no ano de 2018, foi a responsável pelo lançamento do menor apartamento da América Latina - com 9,8 m<sup>2</sup>.

A Basesul conta com as certificações PBPQ-H Nível -A e ISO 9001, que atestam a seriedade e comprometimento da empresa.

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

# INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

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

A empresa tem como objetivo desenvolver o empreendimento imobiliário Easy, no bairro Vila Izabel, em Curitiba/PR, situado no segmento de médio padrão.

O Easy, projeto com VGV projetado de R\$ 14.770.000,00, foi lançado em setembro de 2021, quando também foram iniciadas as obras. Hoje o projeto já conta com 13,5% das unidades vendidas e 2% das obras finalizadas (estando as sondagens 100% concluídas e os serviços preliminares em 35%).

Ao investir no empreendimento, para o valor total da oferta, os investidores obterão uma participação de 10,23% no Valor Geral de Vendas do empreendimento.

Ao investir no projeto, você receberá, a partir de 10/12/2021, durante 19 meses, rendimentos equivalentes à 130% do CDI (12,05%) e, no último mês do contrato, você irá auferir o bônus decorrente da sua participação no VGV do empreendimento.

O projeto conta com 42 unidades com metragens privativas de 32 m<sup>2</sup> a 37 m<sup>2</sup>, além de 32 vagas de garagem que serão comercializadas por um valor separado do pago nos apartamentos.

Após o sucesso de vendas dos demais empreendimentos entregues pela Basesul, o Easy apresenta novamente o conceito de imóveis compactos desenvolvidos pela empresa, que já são uma tendência nas maiores cidades do mundo. O empreendimento contará com todas as facilidades: coworking, salão de festas, lavanderia, entre outros. Além disso, está localizado em uma das melhores regiões de Curitiba - PR.

O EMPREENDIMENTO:

Nome: Easy

Atividade: Residencial

Local: Rua Bororós, 1388 - Vila Izabel - Curitiba/PR

Unidades: 42 unidades entre 32 m<sup>2</sup> e 37 m<sup>2</sup>

Público Alvo: Solteiros e casais jovens, na faixa dos 28 aos 35 anos, que estão comprando o primeiro imóvel para morar e investidores buscando rentabilidade com aluguel.

Região de Atuação: Curitiba e cidades vizinhas

Área do Terreno: 686,65 m<sup>2</sup>

Área Privativa Construída: 1.880 m<sup>2</sup>

Faturamento previsto do empreendimento:

2021: R\$ 114.221,33

2022: R\$ 7.793.730,00

2023: R\$ 6.158.889,13

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: 01/09/2021

Início das Vendas: 01/09/2021

Entrega das Chaves: 01/07/2023

# INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Propósito da captação: Obter recursos para viabilizar o empreendimento Easy.

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 12,05% 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 3 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\$ 56,21 durante 19 meses, e, no último mês, o mesmo deverá auferir o bônus de 10,23% 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): 10,2300% <sup>1</sup>

QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS: 1200

VALOR UNITÁRIO DA COTA: R\$ 1.000

ALVO A CAPTAR: R\$ 800.000,00

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R\$ 1.200.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$ 1.200.000,00

RENTABILIDADE MÍNIMA: 12,05% a.a.

RENTABILIDADE PROJETADA AO ANO: 15,08% a 20,87%

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 17/01/2022 a 29/01/2022<sup>2</sup>

DATA DE DISPONIBILIZAÇÃO DO CONTRATO: até 14/02/2022

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 24 meses

<sup>1</sup> % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$ 1.200.000,00 a participação será proporcional ao valor captado

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

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.

O título é passível de livre cessão, mas não existe mercado secundário estruturado para sua negociação, devendo ser pensado como um investimento para longo prazo.

# INFORMAÇÕES SOBRE PRESTAÇÃO DE CONTAS

---

Após a captação de recursos a empresa BASESUL EMPREENDIMENTOS 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 Easy. 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 BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA .

Os fatores de risco do investimento na BASESUL EMPREENDIMENTOS 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 Easy, 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 BASESUL EMPREENDIMENTOS 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 BASESUL EMPREENDIMENTOS 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 BASESUL EMPREENDIMENTOS 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 Easy e a empresa BASESUL EMPREENDIMENTOS 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 BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA :

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

4.5 demais riscos – a BASESUL EMPREENDIMENTOS 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 12,05% equivalente a 130% 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 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 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 17/01/2022 a 29/01/2022. 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 a seguinte Pessoa Física como avalista: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP, sócio da empresa, CPF: 008.820.989-00. O projeto financiado está submetido ao Patrimônio de Afetação, averbado na matrícula do imóvel.

**INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO:** A BASESUL EMPREENDIMENTOS 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 Easy 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 PLANILHA DE VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO](#)

INDICADORES FINANCEIROS DO INVESTIMENTO:

ROI do Empreendedor: 70,00%

ROI do Investidor: 16,39% a 23,59%

TIR do Investidor: 15,08% a 20,87%

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\$ 163,90 e R\$ 235,90 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, de 20,87% ao ano 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 rentabilidade média projetada na operação resulta em um ROI de 19,99% e em uma TIR de 18,03%. 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\$ 1.199,90 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 "Análise Econômica - Projeções"](#). 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 BASESUL EMPREENDIMENTOS 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.

# **PACOTE DE DOCUMENTOS JURÍDICOS**

---

[CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA](#)

[MATRÍCULA DO IMÓVEL](#)

[INFORMAÇÕES RESUMIDAS DA OFERTA](#)

U.