

Residencial Villa Lombardia

Paulínia/SP

TIR projetada 22,13% a 24,34% a.a

Rentabilidade mínima 19,50% a.a

Vencimento 29 meses

Modalidade Pagamentos recorrentes



© URBE.ME

contato@urbe.me

(11) 5043.9776

Av. Osvaldo Aranha 790, Porto Alegre - RS



SUMÁRIO

INFORMAÇÕES SOBRE O DESENVOLVEDOR	3
INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO	4
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	5
INFORMAÇÕES SOBRE PRESTAÇÃO DE CONTAS	7
INFORMAÇÕES SOBRE RISCOS	8
CARACTERÍSTICA DA OFERTA E TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	11
ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	12
OUTRAS INFORMAÇÕES	13

INFORMAÇÕES SOBRE O DESENVOLVEDOR

A CONSTRUTORA E INCORPORADORA SENZIANI LTDA é a empresa responsável pelo empreendimento e anuente da operação, atuando há 15 anos no mercado.

[Site da Senziani Incorporadora](#)

[Reclame Aqui da Senziani Incorporadora](#)

TOMADORA DO CRÉDITO:

SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, pessoa jurídica de direito privado com sede em São Paulo/SP, estabelecida à Av Magalhaes De Castro, nº 4800, bairro Cidade Jardim, CEP 05676120, inscrita no CNPJ sob o nº 46.282.718/0001-19. A empresa 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.

[CONTRATO SOCIAL DA TOMADORA](#)

SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

João Paulo De Tullio Senziani, inscrito(a) no CPF sob o nº 294.059.508-94, sócio controlador da SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS e avalista da operação de crédito.

CONST. E INCORP. SENZIANI LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.384.421/0001-17, sócia controladora da SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS e avalista da operação de crédito.

INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

A empresa tem como objetivo desenvolver o empreendimento Residencial Villa Lombardia, situado à Rua Argeo Piva, 479, Morumbi - Paulínia/SP, com foco no bem estar de famílias de classe média.

O Residencial Villa Lombardia tem um Valor Geral de Vendas (VGV) projetado de R\$ 46.241.802,00 e já conta com 45,80% das unidades vendidas. Ao investir no empreendimento, para cada R\$ 1.000,00 investidos, os investidores obterão uma participação de 0,002880% do VGV Bruto, ou seja, das vendas do empreendimento.

A partir de 10/12/2023, você receberá 28 parcelas mensais com rendimentos equivalentes a 19,50% a.a e, no último mês do contrato, você irá auferir o bônus decorrente da sua participação no VGV do empreendimento.

O EMPREENDIMENTO:

Nome: Residencial Villa Lombardia

Atividade: Médio Padrão

Local: Rua Argeo Piva, 479, Morumbi - Paulínia/SP

Unidades: 116

Área Privativa Construída: 6.691,68 m²

Registro de Incorporação: R10/30.843, Matrícula 30.843, Cartório 4, Campinas/SP

[MATRÍCULA DO EMPREENDIMENTO](#)

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: 01/10/2023

Início das Vendas: 01/04/2023

Entrega das Chaves: 01/09/2025

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Propósito da captação: obter recursos para viabilizar o empreendimento Residencial Villa Lombardia.

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 do endosso de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB). A remuneração da CCB será pré fixada em 19,50% a.a, sendo esta a rentabilidade mínima da operação.

A oferta conta com distribuições mensais, as quais se iniciarão após 2 meses de carência a partir da data final da captação. Estas distribuições serão realizadas conforme a rentabilidade mínima da operação.

Para cada cota de R\$ 1.000,00, será distribuído o valor de R\$ 44,79 em 28 parcelas mensais, e, **no último mês, o investidor receberá o bônus em relação do VGV do empreendimento**. Sobre este valor, há a incidência de tributação sobre os juros recebidos conforme a Tabela Regressiva do IRPF.

PÚBLICO ALVO: de investidor comum a qualificado

TIPO DE CONTRATO: Cédula de Crédito Bancário (CCB)

PARTICIPAÇÃO NO VGV OFERECIDA: 0,002880% para cada cota de R\$ 1.000,00 adquirida.

QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS: 750

VALOR UNITÁRIO DA COTA: R\$ 1.000,00

VALOR ALVO A CAPTAR: R\$ 750.000,00

VALOR MÁXIMO A CAPTAR: R\$ 750.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000,00

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$ 750.000,00

RENTABILIDADE MÍNIMA: 19,50% a.a

RENTABILIDADE PROJETADA: 22,13% a 24,34% a.a

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: de 25/09/2023 a 01/10/2023¹

PRAZO DE VENCIMENTO DO TÍTULO: 10/03/2026 (29 meses)

¹A oferta poderá ser encerrada antes da data indicada caso se esgotem as cotas disponíveis.

Todas as devoluções serão direcionadas diretamente para o meio de pagamentos URBE.ME, uma conta criada na plataforma, pela qual o resgate pode ser feito a qualquer momento para sua conta corrente cadastrada.

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

INFORMAÇÕES SOBRE PRESTAÇÃO DE CONTAS

Após a captação de recursos, a empresa SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS se compromete contratualmente com a URBE.ME a prestar informações trimestralmente sobre andamento das obras e unidades vendidas ou distratadas. 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. Eventualmente, quando as obras já tiverem sido iniciadas, o investidor também deverá perceber, no painel do projeto, fotos e informações adicionais sobre o andamento deste.

A URBE.ME se compromete a disponibilizar, via plataforma e anualmente, informe de rendimentos para declaração do Imposto de Renda a todos os investidores em tempo hábil para a declaração anual.

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 DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NA SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS:

Os fatores de risco do investimento na SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS não se limitam aos descritos abaixo:

1. Riscos associados ao investimento em dívida emitida por empresa privada:

1.1 riscos relacionados à liquidez – O retorno do investimento dependerá da velocidade de venda das unidades do empreendimento Residencial Villa Lombardia, podendo variar das apresentadas nesta análise. Caso o investidor queira vender seu(s) título(s), somente poderá negociá-los em mercado privado secundário, o que pode resultar em dificuldade de liquidação. Assim sendo, o investidor que adquirir o(s) título(s) de investimento da SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS deve estar consciente de que está exposto a 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 da URBE.ME é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do investidor dependerá do resultado do empreendimento referente às vendas e que poderá haver perda da totalidade do valor investido no caso de insucesso ou falência da SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS;

1.3 o título objeto desta oferta é emitido 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 conferem, de forma alguma, direito de participação societária ao investidor. Não existe obrigação alguma de que a SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 Villa Lombardia

e a empresa SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, os investidores devem considerar sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, além de 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 SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS. A exposição do investidor aos riscos aos quais a SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS está sujeita poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS e/ou para os investidores, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas;

2.4 risco relacionado a prestação de informações – a empresa SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS não é registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e, por isto, pode não haver prestação contínua de informações sobre o empreendimento por ela desenvolvido.

3. Riscos tributários:

3.1. Há possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretações diversas da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS e/ou seus investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4. Riscos associados ao investimento em ativos vinculados ao mercado:

4.1 de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra desapropriação, parcial ou total, do imóvel que compõem os ativos da SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, 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, 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 da SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, 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 SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS e seus administradores tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS.;

4.5 demais riscos – a SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS e os ativos 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 de recompra dos títulos poderá variar de acordo com as vendas das unidades. A taxa mínima de remuneração da CCB é de 19,50% a.a.

RENTABILIDADE DOS CONTRATOS: o valor estipulado para recompra dos contratos será atrelado ao preço de venda do m² das unidades, desta forma podendo variar em relação às projeções apresentadas. Sobre as unidades que não forem comercializadas, incidirá a rentabilidade de 100% 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.

FONTE DE RECEITA DA EMPRESA: recebimento das Vendas das unidades.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: de 25/09/2023 a 01/10/2023. A data de finalização da captação poderá variar conforme a disponibilidade dos títulos.

GARANTIAS: o investimento não possui garantia real atrelada. O projeto financiado está submetido ao Patrimônio de Afetação, averbado na matrícula do imóvel.

INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO: a SZN 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS poderá recomprar a totalidade dos contratos após a emissão dos mesmos caso seja pago o percentual restante devido ao investidor, quitando antecipadamente a CCB por meio do pagamento dos juros referentes ao período transcorrido.

TRIBUTAÇÃO: o retorno que exceder o valor do principal será tributado como ganho de capital e retido na fonte pelo Emissor como ganho de capital, com alíquota compatível com a Tabela Regressiva do IR.

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:

TIR do Investidor: 22,13% a 24,34% a.a

TIR (Taxa Interna de Retorno): taxa de retorno média que o investidor obtém a cada ano que o capital está investido no projeto, ou seja, neste título, a projeção é de que você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima de 19,50% a.a e uma máxima projetada de 24,34% a.a até o fim do título, incluindo a atualização pelo INCC projetada. Como uma ferramenta de decisão, a TIR é utilizada para avaliar investimentos alternativos, sendo a TIR mais elevada a alternativa normalmente preferida.

A projeção do INCC utilizada pode ser encontrada [aqui](#). A projeção do INCC para além do último ano disponível corresponde àquela daquele ano replicada para o 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 CONSTRUTORA E INCORPORADORA SENZIANI 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.