Unicórnio do setor imobiliário cresce e chega a Belo Horizonte

Loft, startup de compra, venda e reforma, mira Rio e Cidade do México em 2020

MERCADO IMOBILIÁRIO

Fernanda Lacerda

SÃO PAULO Belo Horizonte é o novo destino da Loft, startup de compra, venda e reforma de imóveis que entrou recentemente para o clube dos unicórnios —empresas avaliadas em mais de US$ 1 bilhão.

A Loft é também um unicórnio veloz: a marca foi alcançada com pouco menos de dois anos de operação, no início de janeiro, após o anúncio de um aporte de US$ 175 milhões (R$ 730 milhões) liderado pelo Vulcan Capital, fundo do cofundador da Microsoft Paul Allen, morto em 2018. A Loft é o primeiro investimento da empresa na América Latina.

O húngaro Mate Pencz, um dos criadores da startup Loft, que passou a valer US$ 1 bilhão em menos de dois anos Adriano Vizoni - 16.mai.19/Folhapress

Fundada pelo húngaro Mate Pencz e pelo alemão Florian Hagenbuch, a Loft começou a operar em bairros de alto padrão em São Paulo em agosto de 2018, comprando apartamentos à vista, reformando e revendendo. Atualmente há 300 imóveis disponíveis no site, com preços que variam de R$ 255 mil (um apartamento de 31 m² no Paraíso) a R$ 6,4 milhões (um imóvel de 336 m² na Vila Primavera).

O cliente interessado na compra pode contratar pelo próprio site a reforma do imóvel. Por uma reforma simples (limpeza e pintura), a Loft cobra R$ 200/m². Já uma reforma "padrão Loft" sai por R$ 3.000/m². Apostando nesse serviço, a empresa comprou em novembro a startup Decorati, especializada em reforma e decoração.

Para calcular o preço de compra e venda dos imóveis, a Loft usa uma ampla base de dados, incluindo desde a metragem e a idade da unidade ao tamanho da piscina do condomínio. Já foram transacionados, no total, mil imóveis.

A startup também trabalha com permuta e começa agora a entrar no mercado de antecipação. Ainda em fase de teste, a opção permite que o proprietário faça um empréstimo de até 50% do valor do imóvel enquanto ele não é vendido, com um período de carência de seis meses. Caso o empréstimo não seja quitado nesse período, a Loft cobra uma parcela com uma taxa de 0,99% + inflação (IPCA) por um prazo de até dez anos.

De acordo com Pencz, a escolha pelo mercado imobiliário deveu-se justamente ao fato de ser um mercado complexo, burocrático e pouco transparente. Embora desvantajosas à primeira vista, essas características significam oportunidade para negócios que se proponham a trazer mais eficiência.

"A gente queria atacar um mercado com alto nível de complexidade, que talvez só um empreendedor em série conseguisse porque requer um certo nível de investimento, capital e senioridade do time desde o dia zero. Fora que é um mercado muito grande, na verdade é o maior que existe em termos de tamanho e volume", afirma o húngaro.

A Loft também foi favorecida pela melhora recente do mercado imobiliário e pela queda da taxa de juros, que tornaram os financiamentos mais acessíveis. Uma das principais vítimas da recessão que atingiu o país nos últimos anos, há uma expressiva demanda reprimida que começa a se movimentar.

O setor é uma das principais fontes de expectativas econômicas positivas para o ano.

Pencz e Hagenbuch vêm de uma experiência anterior bem-sucedida com a gráfica online Printi, fundada pela dupla em 2012 e vendida posteriormente por uma cifra milionária. O sucesso no negócio, que rendeu aos dois um lugar na lista da Forbes de empreendedores de destaque com menos de 30 anos, colocou-os numa posição melhor para atrair interesse e capital para a Loft do que alguém que começasse do zero.

Embora operando em setores diferentes, Printi e Loft se originam da aposta em mercados truncados —razão que atraiu os europeus para o Brasil.

"Percebemos no Brasil um mercado doméstico bastante crescente, com muita adoção de ferramentas de mídias sociais, tanto na seção de banda larga como em smartphones, mas ao mesmo tempo com poucas soluções tecnológicas para problemas do dia a dia", afirma.

"A gente enxergava bastante potência em montar uma empresa que utilizasse tecnologia para melhorar eficiência e escalabilidade em um mercado ainda pouco transparente."

Os próximos passos são expandir a operação para outras cidades. Para além de Belo Horizonte, onde a Loft deve chegar ainda no primeiro semestre, estão confirmadas Rio de Janeiro e Cidade do México até o fim do ano.

VILA RIO GRANDE DO NORTE 1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ 29.401.264/0001-39 - NIRE 35.300.512.341 - **Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 19/12/2019 - 1. Data, Hora e Local**. 19/12/2019, às 13:30h, na sede da Vila Rio Grande do Norte 1 Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Emissora"), São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001. **2. Convocação, Quorum e Presença**. Dispensadas as formalidades de convocação, conforme faculta o § 4º do artigo 124 da Lei 6.404/76, conforme alterada ("Lei das S.A."), tendo sido constatada a presença do acionista representando 100% do capital social da Companhia, conforme o livro de presença dos acionistas e assinaturas ao final. **3. Mesa.** Lara Monteiro da Silva, como Presidente, e Mario Harry Lavoura, como Secretário. **4. Ordem do Dia**. Deliberar sobre as seguintes matérias: **(I)** autorização para a realização, pela Companhia, da sua primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária com garantia fidejussória, em série única, no valor total de R$ 31.410.000,00 ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16/01/2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita", respectivamente), por meio da celebração da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da Companhia, entre a Companhia, na qualidade de emissora, a Echoenergia Participações S.A. ("Fiadora"), na qualidade de fiadora, e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão", respectivamente); e **(II)** autorização para celebração, pela Companhia, do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo); e **(III)** autorização à diretoria da Companhia, ou aos seus procuradores, para prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à realização, formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das Deliberações tomadas nesta Assembleia com relação à Emissão, incluindo a celebração dos contratos acessórios e documentos acessórios à Escritura de Emissão e ao Contrato de Distribuição e seus eventuais aditamentos (a Escritura de Emissão, em conjunto com o Contrato de Distribuição e os respectivos aditamentos, denominados "Documentos da Operação"). **5. Deliberações**. Após examinadas e discutidas as matérias constantes da Ordem do Dia, as seguintes Deliberações foram aprovadas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições: **(I)** Celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão, e realização, nos termos do artigo 59 da Lei das S.A., da Emissão e da Oferta Restrita, que terão as seguintes características e condições principais: **5.1.** *Número da Emissão.* 1ª emissão de debêntures da Emissora. **5.2.** *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R$ 31.410.000,00, na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo vedada a distribuição parcial das Debêntures. **5.3.** *Número de Séries.* A Emissão será realizada em série única. **5.4.** *Quantidade de Debêntures.* Serão emitidas 31.410.000 Debêntures (sendo os titulares das Debêntures denominados "Debenturistas"). **5.5.** *Banco Liquidante e Escriturador.* A instituição prestadora de serviços de banco liquidante da Emissão e de escrituração das Debêntures será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante" e "Escriturador", respectivamente, sendo que tais definições incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder o Banco Liquidante como banco liquidante da Emissão e/ou o Escriturador como escriturador das Debêntures). **5.6.** *Regime de Colocação.* As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, nos termos da Instrução CVM 476, conforme o *"Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória, em Série Única, da 1ª Emissão da Vila Rio Grande do Norte 1 Empreendimentos e Participações S.A."* ("Contrato de Distribuição"), com intermediação de insti- [illegible] Comercialização de Energia Elétrica - CCEE no âmbito dos contratos regulados do Projeto, desde que previamente comunicadas ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 dias úteis da respectiva constituição; ou (c) se previamente autorizado pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas; ou (d) em relação à Ônus involuntários, caso sejam desconstituídos ou tenham seus efeitos suspensos no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da data da sua constituição; (xxxi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte ou que possa resultar na perda, pela Emissora e/ou pela Fiadora, da propriedade e/ou da posse da totalidade ou de parte substancial de seus ativos ou que cause um Efeito Adverso Relevante; (xxxii) se qualquer disposição de qualquer Contrato do Projeto (conforme será definido na Escritura de Emissão), for revogada, rescindida, se tornar nula ou inexequível, de forma a causar um Efeito Adverso Relevante; (xxxiii) não manutenção da validade das apólices de seguros exigidas conforme a fase do Projeto; (xxxiv) não atendimento de condicionantes exigidas pelo órgão licenciador ambiental; (xxxv) alteração, substituição ou qualquer evento de deterioração dos bens e direitos que possa afetar a capacidade da Fiadora de cumprir com suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão; (xxxvi) não apresentar, em até 3 meses antes da data prevista para a entrada em operação comercial, de contrato de O&M dos aerogeradores formalizado com a Vestas do Brasil Energia Eólica Ltda, observado o preço base anual do contrato de O&M de no máximo R$373.900,00, por aerogerador, na data base/02/2018; ou (xxxvii) ocorrência de acidente com danos trabalhistas ou socioambientais, que possa, a critério justificado dos debenturistas, resultar em um Efeito Adverso Relevante. **5.29.** *Demais Condições.* Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Debêntures serão tratadas na Escritura de Emissão. **(II)** Celebração, pela Companhia, do Contrato de Distribuição, de forma a viabilizar a distribuição das Debêntures pelos Coordenadores aos Investidores Profissionais, respeitados os termos e condições das Debêntures, conforme descrito no item "(I)" acima. **(III)** Autorizar a diretoria da Companhia, ou seus procuradores, a praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e/ou da Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando, (i) a contratação de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para realizar a distribuição pública das Debêntures, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476; (ii) a contração dos demais prestadores de serviços inerentes à Emissão, à Oferta Restrita e às Debêntures, incluindo, sem limitação, o escriturador, o banco liquidante, o Agente Fiduciário, os assessores legais, a B3, dentre outros; e (iii) praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Oferta Restrita e da Emissão, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão, dentre os quais o Contrato de Distribuição e a Escritura de Emissão. **6. Encerramento**: Após tomadas e aprovadas as Deliberações, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram dados por encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma sumária, nos termos § 1º do art. 130 da Lei das S.A. que, após lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. Mesa: Presidente - Lara Monteiro da Silva e Secretário - Mario Harry Lavoura. Acionista: Echoenergia Participações S.A. A presente ata é cópia fiel da que foi lavrada em livro próprio, do que damos fé. São Paulo, 19/12/2019. Lara Monteiro da Silva - Presidente, Mario Harry Lavoura - Secretário. JUCESP nº 2.636/20-7 em 09/01/2020.

VILA PIAUÍ 3 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - CNPJ 30.311.141/0001-96 - NIRE 35.300.515.790 - **Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 19/12/2019 - 1. Data, Hora e Local**. 19/12/2019, às 14h, na sede da Vila Piauí 3 Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Emissora"), São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001. **2. Convocação, Quorum e Presença**. Dispensadas as formalidades de convocação, conforme faculta o § 4º do artigo 124 da Lei 6.404/76, conforme alterada ("Lei das S.A."), tendo sido constatada a presença do acionista representando 100% do capital social da Companhia, conforme o livro de presença dos acionistas e assinaturas ao final. **3. Mesa.** Lara Monteiro da Silva, como Presidente, e Mario Harry Lavoura, como Secretário. **4. Ordem do Dia**. Deliberar sobre as seguintes matérias: **(I)** autorização para a realização, pela Companhia, da sua primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária com garantia fidejussória, em série única, no valor total de R$ 33.546.000,00 ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16/01/2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita", respectivamente), por meio da celebração da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da Companhia, entre a Companhia, na qualidade de emissora, a Echoenergia Participações S.A. ("Fiadora"), na qualidade de fiadora, e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão", respectivamente); e **(II)** autorização para celebração, pela Companhia, do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo); e **(III)** autorização à diretoria da Companhia, ou aos seus procuradores, para prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à realização, formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das Deliberações tomadas nesta Assembleia com relação à Emissão, incluindo a celebração dos contratos acessórios e documentos acessórios à Escritura de Emissão e ao Contrato de Distribuição e seus eventuais aditamentos (a Escritura de Emissão, em conjunto com o Contrato de Distribuição e os respectivos aditamentos, denominados "Documentos da Operação"). **5. Deliberações**. Após examinadas e discutidas as matérias constantes da Ordem do Dia, as seguintes Deliberações foram aprovadas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições: **(I)** Celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão, e realização, nos termos do artigo 59 da Lei das S.A., da Emissão e da Oferta Restrita, que terão as seguintes características e condições principais: **5.1.** *Número da Emissão.* 1ª emissão de debêntures da Emissora. **5.2.** *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R$ 33.546.000,00, na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo vedada a distribuição parcial das Debêntures. **5.3.** *Número de Séries.* A Emissão será realizada em série única. **5.4.** *Quantidade de Debêntures.* Serão emitidas 33.546.000 Debêntures (sendo os titulares das Debêntures denominados "Debenturistas"). **5.5.** *Banco Liquidante e Escriturador.* A instituição prestadora de serviços de banco liquidante da Emissão e de escrituração das Debêntures será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante" e "Escriturador", respectivamente, sendo que tais definições incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder o Banco Liquidante como banco liquidante da Emissão e/ou o Escriturador como escriturador das Debêntures). **5.6.** *Regime de Colocação.* As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, nos termos da Instrução CVM 476, conforme o *"Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória, em Série Única, da 1ª Emissão da Vila Piauí 3 Empreendimentos e Participações S.A."* ("Contrato de Distribuição"), com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores [illegible] Energia Elétrica - CCEE no âmbito dos contratos regulados do Projeto, desde que previamente comunicadas ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 dias úteis da respectiva constituição; ou (c) se previamente autorizado pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas; ou (d) em relação à Ônus involuntários, caso sejam desconstituídos ou tenham seus efeitos suspensos no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da data da sua constituição; (xxxi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte ou que possa resultar na perda, pela Emissora e/ou pela Fiadora, da propriedade e/ou da posse da totalidade ou de parte substancial de seus ativos ou que cause um Efeito Adverso Relevante; (xxxii) se qualquer disposição de qualquer Contrato do Projeto (conforme será definido na Escritura de Emissão), for revogada, rescindida, se tornar nula ou inexequível, de forma a causar um Efeito Adverso Relevante; (xxxiii) não manutenção da validade das apólices de seguros exigidas conforme a fase do Projeto; (xxxiv) não atendimento de condicionantes exigidas pelo órgão licenciador ambiental; (xxxv) alteração, substituição ou qualquer evento de deterioração dos bens e direitos que possa afetar a capacidade da Fiadora de cumprir com suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão; (xxxvi) não apresentar, em até 3 meses antes da data prevista para a entrada em operação comercial, de contrato de O&M dos aerogeradores formalizado com a Vestas do Brasil Energia Eólica Ltda, observado o preço base anual do contrato de O&M de no máximo R$373.900,00, por aerogerador, na data base/02/2018; ou (xxxvii) ocorrência de acidente com danos trabalhistas ou socioambientais, que possa, a critério justificado dos debenturistas, resultar em um Efeito Adverso Relevante. **5.29.** *Demais Condições.* Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Debêntures serão tratadas na Escritura de Emissão. **(II)** Celebração, pela Companhia, do Contrato de Distribuição, de forma a viabilizar a distribuição das Debêntures pelos Coordenadores aos Investidores Profissionais, respeitados os termos e condições das Debêntures, conforme descrito no item "(I)" acima. **(III)** Autorizar a diretoria da Companhia, ou seus procuradores, a praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e/ou da Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando, (i) a contratação de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para realizar a distribuição pública das Debêntures, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476; (ii) a contração dos demais prestadores de serviços inerentes à Emissão, à Oferta Restrita e às Debêntures, incluindo, sem limitação, o escriturador, o banco liquidante, o Agente Fiduciário, os assessores legais, a B3, dentre outros; e (iii) praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Oferta Restrita e da Emissão, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão, dentre os quais o Contrato de Distribuição e a Escritura de Emissão. **6. Encerramento**: Após tomadas e aprovadas as Deliberações, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram dados por encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma sumária, nos termos § 1º do art. 130 da Lei das S.A. que, após lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. Mesa: Presidente - Lara Monteiro da Silva e Secretário - Mario Harry Lavoura. Acionista: Echoenergia Participações S.A. A presente ata é cópia fiel da que foi lavrada em livro próprio, do que damos fé. São Paulo, 19/12/2019. Lara Monteiro da Silva - Presidente Mario Harry Lavoura - Secretário. JUCESP nº 2.640/20-0 em 09/01/2020.