

VILA NOMAR RESIDENCIAL — RELATÓRIO GERAL (AGO/2025)

Prezados Sócios Participantes,

O Vila Nomar Residencial é um empreendimento sob o regime de Sociedade em Conta de Participação (SCP), localizado na Rua Botucatu nº 53, Praia das Palmeiras, Caraguatatuba/SP, com 99 cotas de participação correspondente a 99 unidades autônomas. Produto desenvolvido para atender demandas de qualidade, comodidade, e valorização através de localização estratégica, melhor lazer da categoria e modelo SCP.

O objetivo deste relatório é apresentar as ações realizadas, o andamento do projeto, os principais marcos alcançados e as últimas atualizações referentes ao Empreendimento Vila Nomar Residencial.

I. DOCUMENTAÇÃO

- **Projeto Legal**

Projeto nº SAU/3069/2022 aprovado em 13/09/2023

- **Alvará de Construção**

Alvará de Construção nº 778/2023 expedido em 13/09/2023

- **Registro de Incorporação:**

Registro de Incorporação devidamente averbado sob o R.9 da matrícula 12.275 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba.

II. COMERCIAL

- **Campanhas online**

Meta (facebook, instagram)

- Alcance: 1.108.246 pessoas
- Cadastros realizados: 1.921

Youtube

- Alcance: 64.200 pessoas

- **Campanhas offline**

- Evento de pré-lançamento (Dez /2023)
- Ações em indústrias e multinacionais
- Ações promocionais
- Plantão de vendas
- Feiras e eventos (Empreenda Caraguá 2023 e 2024)
- Comunicação visual (banners, outdoors, fachadas de imobiliárias)
- Treinamento para Imobiliárias e Corretores Autônomos (1000+)

- **Vendas:**

31 unidades vendidas de 99 total

III. ENGENHARIA

- **Projetos**

Projetos Executivos contratados e em desenvolvimento:

- Executivo de Arquitetura
- Fundação
- Estrutural
- Hidrossanitário
- Hidráulico
- Drenagem do subsolo
- Elétrico
- Luminotécnico
- Climatização (ar-condicionado)
- Projeto de automação, CFTV e portões
- Prevenção e Combate a Incêndio (PPCI)
- SPDA (Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas)
- Sustentabilidade
- Paisagístico

- **Obra**

Serviços concluídos:

- Topografia
- Sondagem (estudo de solo)
- Terraplenagem
- Demolição (remoção de entulho e materiais orgânicos)
- Contenções
- Calçamento
- Plantão de vendas
- Calçada
- Tapume
- Iluminação
- Circuito de segurança

IV. FINANCEIRO DE OBRA

- **Período: Junho 2022 a Abril 2025**

- Total de receitas no período: \$5.222.098,46
- Total de despesas no período: \$1.010.751,23
- Honorários de ADM no período: \$681.143,28
- Saldo Obra: \$3.530.203,95

V. PROXIMOS PASSOS - AÇÕES EM CURSO

- **Revisões estratégicas**

- Pesquisa de mercado:

Quantitativas e qualitativa para levantamento detalhado de demanda por tipologia, faixa de preço, motivações de compra, análise de perfil de potenciais clientes

- Benchmarks Regionais:

Mapeamento detalhado de todos os concorrentes (localização, tipologia, andamento, preços reais e fluxos) para identificação de lacunas e oportunidades de posicionamento.

- Diagnósticos:

Diagnóstico quanto ao posicionamento do produto no mercado, estratégia comercial, precificação e fluxo de pagamentos, para tornar o produto mais atrativo e viável.

- Campanhas publicitárias

Estruturação de campanhas publicitárias poderosas com abordagem 360 graus com estratégias inbound (leads por atração espontânea – conteúdos digitais, blogs, vídeos, eventos) e outbound (leads por abordagem ativa e direta - ligações, e-mails, anúncios direcionados)

VI. OBJETIVO

Restaurar tração comercial, impulsionar vendas e reposicionar o Vila Nomar Residencial como referência em qualidade, localização, comodidade e o melhor lazer de Caraguatatuba para atingirmos o alcance de vendas mínimo necessário de 65% para o início da fundação.

VII. EXPLORAÇÃO DE NOVOS CAMINHOS

- **Modalidade de financiamento da obra:** Negociações com agentes como Caixa Econômica Federal, incorporando soluções de repasse direto e menor exposição ao risco para o cliente/investidor.
- **Captação de Fundos e Parcerias:** Contatos com fundos imobiliários e possíveis construtoras/investidores para estruturação de crédito e aceleração. Empresas em contato: Finamob , Facilita, Sienge Capital, Trinus.

VIII. COMPROMETIMENTO E TRANSPARÊNCIA

- **Governança Informativa:**

Nova rotina com cronograma de comunicados regulares aos Sócios Participantes, reportando progresso, ajustes e diferenciais do novo

momento comercial com maior frequência mesmo sem o início das obras.

- **Decisões Baseadas em Dados:**

Todo nosso processo decisório é orientado por números e benchmarking transparente – reduzindo o risco de decisões precipitadas ou sem embasamento técnico. Medidas como essa demandam mais tempo, pois envolvem análises criteriosas e comparações de mercado, mas são importantíssimas e essenciais para garantir a tomada de decisões corretas, seguras e alinhadas com os melhores resultados para o empreendimento.

IX. CONCLUSÃO

O compromisso do time Vila Nomar é encarar o desafio com profissionalismo, transparência e velocidade, colocando a proteção do investimento e a confiança no centro de cada etapa.

Os próximos passos serão decisivos para restaurar a trilha de sucesso do empreendimento, reavaliando o produto diante das novas demandas de mercado, apresentando um plano renovado e embasado em dados e expertise de mercado.

Mencionamos, em oportunidades anteriores, algumas alternativas estratégicas, como a possibilidade de prorrogação de prazo e eventual alteração do projeto, sempre com o propósito de prestar contas, ouvir sugestões, colher feedback e termos a participação dos Sócios Participantes. Ressaltamos, porém, que essas opções são apenas deliberações e não constituem decisões formalizadas, nem foram implementadas oficialmente pelo empreendimento. Nenhum encaminhamento concreto foi tomado quanto a modificações no objeto do contrato, projeto legal, registro de incorporação ou compromissos formais com os participantes.

Na eventualidade de ocorrerem modificações, que possam impactar nas condições vigentes das nossas relações contratuais, entraremos em contato para abordar o tema em profundidade de modo transparente e colaborativo.

MENSAGEM AOS INVESTIDORES

Sabemos que o caminho até aqui exigiu paciência, comprometimento e confiança de todos. O Vila Nomar SPE LTDA. tem redobrado esforços para encontrar a melhor solução para viabilizar o Vila Nomar Residencial, mantendo o foco em segurança, viabilidade e responsabilidade.

Estamos em movimento, com ações concretas e estruturadas, conduzidas com o apoio de especialistas e parceiros estratégicos e baseadas em dados. Cada passo que damos é pensando em iniciar essa obra o quanto antes, com solidez e segurança. Reforçamos que este é um projeto construído a muitas mãos. Somos sócios, compartilhamos o mesmo objetivo e acreditamos no potencial de realização do Vila Nomar. Acreditamos que, com união, transparência e trabalho conjunto, estaremos mais próximos de transformar esse sonho em realidade.

Toda grande conquista exige desafios e superação. Não desistiremos diante das dificuldades e é justamente nessas horas que a resiliência se faz mais necessária. Existem diversas soluções no mercado e, com união e espírito de coletividade, certamente encontraremos os melhores caminhos para avançar.

Agradecemos a confiança e seguimos juntos

Equipe Vila Nomar SPE LTDA

"Este conteúdo é confidencial e exclusivo aos sócios participantes do Vila Nomar Residencial. O acesso ou uso indevido deste material bem como sua reprodução, divulgação ou compartilhamento, total ou parcial, sem autorização prévia e expressa da Vila Nomar SPE LTDA, poderá constituir violação das normas internas e da legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, à lei geral de proteção de dados (lei nº 13.709/2018 — LGPD).