

PORTO DAS LARANJEIRAS

Araucária - PR

TIR projetada 12,80% a 14,30% a.a

Rentabilidade mínima pós-fixada 120% CDI

Vencimento 36 meses

Modalidade Pagamento ao final



© URBE.ME

contato@urbe.me

(11) 4210.1710 - (51) 3276.9631

Av. Osvaldo Aranha 790, Porto Alegre - RS



SUMÁRIO

Informações sobre a sociedade empresária de pequeno porte	3
Informações sobre o plano de negócios	5
Informações sobre o valor mobiliário ofertado	7
Comunicação sobre a prestação contínua de informações após a oferta	9
Alerta sobre riscos	10
Informações sobre a remuneração da plataforma	13
Características da oferta e tributação aplicável	14
Estudo de viabilidade econômico financeira	16
Outras informações	18
Pacote de documentos jurídicos	19

Informações sobre a sociedade empresária de pequeno porte

SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE PEQUENO PORTE:

PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Av. Sete de Setembro, nº 2451 - 12º andar, Bairro Centro, CEP 80230-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.665.012/0001-29, neste ato representada nos termos dos seus documentos societários. A empresa pode ser contatada através de seus administradores, Caio Philippe Bonatto e André Daldosso, no telefone 41 3209-2431.

SETOR DE ATUAÇÃO E HISTÓRICO:

A Porto das Laranjeiras Empreendimento é uma sociedade de propósito específico criada exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento Porto das Laranjeiras. Nascida da junção de esforços das empresas FormaNova e TecVerde, 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.

A empresa não possui empregados. Nenhum serviço terceirizado foi contratado até este momento.

SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

O capital social da empresa é de 900 mil de reais e o seu patrimônio líquido no último balancete elaborado, em março de 2018, era de R\$336.514,37.

Os principais executivos da empresa são os seus administradores, os Srs. Caio Philippe Bonatto e André Daldosso.

Caio iniciou sua carreira na Tecverde como executivo em junho de 2008, ao se tornar co-fundador da TecVerde. Ocupa até o presente momento o papel de CEO na empresa que

fundou. Em termos acadêmicos, Caio é formado em engenharia civil na Universidade Federal do Paraná.

André também é formado em engenharia civil, mas pela universidade São Francisco. Graduou-se em 1998 e posteriormente cursou um MBA em tecnologia e gestão na produção de edifícios na Universidade de São Paulo (USP). Profissionalmente André já atuou como gerente de construções na incorporadora Gafisa, na Homex Brasil Construções e na Casaalta Construções. Em 2015 passou atuar na função de Diretor comercial nesta última e finalmente, em 2017, manteve a função de diretor comercial mas agora na incorporadora Formanova, onde permanece até o presente momento.

O sócio controlador da PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA é a FORMANOVA INCORPORADORA S/A.

Para saber mais sobre a empresa e o empreendimento acesse o site <http://formanova.com.br/porto-das-laranjeiras/>

[Balancete Março 2018](#)

Informações sobre o plano de negócios

O Residencial Porto das Laranjeiras é um empreendimento imobiliário de interesse social a ser construído na cidade de Araucária/PR. O empreendimento participa do Programa Minha Casa Minha Vida e conta com financiamento da Caixa Econômica Federal.

Ao pensar o empreendimento os seus idealizadores se preocuparam não só com a área comum diferenciada, mas também na localização, posicionando o projeto perto de mercados, escolas, hospitais, bancos, padarias, farmácias. Além disso, os apartamentos oferecem um alto desempenho térmico e acústico, resultando em muito mais conforto e privacidade ao morador. Os prédios serão construídos com um eficiente controle de qualidade em todo o processo produtivo e inspeção final no canteiro de obras.

Tudo isto faz com que o Porto das Laranjeiras apresente um excelente retorno em função dos seus custos, o que o torna um empreendimento muito atrativo tanto para os seus consumidores finais quanto para o ingresso de investidores.

O Empreendimento:

Nome: Porto das Laranjeiras

Atividade: Residencial

Local: Rua Victório Perreto, s/n

Unidades: 108 unidades com 48,96 m² com uma vaga de garagem

Condomínio: churrasqueira, espaço gourmet, playground

Público Alvo: Adquirentes de imóveis do programa Minha Casa Minha Vida

Região de Atuação: Araucária e cidades vizinhas

Área do Terreno: 5.589 M²

Área Privativa Construída: 5.288 M²

A oferta pública de valores mobiliários:

Propósito: captar recursos para viabilizar o empreendimento Porto das Laranjeiras.

Destinação dos Recursos: Os recursos captados serão utilizados para desenvolver o empreendimento. A obra será financiada, parcialmente, com os recursos captados nesta oferta.

Faturamento Previsto 2018: R\$ 957.966,48

Faturamento Previsto 2019: R\$ 11.050.913,96

Faturamento Previsto 2020: R\$ 312.239,59

Faturamento Previsto 2021: R\$ 45.884,98

Faturamento Previsto 2022: R\$ 0,00*

Faturamento Previsto 2023: R\$ 0,00*

*Após 2021 a previsão é de que todas as unidades do empreendimento já tenham sido comercializadas e quitadas junto ao comprador ou ao banco responsável pelo financiamento e por isso a previsão é de que não haverá mais receitas auferidas pela empresa.

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: Julho de 2018

Início das Vendas: Junho de 2018

Entrega das Chaves: Julho de 2019

Evolução Física das Obras em Mai/2018: 0%

Informações sobre o valor mobiliário ofertado

OPERAÇÃO: Distribuição de Contratos de Mútuo. A remuneração do Contrato de Mútuo está atrelada a um percentual do Valor Geral de Vendas do Empreendimento Porto das Laranjeiras.

Este título não garante ao investidor direito a participação societária alguma nem tampouco direito a voto.

Este título é passível de livre cessão, desde que negociado exclusivamente de forma privada, através de assinatura de termo de cessão de crédito.

PÚBLICO ALVO: De Investidor comum à qualificado

TIPO DE CONTRATO: Contrato de Mútuo não conversível em participação societária

PARTICIPAÇÃO OFERECIDA (PARA O MÁXIMO A CAPTAR): 15,49% ¹

QUANTIDADE DE CONTRATOS OFERTADOS: 1.500

VALOR UNITÁRIO DO CONTRATO: R\$ 1.000

VALOR MÍNIMO A CAPTAR: R\$ 1.000.000 ²

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R\$ 1.500.000

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$ 1.500.000

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 06/06/2018 a 05/07/2018 ³

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: 06/07/2018

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 18 meses

¹ % do VGV; Caso seja captado um valor inferior aos R\$ 1.500.000 e superior a R\$ 1.000.000, a participação será proporcional ao valor captado.

² Caso seja captado um valor inferior a R\$ 1.000.000 o dinheiro será devolvido a todos os investidores em até 7 dias úteis a contar da data de encerramento da oferta.

³ A oferta pode acabar antes da data indicada caso acabem as cotas disponíveis.

O alvo da oferta corresponde, neste momento, ao percentual de 167% do capital social da PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. O título adquirido através desta oferta não poderá ser convertido em participação societária.

Comunicação sobre a prestação contínua de informações após a oferta

Após a oferta a empresa PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA se compromete contratualmente tanto com o investidor quanto 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 em até um mês após o fechamento do trimestre.

Adicionalmente, a empresa fará esforços para realizar atualizações mensais via plataforma, com defasagem de até um mês, de forma que o investidor se sinta mais seguro e atualizado sobre o andamento do empreendimento Porto das Laranjeiras. 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.

O Contrato de Mútuo da empresa ofertante com o investidor será assinado também por duas testemunhas, com o objetivo de torna-lo um título executivo extrajudicial. Tal contrato será nominal a cada um dos investidores e será disponibilizado na plataforma até 10 dias úteis após o encerramento da presente oferta pública.

Alerta sobre riscos

DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NA PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Os fatores de risco do investimento na PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, não se limitam aos descritos abaixo:

1. Riscos associados ao investimento em cotas não conversíveis de emissão de sociedade empresária de pequeno porte

1.1 riscos relacionado à liquidez – O retorno do investimento dependerá da velocidade de venda das unidades do empreendimento PORTO DAS LARANJEIRAS, que pode variar das apresentadas nesta análise. Caso o investidor queira vender seus contratos de mútuo somente poderá negociá-los em mercado privado, o que pode resultar na dificuldade para os investidores interessados em alienar seus contratos de mútuo. Assim sendo, o investidor que adquirir os contratos de mútuo da PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 empresa de pequeno porte 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 o contrato de mútuo é apenas representativo de dívida e não dá, de forma alguma, direito de participação societária ao investidor. Não existe obrigação alguma de que a PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS e a empresa PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 contratos de mútuo da PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA – A exposição do investidor aos riscos aos quais a PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e sua ADMINISTRADORA tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e

4.5 demais riscos – a PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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.

Informações sobre a remuneração da plataforma

A remuneração do URBE.ME é paga exclusivamente pela empresa ofertante e tem valor equivalente a: uma taxa fixa de R\$10.000; e 5% do montante efetivamente aportado pelos investidores através plataforma caso a oferta seja bem-sucedida.

Não incide taxa de administração nem de performance alguma sobre os rendimentos do investidor.

IDENTIFICAÇÃO:

URBE.ME SERVICOS DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. - ME, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Avenida Osvaldo Aranha, nº 790, sala 401, Bairro Bom Fim, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob nº 21.013.359/0001-73, contato@urbe.me, www.urbe.me, fone (51) 3276-9631.

Características da oferta e tributação aplicável

OFERTA: 15,49% do VGV Líquido do (* VGV Líquido refere-se a venda bruta, menos unidades permutadas, impostos e comissão) empreendimento. Com prazo de vencimento de até 18 meses.

Os Valores remanescentes de Capital serão aportados por Capital próprio da Incorporadora.

CONDIÇÕES DE REMUNERAÇÃO DOS CONTRATOS: Os valores serão remunerados na proporção das vendas das unidades descontados os impostos inerentes à incorporação imobiliária (PIS / COFINS ou RET) pagos até o décimo quinto dia útil após o fim do prazo do contrato. Remuneração mínima garantida de 120% do CDI. Será garantido ao investidor o reajuste dos valores pelo INCC desde o recebimento dos recursos pela incorporadora até o prazo final do contrato.

RENTABILIDADE DOS CONTRATOS: A rentabilidade dos contratos será atrelada ao valor de venda do m² das unidades, desta forma ele pode variar acima ou abaixo das projeções apresentadas neste prospecto. Sobre as unidades que não forem comercializadas, incidirá a rentabilidade do CDI durante o período de vigência do contrato. Caso a rentabilidade total do projeto seja inferior à remuneração mínima garantida o valor deverá ser acrescido pela incorporadora até atingir o valor equivalente a 120% do CDI do período de vigência do contrato.

FONTE DE RECEITA: Recebimento das Vendas das unidades, deduzidos os Impostos (Ret / Pis / Cofins) e Despesas de Corretagem, quando estas forem pagas pela Incorporadora.

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 06 de junho de 2018 a 05 de julho de 2018. A data de início e fim da captação poderá variar conforme disponibilidade de cotas.

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

INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO: A PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA poderá antecipar a quitação dos contratos, se desejar, desde que todas as unidades já tenham sido comercializadas, devendo pagar o percentual do VGV descrito na oferta atualizado pelo INCC até a data da quitação.

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 Porto das Laranjeiras será de 17,5% 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. ([Análise de Viabilidade](#))

INDICADORES FINANCEIROS DO INVESTIMENTO:

ROI do Projeto: 21,3% a 23,4%

ROI do Investidor: 19,8% a 22,3%

TIR do Investidor: 12,8% a 14,3% a.a. + INCC (garantia mínima no período é 120% do CDI)

Lucro Líquido a VPL do Investimento: -R\$9,62 a R\$10,39

ROI (Return Over Investment ou Retorno sobre o Investimento): é o percentual de ganho estimado para o projeto. Como exemplo, baseado no ROI esperado para este projeto, ao investir R\$ 1.000 você receberá de ganho entre R\$ 198,00 e R\$ 223,00.

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 de 120% do CDI a 14,3% 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.

VPL (Valor Presente Líquido): É a formula utilizada para determinar o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa de juros apropriada, menos o custo do investimento inicial do projeto. Para este projeto, se você investir R\$ 1.000 o valor que você terá até o final do projeto, valeria hoje entre -R\$ 9,62 e R\$ 10,39 a mais do que qualquer investimento que gere 10% de juros ao ano; além dos R\$ 1.000 que foram investidos.

LOCALIZAÇÃO

Araucária é uma cidade a aproximadamente 35 minutos de Curitiba, funcionando como cidade satélite para inúmeros trabalhadores que trabalham na capital do estado do paraná e se deslocam para regiões mais distantes da cidade buscando um custo vida e moradia mais barato, bem como uma melhor qualidade de vida.

Estes fatores influenciam na existência de demanda na cidade, especialmente para empreendimentos participantes no programa MCMV.

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 A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO URBE.ME OU AO EMISSOR.

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da Incorporadora TecVerde.

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.

Os valores mobiliários objetivos da presente oferta serão negociados em mercado de balcão não organizado.

Os valores mobiliários objeto da presente oferta não serão negociados em bolsa de valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a companhia e a distribuição em questão poderão ser obtidas junto ao URBE.ME ou à PORTO DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO SPE LTDA.

Pacote de documentos jurídicos

[Contrato Social Porto das Laranjeiras](#)

[Balancete 2018](#)

[Modelo Contrato de Mútuo](#)

U.