

# QUINTA DO LAGO

Hortolândia - SP

**TIR projetada** 11,80% a 16,02% a.a

**Rentabilidade mínima pré-fixada** 3,84% a.a

**Vencimento** 24 meses

**Modalidade** Pagamento ao final

**Longitude**  
Incorporadora

© URBE.ME

contato@urbe.me

(11) 4210.1710 - (51) 3276.9631

Av. Osvaldo Aranha 790, Porto Alegre - RS



# 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-financeira	16
Outras informações	18
Pacote de documentos jurídicos	19

# Informações sobre a incorporadora

## INCORPORADORA E CONSTRUTORA:

A LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA é uma sociedade de propósito específico criada exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento Quinta do Lago. 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 HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 38.471.334/0001-16, neste ato representada nos termos dos seus documentos societários. A empresa pode ser contatada no telefone (11) 2959-1075.

## SOCIEDADE E ADMINISTRADORES:

O administrador escolhido pelos sócios foi o executivo Sr. Guilherme Fernandes Bonini (CPF: 014.609.100-01). Formado em Administração pela Universidade Católica de Pelotas. Iniciou sua carreira no segmento atuando na XP Inc. Após, começou a atuar no setor imobiliário. Desde de 2012 começou a atuar como executivo na incorporadora Longitude. A sua função na 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:

---

[longitude.com.br](http://longitude.com.br)

# Informações sobre o empreendimento

O objetivo da empresa é desenvolver o empreendimento imobiliário Quinta do Lago, no bairro Jardim Villagio Ghiraldelli em Hortolândia no estado São Paulo. O empreendimento é participante do programa Casa Verde e Amarela e proporciona toda a facilidade e qualidade de vida para quem deseja obter um imóvel.

O Residencial Quinta do Lago é composto por 3 tipos de unidades com garagem e portaria 24h. É um empreendimento voltado para quem deseja conforto, segurança e tranquilidade ao mesmo tempo que está localizado em uma região de muitas oportunidades.

## O EMPREENDIMENTO:

Nome: Quinta do Lago

Atividade: Residencial

Local: Rua Vereador Oscar Antônio Ghiraldelli, 1317 - Jardim Villagio Ghiraldelli - Hortolândia/SP

Unidades: 224 unidades com 1 vaga de garagem de 42,00 m<sup>2</sup> e 48,59 m<sup>2</sup> privativos.

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

Região de Atuação: Região de Hortolândia e arredores.

Área do Terreno: 10.957,65 m<sup>2</sup>

Área Privativa Construída: 9592,52 m<sup>2</sup>

## DADOS DA CAPTAÇÃO:

Propósito: Captar recursos para viabilizar o empreendimento Quinta do Lago.

Destinação dos Recursos: Os recursos captados serão utilizados para desenvolver o empreendimento. As obras se darão também com o dinheiro emprestado à empresa.

Faturamento previsto para o empreendimento:

Faturamento Previsto 2020: R\$ 42.261,74

Faturamento Previsto 2021: R\$ 13.879.777,94

Faturamento Previsto 2022: R\$ 22.655.756,24

Faturamento Previsto 2023: R\$ 2.748.097,28

Faturamento Previsto 202: R\$ 88.706,57

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

CRONOGRAMA PREVISTO:

Início das Obras: Maio/2021

Início das Vendas: Dezembro/2020

Entrega das Chaves: Maio/2024

Evolução Física das Obras: 0%

## Informações sobre a oferta

OPERAÇÃO: Endosso de CCBs. A remuneração da CCB é pré fixada e equivale a 200% 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): 3,212%<sup>1</sup>

QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS: 900

VALOR UNITÁRIO DA COTA: R\$ 1.000

ALVO A CAPTAR: R\$ 600.000,00

VALOR MÁXIMO A CAPTAR (VALOR TOTAL DA OFERTA): R\$ 900.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO: R\$ 1.000

INVESTIMENTO MÁXIMO: R\$ 900.000,00

RENTABILIDADE MÍNIMA: 200% do CDI (pré fixado no dia de início da captação)

PERÍODO DE CAPTAÇÃO: 04/01/2021 a 16/01/2021<sup>2</sup>

DATA DE EMISSÃO DO CONTRATO: até 01/02/2021

PRAZO DE VENCIMENTO DO CONTRATO: 24 meses

<sup>1</sup> % do VGV; Caso seja captado um valor inferior a R\$ 900.000,00 a participação será proporcional ao valor captado.

<sup>2</sup> A oferta pode acabar antes da data indicada caso acabem as cotas disponíveis.



## Informações sobre a prestação de contas

Após a oferta a empresa LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 QUINTA DO LAGO. 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 HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Os fatores de risco do investimento na LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE 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 QUINTA DO LAGO, 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 LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE 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 LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE 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 LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 RESIDENCIAL BOSQUE DOS IPÊS e a empresa LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO 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 LONGITUDE SUMARÉ MCMV II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA:

2.1 antes de tomar uma decisão de investir na LONGITUDE SUMARÉ MCMV II 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 título de investimento face à propriedade dos ativos - a propriedade de títulos de investimentos da LONGITUDE SUMARÉ MCMV II 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;

2.3 não existe garantia de eliminação de riscos por parte da LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. A exposição do investidor aos riscos aos quais a LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA está sujeito poderá acarretar perdas para os investidores. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE 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 LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE 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 LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE 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 LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e seus administradores tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA;

4.5 demais riscos - a LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 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 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 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:** 04 de janeiro de 2021 a 16 de janeiro de 2021. A data de início e fim da captação poderá variar conforme disponibilidade dos títulos.

**GARANTIAS:** Não há garantia real atrelada ao investimento. Além do devedor principal (LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA), a empresa controladora da SPE (LONGITUDE INCORPORAÇÃO E URBANISMO LTDA) é corresponsável pela dívida, figurando como avalista.

**INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO:** A LONGITUDE HORTOLANDIA MCMV IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 QUINTA DO LAGO 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 Empreendedor: 22,83%

ROI do Investidor: 16,17% a 25,10% + INCC

TIR do Investidor: 7,78% a 11,85% + INCC

ROI (Return Over Investment ou Retorno sobre o Investimento): é o percentual de ganho estimado entre 16,17% e 25,10% para o projeto. Como exemplo, baseado no ROI esperado para este projeto, ao investir R\$ 1.000 você receberá de ganho entre R\$ 161,70 e R\$ 251,00 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 mantém investido no projeto. Ou seja, neste projeto a projeção é de que você terá um retorno entre a rentabilidade contratual mínima e 11,85% 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 34,60% e em uma TIR de 16,02%. Esta é a expectativa de ganho real para o projeto, ou seja, investindo 1.000 reais, ao final de 24 meses, caso as premissas utilizadas se confirmem, você deverá receber um valor entre R\$ 1.250,00 e R\$ 1.346,00 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 EMPRESA FINANCIADA.

Os dados financeiros e cronograma de obra, aqui apresentados são estimativas com base na experiência da LONGITUDE INCORPORAÇÃO & URBANISMO.

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.

# Pacote de documentos jurídicos

---

[Contrato Social](#)

[Matrícula do Imóvel](#)

U.