



JT INVEST

INVESTIMENTO
PROGRAMADO
JOAL TEITELBAUM

O ESCRITÓRIO DE ENGENHARIA JOAL TEITELBAUM

O Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum foi fundado em 24 de outubro de 1961 e dedica-se, desde então, à construção de empreendimentos residenciais, comerciais e corporativos, tendo edificado aproximadamente 600 mil metros quadrados no Rio Grande do Sul, Brasil.

A empresa é reconhecida por instituições como a Fundação Nacional da Qualidade (FNQ), Programa Gaúcho da Qualidade e Produtividade (PGQP), American Society for Quality (ASQ), Confederação Nacional da Indústria (CNI) e Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), entre outras, através de inúmeras distinções conquistadas nas áreas da gestão, qualidade, tecnologia, inovação e responsabilidade socioambiental.

Em 2003, após a conquista do Prêmio Nacional da Qualidade (PNQ), chancelado pela Fundação Nacional da Qualidade (FNQ), a Joal Teitelbaum atingiu níveis de excelência jamais atingidos por qualquer organização do setor da construção civil: o status de Empresa CLASSE MUNDIAL.

O Sistema Construtivo da Joal Teitelbaum permite ao cliente e ao investidor total acompanhamento, participação e personalização de seus imóveis, adequando-os às suas necessidades nos projetos arquitetônicos, de interiores, instalações elétricas, paisagismo, rede

lógica, sistemas de refrigeração e instalações hidrossanitárias, o que resulta em um produto final de qualidade superior (na modalidade de Preço de Custo – Grupo Fechado).

Nos canteiros de obras, prevalecem os princípios de cuidado total com a segurança e com o ambiente de trabalho, além do respeito à ecologia, através de constantes pesquisas, adequações e treinamentos. Tendo um Programa de Gestão Ambiental sistematizado desde 1995 (Processo CONSERVE) e sendo membro do United States Green Building Council desde 2007, todos os seus empreendimentos são construídos de forma compatível com a Norma LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ou seja, promovem o desenvolvimento sustentável de forma ampla, gerando significativos ganhos econômicos, sociais e ambientais aos empreendedores e aos moradores de suas edificações.

Garantia de excelentes investimentos, ampla ação participativa, segurança e a certeza da aquisição de imóveis com o mais alto padrão de qualidade são algumas das vantagens que o Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum proporciona aos seus clientes, há mais de 50 anos.



Membro



JOAL TEITELBAUM E SUSTENTABILIDADE



Atuando proativamente, desde 1995, quando instituiu o Processo CONSERVE, a Joal Teitelbaum busca inserir a sustentabilidade no seu modelo de gestão e nos canteiros de obra por acreditar que somente a conscientização de todos é que poderá melhorar a qualidade de vida das pessoas.

De forma pioneira, desde 2007, tornou-se membro do United States Green Building Council (USGBC), entidade norte-americana que define princípios de construção sustentável. A partir de então, iniciou a adaptação de todos os seus novos projetos à Certificação LEED, a qual engloba requisitos de Sustentabilidade Local, Eficiência Energética, Qualidade do Ar, Uso da Água e Inovações de Projeto, aliados às suas já exemplares práticas de responsabilidade social.

Desta forma, garante aos seus clientes, parceiros e à sociedade, empreendimentos

alinhados com as mais modernas tecnologias sustentáveis, suportadas por um conjunto de normas técnicas e procedimentos de referência internacional, adaptados à realidade brasileira.

A Joal Teitelbaum projeta, gerencia e constrói empreendimentos inteligentes, que consomem menos recursos naturais, como água e energia, destinam melhor seus resíduos e promovem melhoria da qualidade de vida para seus usuários e para a sociedade. Este processo resulta no amplo reconhecimento pela sociedade, tanto através da velocidade de vendas de seus apartamentos quanto pelas premiações recentemente recebidas: o Prêmio CNI 2008 – Categoria Desenvolvimento Sustentável, o 1º Lugar no Concurso Falcão Bauer – Construções Sustentáveis, promovido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção e o Prêmio Inovação CNI 2011 - Categoria Competitividade.



POR QUE INVESTIR EM IMÓVEIS

Investir no mercado imobiliário sempre teve como principais características a segurança e a solidez. A solidez está na construção com qualidade sobre um terreno e com real possibilidade de ganhos. As aplicações financeiras em renda fixa possuem o falso efeito da inflação e o investimento em ações pode estar sujeito a bruscas e elevadas perdas reais.

Neste ínterim, a inteligência de mercado da empresa gestora, embasada em pesquisas e know-how, é fundamental para a identificação de nichos de mercado não atendidos e a geração de produtos inovadores, resultando em segurança e retorno do investimento.

Da mesma forma, a transparência na gestão gera uma relação de confiança e respeito mútuo entre a gestora e o investidor, onde

todo o processo decisório é feito de forma integrada e com sabedoria.

Os investimentos com o Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum representam uma gama inesgotável de vantagens que originam um produto final de custo inferior a similares do mercado e com comprovada qualidade e maior valor agregado, resultando em elevada velocidade de vendas ao cliente final e rentabilidade ao investidor.

O Investimento Programado Joal Teitelbaum consiste, desta forma, na organização de uma tecnologia avançada de gestão de capital, com o objetivo de obter-se um produto final onde haja a equalização do binômio segurança e retorno do investimento.



MODALIDADES DE INVESTIMENTOS

Investimento Programado a Preço de Custo

Nesta modalidade, o investidor adquire unidades residenciais e/ou comerciais que serão edificadas na exclusiva sistemática de Preço de Custo – Grupo Fechado da Joal Teitelbaum. Estas unidades são registradas em nome do investidor através de escritura pública e o mesmo fica proprietário de uma fração ideal de terreno do empreendimento. Neste processo, a Joal Teitelbaum diversifica os investimentos dos clientes em imóveis com perfis diferenciados, em distintas fases da obra, para que o retorno venha a médio e longo prazo e possa ser reinvestido em novos empreendimentos.

Investimento em Cotas de Participação

Nesta modalidade, o investidor adquire cotas de participação em uma empresa do tipo SPE – Sociedade de Propósito Específico, para um determinado empreendimento. Assim, fica proprietário de cotas da SPE, que é aberta antes da compra do terreno e encerrada após a venda total das unidades. Todos os sócios, independente de sua participação na empresa, investem e recebem dividendos na proporcionalidade de suas cotas, não havendo priorização em virtude de uma maior ou menor participação.

Investimento Programado em Terrenos

Alguns investidores procuram sempre a garantia de investir em terrenos em excelentes localizações, com um foco em alta rentabilidade e retorno a longo prazo. É um investimento que possui um maior tempo de maturação, porém com ótimo retorno físico-financeiro, no prazo de 30 a 48 meses. Nestes casos, o investidor adquire o terreno e faz uma permuta por área construída, exemplificada da seguinte forma:

Área Construída do Terreno	10.000m ²
Índice de Permuta	20%
Número de Unidades no Terreno	10 unidades com 100m ² de área total
Permuta para o investidor do Terreno	2 unidades totalizando 200m ² de área total

INVESTIMENTO EM TERRENOS E INVESTIMENTO PROGRAMADO A PREÇO DE CUSTO

Com tradição e reconhecimento, através de processos sistematizados e visão de longo prazo, a Joal Teitelbaum gerencia os ativos de seus clientes de forma regrada, responsável e segura, há mais de 50 anos.

Nos investimentos a Preço de Custo – Grupo Fechado, realiza Contratos de Compra e Venda das Frações Ideais de Terreno, correspondentes às futuras unidades, registrados em Escritura Pública no Registro de Imóveis.

A Escritura Pública de Contrato para Construção de Imóvel contém importantes fatores que geram segurança e credibilidade ao investidor e cliente final:

- Memorial Descritivo detalhando todas as instalações elétricas, hidráulicas, revestimentos externos e internos, métodos construtivos da estrutura, elevadores, vidros, acabamentos de louças e metais e equipamentos que serão incorporados ao Condomínio;
- Frações de custeio do empreendimento vinculadas às frações ideais descritas na Escritura de Compra e Venda e caracterizadas na Escritura de Contrato;
- Individualização das unidades em função das frações ideais;
- Convenção de Condomínio.



A Metodologia de Investimento e o Suporte Técnico consistem no desenvolvimento das seguintes práticas:

- Aplicação integral da sistemática exclusiva do Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum representada pelas Assembleias Gerais, Comissão de Representantes e exclusiva metodologia de apresentação e acompanhamento do cronograma físico e financeiro do empreendimento;
- O Administrador e Coordenador é o Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum/OTEPAR – Organizações Teitelbaum Engenharia e Participações Ltda, presidido pelo engenheiro Joal Teitelbaum, que com os engenheiros Jader Teitelbaum (Diretor de Projetos e Relacionamento com o Mercado), Claudio Teitelbaum (Diretor de Qualidade e Relacionamento com o Cliente) e Flavio Teitelbaum (Diretor de Produção e Meio Ambiente) compõem o Conselho de Excelência;
- Entrega mensal dos demonstrativos de receita e despesa do empreendimento, o qual possui uma única e exclusiva conta corrente aberta em banco de comprovada estabilidade. Todos os ganhos de capital obtidos no período são de benefício do empreendimento em questão;



- Atendimento facilitado e com o fornecimento de relatórios mensais com todas as informações técnicas e financeiras dos empreendimentos;
- Entrega de parecer trimestral de auditoria contábil externa, com aferição do cronograma físico financeiro da NBR 12.721, juntamente com fotografias do andamento da obra;
- As cotas do empreendimento são garantidas por frações ideais registradas em nome dos adquirentes desde o início da construção;
- O modelo de construção a preço de custo do Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum e o registro prévio das frações ideais vinculadas à unidade a ser construída e previamente especificada, conferem ao sistema um estatuto jurídico isento de insolvência;

- Informações no portal da Joal Teitelbaum na internet com o andamento de todos os empreendimentos e apresentação de todos os processos de gestão da empresa: www.teitelbaum.com.br
- Aquisição de produtos de comprovada garantia diretamente de fábrica com os descontos em benefício do grupo de investidores.



INVESTIMENTO EM COTAS DE PARTICIPAÇÃO

Embasado em pesquisas de mercado e inteligência competitiva, a Joal Teitelbaum projeta investimentos diferenciados para grupos de investidores que queiram aplicar através de Cotas de Participação em SPE - Sociedades de Propósito Específico.

Esta modalidade possui as mesmas garantias e know-how dos Investimentos a Preço de

Custo, porém, neste caso o investidor não é proprietário de unidades individualizadas, mas sim de cotas de participação. Todas as SPE's são gerenciadas pela Joal Teitelbaum, através da prestação de contas e com auditoria externa da sua contabilidade, promovendo segurança e transparência aos investidores.

O investimento em cotas se dá através do seguinte macroprocesso:

- Pesquisa de mercado
- Prospecção de terrenos
- Carta de preferência / exclusividade de terrenos selecionados e com elevado potencial
- Estudos de viabilidade técnica e financeira
- Venda de cotas de investimento da SPE
- Formalização da SPE, cujos sócios são os investidores do empreendimento, na proporcionalidade de participação de capital
- Assinatura de compra do terreno, em nome da SPE
- Escrituração do terreno em nome da SPE
- Gestão do empreendimento – Projeto, Produto, Marketing e Financeira
- Após todas as unidades estarem vendidas e o empreendimento entregue aos moradores, a SPE é encerrada

A prestação de contas da SPE ocorre da seguinte forma:

- Reuniões com investidores e exclusiva metodologia de apresentação e acompanhamento do cronograma físico e financeiro do empreendimento pelo Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum;
- O Coordenador da Operação é o Escritório de Engenharia Joal Teitelbaum/OTEPAR – Organizações Teitelbaum Engenharia e Participações Ltda, presidido pelo engenheiro Joal Teitelbaum, que com os engenheiros Jader Teitelbaum (Diretor de Projetos e Relacionamento com o Mercado), Claudio Teitelbaum (Diretor de Qualidade e Relacionamento com o Cliente) e Flavio Teitelbaum (Diretor de Produção e Meio Ambiente) compõem o Conselho de Excelência da Empresa;
- A partir do início do empreendimento, entrega mensal dos demonstrativos de receita e despesa da SPE, a qual possui uma única e exclusiva conta corrente aberta em banco de comprovada estabilidade. Todos os ganhos de capital obtidos no período são de benefício do empreendimento em questão;
- A partir do início do empreendimento, entrega mensal de balancete e parecer trimestral de auditoria contábil externa, com aferição do cronograma físico financeiro da NBR 12.721, juntamente com fotografias do andamento da obra;
- As cotas do empreendimento são garantidas na proporcionalidade do investimento de capital;
- Informações no portal da Joal Teitelbaum na internet com o andamento do empreendimento e apresentação de todos os processos de gestão da empresa: www.teitelbaum.com.br

FOTOS PRÉDIOS PRONTOS E EM CONSTRUÇÃO



Príncipe de Greenfield



Príncipe de Greenland



Príncipe de Greenhill



Príncipe de Versailles



ONS



**TROFÉU
DIAMANTE
PGQP**

2003 e 2004



2003

Prêmio Nacional
da Qualidade



**JOAL
TEITELBAUM®**
ESCRITÓRIO DE ENGENHARIA

Rua Tobias da Silva, 253 / 5º andar - (51) 4009 6300 - www.teitelbaum.com.br