



# VANGARDI

---

Prospecto: Construtora Pride  
Jardim das Araucárias



Setembro 2020

+55 (31) 9 7169-4819 | +55 (31) 2127-2270

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG

# Sumário

1. VANGARDI .....	3
2. INVESTOR .....	4
3. OPERAÇÃO .....	5
4. EMISSOR .....	6
5. PROJETO .....	7
6. INVESTIMENTO .....	9
7. GARANTIAS, SEGURANÇA E RISCOS .....	10
8. TRIBUTAÇÃO .....	11

# 1. VANGARDI

Plataforma Digital de Investimento Coletivo que busca democratizar as oportunidades de investimento privado no mercado imobiliário no Brasil.

Tem como principal objetivo dirimir dores dos construtores e investidores.

Dos investidores, oferecendo uma rentabilidade pré-fixada superior ao patamar da renda fixa do mercado financeiro tradicional, além da oportunidade de diversificação de portfólio, investindo na economia real, em empresas de qualidade.

Para as construtoras, um crédito acessível e pouco burocrático.

Abaixo, nosso track record. Já captamos com sucesso R\$ 4,6 milhões com 344 investidores.



+55 (31) 9 7169-4819 | +55 (31) 2127-2270

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG

## 2. INVESTOR

A Vangardi surgiu como um braço de investimento coletivo da Investor. Veio para sintetizar toda a expertise em avaliações, finanças e marketing digital em um produto de investimento inteiramente online.

A Investor é uma consultoria especializada em avaliações, sejam elas de empresas ou empreendimentos, imobiliárias e de ativos fixos. A Investor presta serviços para alguma das maiores empresas do Brasil.



### Alguns Parceiros Investor:



+55 (31) 9 7169-4819 | +55 (31) 2127-2270

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG

### 3. OPERAÇÃO

---

Objetivo: Viabilizar recursos para o desenvolvimento do empreendimento Jardim das Araucárias;

---

Captação Total: R\$ 1.000.000,00;

---

Início da oferta: 23/09/2020 às 14 horas;

---

Encerramento da oferta: 30/09/2020 ou quando atingir o valor da captação total;

---

Investidores-alvo: Pessoas Físicas ou Pessoas Jurídicas;

---

Investimento Mínimo: 1 cota, equivalente a R\$ 1.000,00;

---

Prazo: 18 meses (540 dias) - Contados a partir do primeiro dia útil após encerramento da captação;

---

Retorno do Investimento Mensal: 1,0979%\*;

---

Retorno do Investimento Bullet: 14,00%\*;

---

Formas de Pagamento: Operação "Bullet": parcela única, principal acrescido de juros no vencimento e Operação "Juros Mensais": com pagamentos mensais dos juros, principal pago ao final da última parcela;

---

Modelo Jurídico: O investidor adquire uma CCB emitida pela Instituição Financeira MoneyPlus, que é ofertada publicamente na plataforma da Vangardi. Regulação através da Resolução 2921 do Banco Central;

---

Tipo de Ativo: Cédula de Crédito Bancário (CCB);

---

Emissora da CCB: Banco MoneyPlus, inscrito no CNPJ sob o nº 11.581.339/0001-45;

---

Emitente da CCB: JARDIM DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.;

---

Destinação de Recursos: JARDIM DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 23.772.822/0001-96;

---

Imposto de Renda: Retido na fonte e pago pela Emitente; conforme a tabela padrão de renda fixa (página 11).

\*Apenas para reservas feitas até 23:59 do dia 27/09 e convidando 2 amigos para se cadastrar. Reservas feitas a partir do dia 28/09, a remuneração será de 13% a.a. para investimentos operação 'Bullet' e 1,0237% a.m. para investimentos operação 'Juros Mensais'.

+55 (31) 9 7169-4819 | +55 (31) 2127-2270

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG



## 4. EMISSOR

Fundada em 2012, a Construtora e Incorporadora Pride executa projetos populares nas áreas de incorporação e construção de imóveis, construindo empreendimentos que são referência em qualidade para quem os adquire. Prova disso é que todas as construções da Construtora e Incorporadora Pride são auditadas e certificadas com a certificação máxima de qualidade PBQP-H nível A e padrão internacional de qualidade ISO-9001.

Vale destacar que, em 2016, a Construtora e Incorporadora Pride ficou em 1º lugar geral no ranking brasileiro da 11.ª edição da pesquisa “As Pequenas e Médias Empresas que Mais Crescem no Brasil”, desenvolvida pela consultoria Deloitte, em parceria com a revista Exame PME. Esta foi a primeira participação da Pride na pesquisa. Após sua receita líquida saltar de R\$ 1.000.000,00 em 2013 para R\$ 7.800.000,00 em 2015, a construtora ganhou destaque entre as 100 PMEs pesquisadas pela Deloitte.

A Empresa, que atua na construção de condomínios horizontais, prédios e loteamentos, tem como objetivo oferecer ao mercado o melhor preço e o melhor produto, com o intuito de proporcionar bons negócios para todos os envolvidos no processo – desde o vendedor do terreno até o comprador do imóvel.

Todas as obras são planejadas e executadas utilizando a metodologia BIM (Building Information Modeling) que nos permite a modelagem virtual das obras, trazendo ganhos significativos na compatibilização de projetos (arquitetônicos e complementares) e no planejamento mais assertivo das atividades antes mesmo do início das obras.

Em menos de 10 anos de atividade a Construtora e Incorporadora Pride atraiu mais de R\$ 60.000.000,00 e distribuiu mais de R\$ 12.000.000,00 em lucros para os investidores.

Site: <https://construtorapride.com.br/>

## 5. PROJETO

O empreendimento Jardim das Araucárias será construído em um terreno com área total de 15.678,72 m<sup>2</sup>, com prazo de construção até 31/12/2022 segundo o Registro de Incorporação Imobiliária R-6-47.444. Possui localização privilegiada na Avenida General Carlos Cavalcanti - Uvaranas, Ponta Grossa - PR.

O projeto faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), onde a execução das obras é realizada pela construtora contratada pela Caixa Econômica Federal, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados no tempo acordado.

O empreendimento será composto por seis torres de 48 unidades, totalizando 288 apartamentos. As vendas até o momento foram muito positivas, visto que já foram vendidas 46% das unidades.

As 288 unidades têm o preço médio de R\$ 120.000,00. Cada unidade possui aproximadamente 45,02 m<sup>2</sup> de área privativa real média e o preço do m<sup>2</sup> médio é de R\$ 2.586,00. O VGV do empreendimento é de aproximadamente R\$ 46.000.000,00.



O condomínio residencial Jardim das Araucárias conta com mais de 10 itens de lazer e segurança, dentre eles:

- Um elevador por torre;
- Salão de Festas;
- Campo de Futebol;
- Playbaby;
- Churrasqueira;
- Playkids;
- Playtenn;
- Espaço pet;
- Espaço Chimarrão
- Academia ao ar livre;
- Alameda de Pedestres;
- Bicicletário;
- Guarita com Guarda 24 h.



*Imagens ilustrativas do empreendimento*

+55 (31) 9 7169-4819 | +55 (31) 2127-2270

Rua Maranhão, 1694 - 2º Andar - Funcionários - Belo Horizonte - MG



## 6. INVESTIMENTO

Investimento via Cédula de Crédito Bancário. É o contrato de investimento do investidor, assinado virtualmente. O investidor consegue negociá-lo particularmente. Neste documento estão as informações do investimento, como a rentabilidade, taxa efetiva total, o fluxo de pagamento, os prazos e os tributos envolvidos na operação.

Cada investidor deve reservar a quantidade de cotas que desejar, sendo válidos quaisquer investimentos em múltiplos de R\$1.000,00 até o montante da oferta total. Após a reserva, para confirmação do investimento, é necessária a realização de uma transferência via TED ou DOC para a conta solicitada da Vangardi.

Segue abaixo a simulação comparativa do Investimento. Considerando as seguintes premissas: taxa Selic a 2,00% e a poupança rendendo aproximadamente 70% da taxa Selic.

Confira a seguir como será seu fluxo de pagamento em ambas as opções de pagamento. É importante ressaltar que em 'Bullet' o investidor recebe os juros em uma parcela única, contabilizando um rendimento de 14% a.a., junto com o principal investido.

Na modalidade de Juros Mensais, o investidor receberá 1,0979% a.m. do valor investido mensalmente, enquanto o valor total investido é pago ao final, junto com a última parcela.

Há uma pequena diferença entre essas duas operações no que tange o financeiro e retorno total, principalmente porque os juros mensais possuem uma tributação maior, devido a tabela de IR. Porém, são duas ótimas formas de investimento, cada investidor deverá avaliar seus objetivos para decidir qual modalidade optará.

Na página da captação, em 'Documentos', terá um simulador que você pode simular e comparar as duas estratégias e ver qual enquadra melhor para você.

Segue abaixo duas tabelas onde você poderá visualizar com mais clareza como funciona essas modalidades.

## 6.1. TABELA DEMONSTRATIVA DO FLUXO DE PAGAMENTO DE ACORDO COM AS DUAS MODALIDADES DISPONÍVEIS DE INVESTIMENTO

Fluxo de Pagamento Bullet						
Parcela	Vencimento	Principal	Encargos	Fluxo	Imposto	Juros Líquido
1	25/03/2022	R\$ 10.000,00	R\$ 2.171,90	R\$ 12.171,90	17,50%	R\$ 1.791,82

Fluxo de Pagamento Mensal						
Parcela	Vencimento	Principal	Encargos	Fluxo	Imposto	Juros Líquido
1	01/10/2020	R\$ 10.000,00	R\$ 109,79	R\$ 109,79	22,5%	R\$ 85,09
2	02/11/2020	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	22,5%	R\$ 85,09
3	04/12/2020	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	22,5%	R\$ 85,09
4	05/01/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	22,5%	R\$ 85,09
5	06/02/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	22,5%	R\$ 85,09
6	10/03/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	20,0%	R\$ 87,83
7	11/04/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	20,0%	R\$ 87,83
8	13/05/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	20,0%	R\$ 87,83
9	14/06/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	20,0%	R\$ 87,83
10	16/07/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	20,0%	R\$ 87,83
11	17/08/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	20,0%	R\$ 87,83
12	18/09/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	17,5%	R\$ 90,58
13	20/10/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	17,5%	R\$ 90,58
14	21/11/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	17,5%	R\$ 90,58
15	23/12/2021	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	17,5%	R\$ 90,58
16	24/01/2022	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	17,5%	R\$ 90,58
17	25/02/2022	-	R\$ 109,79	R\$ 109,79	17,5%	R\$ 90,58
18	25/03/2022	R\$ 10.000,00	R\$ 109,79	R\$ 10.109,79	17,5%	R\$ 90,58

\*Considerando investimento inicial de R\$ 10.000,00 com bônus de 1% a.a. incluso.

## 7. GARANTIAS, SEGURANÇA E RISCOS

### 1. GARANTIAS e SEGURANÇA

#### (i) Aval dos sócios

A garantia com a qual a Construtora Pride trabalha é o aval dos sócios-proprietários e da própria construtora. O contrato de investimento anexado na página da captação irá descrever quem são os avalistas do empreendimento.

O aval dos sócios basicamente garante o cumprimento integral das cláusulas previstas no contrato de investimento, no qual o avalista irá se responsabilizar pelo adimplemento das obrigações devidas em favor dos INVESTIDORES.

#### (ii) Incorporação Imobiliária com Patrimônio de Afetação

O Patrimônio de Afetação traz segurança aos investidores pois garante que os recursos usados para determinado empreendimento estão assegurados unicamente para ele.

Saiba mais em ([www.vangardi.com.br/patrimonio-de-afetacao](http://www.vangardi.com.br/patrimonio-de-afetacao)).

#### (iii) 46% das unidades vendidas

O empreendimento Jardim das Araucárias já possui 46% das unidades vendidas, ou seja, maior garantia de executar o cronograma físico-financeiro global da obra.

Tornando esse empreendimento mais seguro e diminuindo o risco de liquidez para pagamento dos investidores.

### 2. RISCOS

Todos os investimentos possuem riscos, que existem devido a diversos fatores, dentre eles: retração da atividade econômica nacional, inadimplência do emissor da dívida, política econômica adotada, ou seja, tanto fatores internos do emissor, quanto fatores externos.

A VANGARDI realiza um estudo referente ao crédito da emissora e a viabilidade do projeto com objetivo de reduzir ao máximo os riscos internos. Entretanto, como não é possível prever o que acontecerá na política econômica do país, o INVESTIDOR deverá estar ciente que os riscos externos existem.

Tendo em vista os riscos envolvidos nas operações realizadas via VANGARDI, recomenda-se que o Investidor busque o máximo de informações antes de realizar qualquer tipo de investimento e que não aplique a integralidade das suas disponibilidades financeiras apenas nesse tipo de investimento, diversificando sempre sua carteira e, conseqüentemente, seus riscos.

É importante lembrar que a VANGARDI é apenas detentora da plataforma que aproxima o INVESTIDOR do EMPREENDEDOR e, portanto, não assume responsabilidade pelo negócio realizado entre o INVESTIDOR e o EMPREENDEDOR.

## CENÁRIO ECONÔMICO

Estamos vivenciando um período complicado e de muita insegurança, o COVID-19 paralisou o mundo, logo a economia também. Alguns setores terão problemas para retomar a guinada de 2019. Entretanto, estudos já indicam que o setor da construção civil continuará resistente, mesmo com a pandemia atual. Segundo estudos da FGV, o índice de confiança da construção civil já está praticamente no mesmo patamar do pré-covid.

Analisando o mercado das médias e grandes construtoras do Brasil, podemos perceber que houve sim um impacto no curto prazo, principalmente para as empresas que possuíam lançamentos no segundo trimestre deste ano. Porém, nada que não se recupere no médio e longo prazo.

Acreditamos que dois motivos foram fundamentais para a construção civil se manter resiliente, mesmo nesta crise. O primeiro foi a queda abrupta dos juros. No início de 2020, os juros estavam em 4,5% e, hoje, estão em 2%, menor patamar histórico. Esta grande mudança impulsiona investimentos no setor de construção civil de várias formas, seja pelo lado do construtor ou pelo lado do comprador de imóvel, que busca nova alternativa de renda passiva e valorização patrimonial.

Existem indícios que as pessoas estão aproveitando este momento para trocar de imóvel. Segundo o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG) as vendas de junho de 2020 (382 unidades) representam incremento de 8,52% em relação a igual mês do ano anterior (352 unidades). O maior tempo que passamos em nossos apartamentos, devido a pandemia, está levando os moradores a considerarem uma troca ou compra de imóvel. Aliado a esse fato, diversas famílias estão com um gasto menor frente ao patamar anterior, pois estão impossibilitadas de realizar viagens e/ou gastar com entretenimento, por exemplo.

Fonte: Valor

<https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/08/26/confianca-da-construcao-se-aproxima-de-patamar-pre-covid-aponta-fgv.shtml>

<https://www.jornaldacidadebh.com.br/casa-design/bh-e-nova-lima-registraram-aumento-de-744-nas-vendas-de-apartamentos-novos/>

## 8. TRIBUTAÇÃO

A tributação dos rendimentos obtidos no investimento seguirá a tabela regressiva da renda fixa estipulada pela Receita Federal do Brasil.

TABELA DO IMPOSTO DE RENDA	
ALÍQUOTA EM %	PRAZO
22,5%	Até 180 Dias
20%	Até 360 Dias
17,5%	Até 720 dias
15%	Acima de 720 Dias

Para investimentos Bullet com prazo de 18 meses (540 dias), a alíquota é de 17,50%. Para investimentos Juros Mensais, a tributação segue esta tabela, ou seja, varia conforme os meses.

O investidor não precisará pagar nenhuma DARF ou cobrança do tributo, visto que ele recebe o valor líquido já na sua conta corrente. O pagamento dos encargos fica por conta da emitente, nesse caso a Construtora Pride.

A respeito da declaração de IR, o investidor pode consultar o passo-a-passo descrito no link do site da VANGARDI:

<https://www.vangardi.com.br/imposto-de-renda/>.

Bons investimentos!

### Equipe Vangardi

Thomas Torres - 31-98353-3598

Rodrigo Oliveira - 31-98783-2150

VANGARDI

