

Viva Residencial

Monte Mor/SP

TIR projetada 14,87% a 21,06% a.a

Rentabilidade mínima 7,47% a.a

Vencimento 16 meses

Modalidade Pagamento ao final

Longitude
Incorporadora

© 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
Informações sobre a prestação de contas	10
Alertas sobre riscos	11
Características da oferta e tributação aplicável	15
Estudo de viabilidade econômico-financeira	17
Outras informações	19
Pacote de documentos jurídicos	20

Informações sobre a incorporadora

INCORPORADORA E CONSTRUTORA:

A Longitude Monte Mor MCMV Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA é uma sociedade de propósito específico criada exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento Viva Residencial. Nascida da junção de esforços da incorporadora Longitude, da empresa LGT HUB S/A e do desenvolvedor Bruno Di Costa Acocella, 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.

IDENTIFICAÇÃO:

LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua das Orquídeas, nº 737, sala 404, CEP 13345-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.801.817/0001-40, neste ato representada nos termos dos seus documentos societários. A empresa pode ser contatada no telefone (19) 2516-8282.

SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

O administrador escolhido pelos sócios foi o executivo Sr. Guilherme Fernandes Bonini (CPF: 014.609.100-01). Guilherme estudou na Universidade Católica de Pelotas, formando-se em administração no ano de 2008. Já em 2007 iniciou sua carreira no segmento atuando na XP Investimentos S/A. Após, começou a atuar no setor imobiliário. Foi sócio investidor da Rodrigues Bonini Engenharia e participou do desenvolvimento de projetos na cidade de Pelotas (RS). Desde de 2012 começou a atuar como executivo na incorporadora Longitude e neste ano (2018), passou a atuar cumulativamente como administrador da SPE que irá desenvolver o empreendimento

Viva Residencial. A sua função da empresa ofertante é o de coordenar as atividades para a adequada condução do empreendimento.

Para saber mais sobre a empresa e o empreendimento acesse o site: <http://www.longitude.com.br/>

Informações sobre o empreendimento

O objetivo da empresa é desenvolver o empreendimento imobiliário Viva Residencial, no bairro Resende em Monte Mor. Um empreendimento participante do programa Minha Casa Minha Vida.

Localizado no melhor ponto do bairro, o Viva Residencial é um condomínio fechado composto por 6 torres com elevador, segurança e portaria 24h.

O empreendimento possui apartamentos com ponto para ar condicionado e será composto por 2 dormitórios, sala de jantar e estar, cozinha, banheiro, área de serviço e vaga de garagem.

A área de lazer completa e integrada por um belo paisagismo, composto por churrasqueiras, piscina adulto e infantil, playground, espaços para prática de esportes, recreação infantil e área de convívio tais como praça das mães, praça de piquenique, praça das frutas, praça dos aromas, redário, salão de festas, pista de caminhada, campo de futebol, quadra de areia e espaço PET entregues equipados e decorados.

Outro ponto de destaque é que todas nossas praças terão bancos com entrada USB e WIFI para tornar a experiência ainda melhor dentro do condomínio.

Localizado no melhor ponto do bairro, o Viva Residencial ficará próximo das principais vias, com toda conveniência do bairro: escolas, bancos, farmácias, comércios e muito mais.

O EMPREENDIMENTO:

Nome: Viva Residencial

Atividade: Residencial

Local: Avenida Magal, 1500, Monte Mor – São Paulo/SP

Unidades: 501 unidades com 1 vaga de garagem e 41 m² privativos

Condomínio: Praças, Churrasqueiras, Quadra de Areia, Campo de Futebol, Pista de Caminhada, Piscina e Espaço Pet

Público Alvo: Famílias de até 03 pessoas adquirentes de imóveis MCMV

Região de Atuação: Região do Jardim Amanda no município de Monte Mor, Hortolândia e cidades da região

Área do Terreno: 27.952 M²

Área Privativa Construída: 20.664 M²

DADOS DA CAPTAÇÃO:

Propósito: captar recursos para viabilizar o empreendimento Viva Residencial

Destinação dos Recursos: Os recursos captados serão utilizados para desenvolver o empreendimento.

Faturamento Realizado 2019: R\$ 305.136,88

Faturamento Previsto 2020: R\$ 17.411.822,54

Faturamento Previsto 2021: R\$ 35.062.461,75

Faturamento Previsto 2022: R\$ 14.377.636,46

Faturamento Previsto 2023: R\$ 1.280.227,14

Faturamento Previsto 2024: R\$ 303.842,16

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

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: Dezembro de 2018

Início das Vendas: Agosto de 2018

Entrega das Chaves: Setembro de 2020

Evolução Física das Obras em Março/2020: 38%

Informações sobre a oferta

OPERAÇÃO: Endosso de CCBs. A remuneração da CCB é pré fixada e equivale a 180% do CDI no momento da emissão dos títulos.

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 aquele da CCB.

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: Cédula de Crédito Bancário (CCB)

PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR): 1,837% ¹

QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS: 1000

VALOR UNITÁRIO DA COTA: 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: 180% do CDI (pré fixado no dia de início da captação)

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 02/03/2020 a 28/03/2020 ²

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: até 15/04/2020

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 16 meses

¹ % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$ 1.000.000,00 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 Residencial Acácias. 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Os fatores de risco do investimento na LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, não se limitam aos descritos abaixo:

1. Riscos associados ao investimento em cotas não conversíveis de emissão de sociedade empresarial.

1.1 riscos relacionado à liquidez – O retorno do investimento dependerá da velocidade de venda das unidades do empreendimento VIVA RESIDENCIAL, que pode variar das apresentadas nesta análise. Caso o investidor queira vender seus títulos de investimentos somente poderá negocia-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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 sociedade empresarial 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 os títulos de investimentos são apenas representativo de dívida e não dá, de forma alguma, direito de participação societária ao investidor. Não existe obrigação alguma de que a LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 VIVA RESIDENCIAL e a

empresa LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA – A exposição do investidor aos riscos aos quais a LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e sua ADMINISTRADORA tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; e

4.5 demais riscos – a LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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.

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 descontados os impostos inerentes à incorporação imobiliária (PIS / COFINS ou RET) pagos até a data de finalização das CDBVs. A taxa de remuneração da CCB é de 180% do CDI pré fixado no dia de início da captação.

RENTABILIDADE DOS CONTRATOS: O valor estipulado para recompra dos contratos será atrelada 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 deverá ser pago normalmente e a recompra não ocorrerá.

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

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 02 de março de 2020 a 28 de março de 2020. A data de início e fim da captação poderá variar conforme disponibilidade dos título.

GARANTIAS: As Garantias serão através do Patrimônio de Afetação da Incorporação, registrada no Registro de Imóveis e na JUCESP.

INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO: A LONGITUDE MONTE MOR MCMV 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 Viva Residencial será de 17,5% 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: 21,26%

ROI do Investidor: 13,54% a 19,36% + INCC

TIR do Investidor: 10% a 14,20% + 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\$ 135,40 e R\$ 193,60 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 o capital que se mantêm investido no projeto. Ou seja, neste projeto a projeção é de que você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima e 12,10% ao ano + INCC até o fim do projeto. Como uma ferramenta de ecisão, 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 24,66% e em uma TIR de 17,98%. Esta é a expectativa de ganho nominal para o projeto, ou seja, investindo 1.000 reais, ao final de 16 meses, caso as premissas utilizadas se confirmem, você deverá receber o valor de R\$ 1.246,60 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 SOCIEDADE EMPRESARIAL.

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da Incorporadora LONGITUDE MONTE MOR MCMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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.