

# Portinari Residence

Uberlândia/MG

**TIR projetada 15,22% a 19,33% a.a**

**Rentabilidade mínima 7,08% a.a**

**Vencimento 24 meses**

**Modalidade Pagamento ao final**

**HPR**  
CONSTRUTORA

© 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	5
Informações sobre a oferta	8
Alerta sobre riscos	10
Características da oferta e tributação aplicável	14
Estudo de viabilidade econômico-financeira	16
Outras informações	19
Pacote de Documentos Jurídicos	20

## Informações sobre a incorporadora

HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Rua Sacadura Cabral, nº 1040, Bairro Alto Umuarama, inscrita no CNPJ sob nº 12.022.500/0001-03, representantes legais Paulo Fernandes de Melo, sócio administrador, inscrito no CPF sob nº 013.374.846-44 e Roberta Mendes dos Reis Fernandes, sócia administradora, inscrito no CPF sob nº 057.576.686-79.

### INCORPORADORA E CONSTRUTORA:

Atualmente focada em empreendimentos populares, mas sempre mantendo a qualidade tanto no material utilizado, quanto no atendimento prestado aos clientes, a HPR tem se destacado no seu mercado local.

Desde 2010, a HPR Construtora entrega ao mercado um novo conceito no desenvolvimento de espaços residenciais e comerciais inteligentes e adaptados ao estilo e perfil de cada cliente, com alta qualidade, confiança e excelente custo benefício.

Atuando tanto na construção de empreendimentos próprios como de terceiros a HPR busca inovar a cada dia a fim de se posicionar como a melhor e mais confiável opção ao seu cliente no segmento em que atua.

A empresa obteve reconhecimento dos mais renomados institutos nacionais através da certificação NBR ISO 9001:2008 e PBPQ-H nível A.

Este é o resultado de seus esforços em oferecer ao mercado inovação e confiança por meio de um trabalho realizado por uma equipe de especialistas, sólida estrutura de produção de insumos e parceria estratégica com os maiores fornecedores do Brasil, sempre dando preferência para produtos com certificação no Programa Setorial da Qualidade-PSQ.

No seu período de atuação a HPR já construiu mais de 380 unidades e possui 347 em construção, totalizando mais de 50 mil m<sup>2</sup> construídos, o que a posiciona como uma empresa experiente e sólida no seu setor de atuação.

#### Missão e Valores HPR EMPREENDIMENTOS:

- Valores éticos que orientam uma conduta empresarial responsável.
- Busca de soluções criativas e inovadoras para seu negócio.
- Clientes, investidores, fornecedores e pessoas motivadas para o alto desempenho.
- Negócios rentáveis e com qualidade diferenciada.

#### SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

O principal executivo da empresa é Paulo Fernandes de Melo, que é sócio majoritário. A outra sócia da empresa é Roberta Mendes dos Reis Fernandes.

Paulo Fernandes de Melo é graduado em Administração de Empresas pelo Centro Universitário do Triângulo em 2004. Iniciou a sua carreira como comprador na empresa Martins. De 2006 a 2007 passou a atuar como Gestor de Negócios na Ricardo Eletro para logo depois assumir o mesmo cargo na Eletrosom S.A., onde também foi Diretor Comercial. Em seguida passou a ser Diretor comercial na RS Soluções para varejo, de 2012 a 2014, até finalmente fundar a HPR Construtora, onde é sócio e Diretor Comercial.

Para conhecer mais sobre a empresa, acesse:

<http://hprconstrutora.com.br/conheca-a-hpr>

# Informações sobre o empreendimento

O objetivo da empresa é desenvolver o empreendimento imobiliário Portinari Residence em Uberlândia, Minas Gerais. O empreendimento já está em patrimônio de afetação e os recursos serão depositados diretamente em uma conta de titularidade do empreendimento, o que garante a utilização dos recursos para o fim previsto.

O empreendimento já tem o financiamento aprovado pela Caixa, inclusive com demanda mínima suficiente para liberação do apoio a produção. Os recursos captados na oferta serão utilizados para complementar o financiamento liberado pelo banco.

O Portinari Residence segue o mesmo padrão dos demais empreendimentos realizados pela HPR, sendo uma empresa com experiência no mercado de Uberlândia, principalmente em projetos Minha Casa Minha Vida. O empreendimento conta com 88 unidades, que variam de 50 a 55m<sup>2</sup>.

## O EMPREENDIMENTO

Nome: Portinari Residence

Atividade: Residencial

Local: Avenida Arnaldo Contursi, nº 1055, Bairro Marta Helena

Unidades: 88 unidades tendo a seguinte composição em termos de área privativa: 40 unidades de 51,04 m<sup>2</sup>, 44 unidades de 51,4 m<sup>2</sup>, 4 unidades de 51,73 m<sup>2</sup> com uma vaga de garagem.

Público Alvo: Famílias com renda familiar mensal em torno de R\$10.000,00

Região de Atuação: Uberlândia/MG

Área do Terreno: 1.981,97m<sup>2</sup>

## DADOS DA CAPTAÇÃO:

Propósito: Captar recursos para construção do empreendimento Portinari Residence.

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

Faturamento já realizado para o empreendimento:

Faturamento Realizado 2018: R\$ 229.533,38

Faturamento Realizado 2019: R\$ 250.943,90

Faturamento Previsto Para o empreendimento:

Faturamento Previsto 2019: R\$ 560.543,90

Faturamento Previsto 2020: R\$ 6.669.000,00

Faturamento Previsto 2021: R\$ 5.117.727,60

Faturamento Previsto 2022: R\$ 389.982,72

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 2018

---

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):** 9,85%<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: 02/09/2019 a 07/09/2019 <sup>2</sup>

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: 04/10/2019

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.

# Alerta sobre riscos

---

Os fatores de risco do investimento na HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, não se limitam aos descritos abaixo

## 1. Riscos associados ao investimento em CDBs vinculadas à dívida de empresas

1.1 riscos relacionado à liquidez – O retorno do investimento dependerá da capacidade de pagamento da SPE que desenvolverá o empreendimento Portinari Residence. 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 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 CDBs vinculados à dívida de uma empresa através do URBE.ME é uma aplicação que pode ter um retorno 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 inadimplência por parte da HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;

1.3 os títulos objeto desta oferta são emitidos pela instituição financeira parceira

1.4 O título de investimento é apenas representativo de dívida e não dá, de forma alguma, direito de participação societária ao investidor.

1.5 há possibilidade de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre o empreendimento Portinari Residence e a capacidade de pagamento da empresa HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 em títulos de investimento vinculados à dívida da HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;

2.1 antes de tomar uma decisão de investir em títulos de investimento vinculados à dívida da HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 face à propriedade dos ativos – a propriedade de títulos de investimentos vinculados a dívida da HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – A exposição do investidor aos riscos aos quais a HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA pode não prestar informações contínuas 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 HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e suas ADMINISTRADORAS tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; e

4.5 demais riscos – a HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 compra 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<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), Permuta e Despesas de Corretagem.

**PERÍODO DE CAPTAÇÃO:** 02 de setembro de 2019 a 07 de setembro 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 JUCEMG.

**INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO:** HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA poderá comprar 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 Portinari Residence 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: 20,71%

ROI do Investidor: 23,25% a 32,19% + INCC

TIR do Investidor: 11,02% a 14,98% + 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\$ 232,50 e R\$ 321,90, 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 14,98% 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 37,58% e em uma TIR de 17,29%. 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\$ 1.375,80 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

O Portinari Residence esta localizado numa das regiões que mais cresce na cidade de Uberlândia, segundo maior município do estado de MG.

Uberlândia tem uma população de 676 613 (estimativa IBGE 2017). 27º maior PIB nacional e o segundo de Minas Gerais. É conhecida nacionalmente com a capital da logística e Portal do Cerrado.

Acompanhando o crescimento da cidade, o projeto Portinari Residence foi concebido na zona leste da cidade. A zona leste de Uberlândia é uma região que vive uma expansão urbana em ritmo acelerado, recebendo nos últimos anos 2 condomínios Alphaville e um bairro planejado, o Granja Marileusa, que tem sido referência nacional por abrigar empreendimentos residenciais e empresariais e ter uma infraestrutura tecnológica diferenciada.

O sucesso do projeto aliado ao desenvolvimento da região já é possível de medir pelo resultado de suas vendas, com 69% das unidades comercializadas.

Para mais informações sobre a cidade de Uberlândia e sobre a escolha do empreendimento para captação no URBE.ME leia o texto no nosso blog clicando [aqui!](#)

## OPORTUNIDADE E MERCADO

Empreendimentos do Minha Casa Minha Vida tendem a contar com demanda garantida em virtude da lista de espera de pessoas interessadas em adquirir imóveis deste tipo na Caixa Econômica Federal.

## 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 TOMADORA DO CRÉDITO VINCULADO.**

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da Incorporadora HPR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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](#)

[Demonstrações Financeiras](#)

[Matrícula do Imóvel](#)

U.