

Edifício Domani

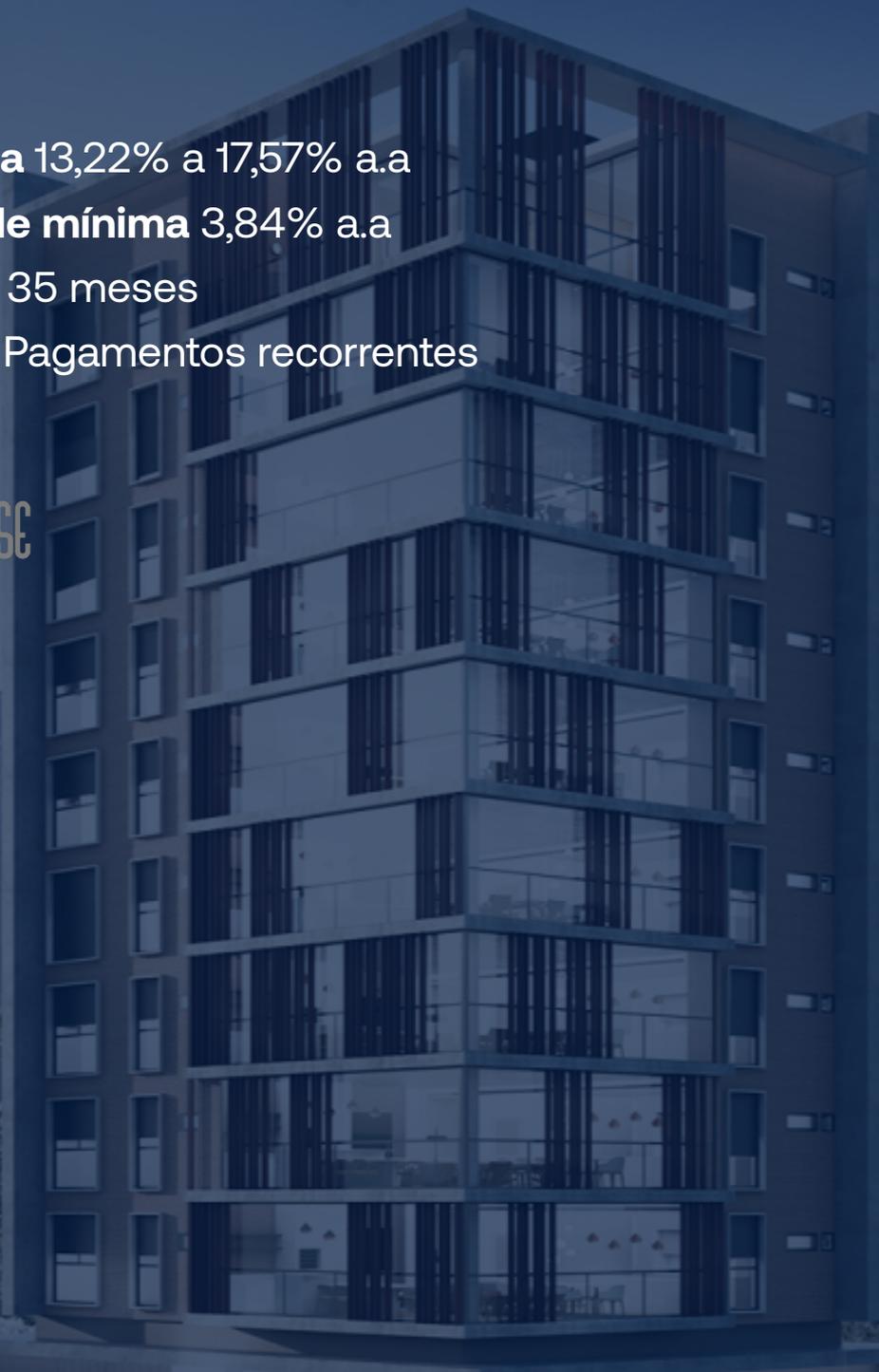
Cascavel/PR

TIR projetada 13,22% a 17,57% a.a

Rentabilidade mínima 3,84% a.a

Vencimento 35 meses

Modalidade Pagamentos recorrentes



© 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	7
Informações sobre a prestação de contas	9
Alertas sobre riscos	10
Características da oferta e tributação aplicável	14
Estudo de viabilidade econômico-financeiro	16
Outras informações	18
Pacote de Documentos Jurídicos	19

Informações sobre a incorporadora

TOMADORA DO CRÉDITO: CONSTRUTORA VERONESE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Manoel Ribas, nº 2712, CEP 85810-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.975.075/0001-77.

O empreendimento conta 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 CONSTRUTORA VERONESE LTDA possui um administrador e dois sócios. GASPAR RANSOLIN, CPF nº 373.816.870-20 é o único sócio-administrador da empresa e possui 50% das quotas da sociedade. JOÇARA APARECIDA VERONESE RANSOLIN é sócia da empresa e possui 50% das quotas da sociedade. O capital social da empresa é de 450 mil reais.

BREVE APRESENTAÇÃO DA EMPRESA:

“Nascemos para realizar. Vontades, sonhos, construções. Por isso, somos pessoais: cada sonho é único, cada projeto é incomparável. Desenvolvemos lugares. Pequenos e grandes. Lugares para morar, para sonhar, para trabalhar, para se divertir, para namorar. Para a vida urbana.

E acreditamos que pessoas apaixonadas pelo que fazem têm o poder de transformar positivamente vidas e vizinhanças. Nossa vizinhança é a cidade. Nosso tempo é a construção do futuro.

Somos a Veronese Empreendimentos Pessoais, construtora e incorporadora de Cascavel/PR.”

Para saber mais sobre a Veronese acesse o site: <https://veroneseempreendimentos.com.br/>

Informações sobre o empreendimento

O objetivo da empresa é desenvolver o empreendimento imobiliário EDIFÍCIO DOMANI, no bairro Centro, em Cascavel/PR.

O empreendimento encontra-se 37,5% vendido, possuindo apenas 7 unidades da incorporadora e 1 unidade permutada. Das unidades pertencentes à incorporadora, a unidade duplex (cobertura) já foi vendida além de uma outra unidade tipo, restando apenas 5 unidades a disposição para venda.

O projeto da incorporadora Veronese está localizado em uma cidade com crescimento demográfico interessante, que coloca Cascavel atualmente como a quinta maior cidade do Paraná. Com uma distância significativa da capital do estado, a cidade tem vida própria e uma população com bom poder aquisitivo e PIB per capita superior a 35 mil reais. A proximidade com a fronteira do Paraguai, cerca de 2h, confere à cidade uma vocação comercial evidente e funciona como ponto de transito para a economia que flui entre os países vizinhos.

Ao lançar o Domani a incorporadora Veronese, responsável pelo empreendimento, aposta na arquitetura refinada e apartamentos diferenciados para pessoas com alto poder aquisitivo e que desejam morar em uma localização central da cidade. A empresa tem atuação 100% focada no mercado de Cascavel, motivo pelo qual ficamos confiantes no conhecimento da empresa no mercado local.

O EMPREENDIMENTO:

Nome: Edifício Domani

Atividade: Residencial

Local: Rua Londrina, 2241 - Cascavel - PR

Unidades: 8 unidades entre 248,27m² e 495,56m²

Público Alvo: famílias com renda familiar acima dos 30 mil reais

Região de Atuação: Cascavel e cidades vizinhas

Área do Terreno: 500m²

Área Privativa Construída: 2.230m²

DADOS DA CAPTAÇÃO:

Propósito: captar recursos para viabilizar o empreendimento EDIFÍCIO DOMANI

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

Faturamento Previsto 2020: R\$1.263.435,97

Faturamento Previsto 2021: R\$869.518,88

Faturamento Previsto 2022: R\$622.053,88

Faturamento Previsto 2023: R\$850.126,65

O faturamento mensal está disponível para consulta na análise de viabilidade através dos dados sobre o fluxo de caixa. Os dados de fluxo de caixa levam em consideração apenas a receita referente às unidades já comercializadas (37,5% do empreendimento).

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: 02/2020

Início das Vendas: 12/2019

Entrega das Chaves: 02/2023

Informações sobre a oferta

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

A taxa de remuneração da CCB é a rentabilidade mínima da 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.

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\$32,15 mensais. A tributação sobre os juros de cada pagamento sofrerá variações conforme a Tabela Regressiva do IRPF.

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 à qualificado

TIPO DE CONTRATO: Cédula de Crédito Bancário (CCB)

PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR): 7,595% ¹

QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS: 800

VALOR UNITÁRIO DA COTA: R\$ 1.000

ALVO A CAPTAR: R\$ 534.000

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R\$ 800.000

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$800.000

RENTABILIDADE MÍNIMA: 3,83% a.a.

RENTABILIDADE PROJETADA: 13,22% a 17,57% a.a.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 22/02/2021 a 06/03/2021²

DATA DE DISPONIBILIZAÇÃO DO CONTRATO: até 22/03/2021

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 36 meses

¹ % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$800.000 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 CONSTRUTORA VERONESE 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 EDIFÍCIO DOMANI. 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 CONSTRUTORA VERONESE LTDA.

Os fatores de risco do investimento na CONSTRUTORA VERONESE 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 EDIFÍCIO DOMANI, 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 CONSTRUTORA VERONESE 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 CONSTRUTORA VERONESE 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 CONSTRUTORA VERONESE 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 EDIFÍCIO DOMANI e a empresa CONSTRUTORA VERONESE 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 CONSTRUTORA VERONESE LTDA:

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

4.5 demais riscos – a CONSTRUTORA VERONESE 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 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 pago durante toda o período do investimento será pago novamente e não ocorrerá a recompra.

FONTE DE RECEITA: Recebimento das Vendas das unidades.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 22/02/2021 a 06/03/2021. 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: GASPAR RANSOLIN, CPF nº 373.816.870-20. O projeto financiado está submetido ao Patrimônio de Afetação, averbado na matrícula do imóvel.

INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO: a CONSTRUTORA VERONESE 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. A CONSTRUTORA VERONESE 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 EDIFÍCIO DOMANI será compatível com a Tabela Regressiva do IRPF sobre o ganho de capital.

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 Domani](#))

INDICADORES FINANCEIROS DO INVESTIMENTO:

ROI do Empreendedor: 12,27%

ROI do Investidor: 12,51% a 21,89% + INCC

TIR do Investidor: 7,10% a 11,64%% + 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\$ 125,10 e R\$ 218,90 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 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 11,64% 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 30,64% e em uma TIR de 15,45% ao ano. Esta é a expectativa de ganho nominal para o projeto, ou seja, investindo

1.000 reais, ao final de 36 meses, caso as premissas utilizadas se confirmem, você deverá receber o valor de R\$ 1.306,40 pela sua CCB ao longo do período.

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 Incorporadora CONSTRUTORA VERONESE LTDA.

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 sobre o sucesso da operação.

Pacote de Documentos Jurídicos

[Contrato Social](#)

[Matrícula do Imóvel](#)

U.