

Investimento em

Ativo Digital Imobiliário

Isento de Imposto de Renda*



Ativo

TOSB07

Emissor

Blue Ventures

Rentabilidade

1,50% a.m.

18.00% a.a.

Investimento mínimo

R\$ 25,00

Data de lançamento

02/07/2026

Vencimento

24 meses

Tokens emitidos

915.200,00

Detentor do ativo real

Blue Ventures

Liquidez

- **Rentabilidade mensal**
- **Principal no vencimento**

Tipo de ativo

Empreendimento Imobiliário

Garantia

Aval dos sócios Blue Ventures

Sobre o ativo

Este ativo de renda fixa digital é ideal para investidores que buscam diversificação em seus portfólios de investimentos e representa uma oportunidade sólida, lastreada em um loteamento residencial projetado não apenas para oferecer moradias, mas para cultivar um estilo de vida único. Os investidores podem confiar que estão participando de um projeto que não busca apenas retornos financeiros, mas também está comprometido com o desenvolvimento de comunidades acolhedoras, seguras e bem-equipadas.

O empreendimento Torre di Toscana representa uma oportunidade de investimento estratégico no mercado imobiliário de Bauru - SP, oferecendo uma combinação única de localização privilegiada, infraestrutura de qualidade e preocupação ambiental.

Com uma rentabilidade fixa de 1,50% ao mês, o retorno total pode chegar a 18.00% de rentabilidade ao ano, caso o valor da rentabilidade seja reinvestido todos os meses.

*Ganhos de capital estão isentos de tributação quando as liquidações não ultrapassarem R\$ 35 mil por mês.

Empreendimento



Imagens
meramente
ilustrativas.

Uma belíssima vita para você e sua família!

O residencial com uma belíssima arquitetura que transporta os moradores diretamente para as belas paisagens italianas. No Terre di Toscana, você e sua família estarão em localização privilegiada, no centro de tudo e próximos a escolas, bancos, comércio, opções de entretenimento, lazer, gastronomia, além do acesso às principais vias da cidade.

Um projeto que oferece o bem viver, cercado de conforto e lazer com paisagens excepcionais. O local que você pode contemplar todas as belezas que una bella città pode oferecer. Tudo da maneira como você imaginou, com todos os detalhes e elementos pensados da maneira que você sempre quis.

Mais de 125.000m² divididos em 373 lotes.

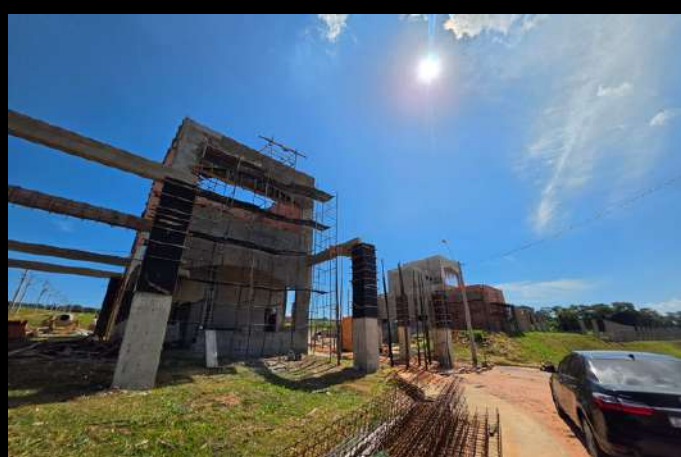
Mais de 40.000m² de área verde.

Praças

Trilha Dog Walk
Beach Tennis e Tênis
Espaço Fitness
Salão de Festas
Sauna
Piscina Adulta e Infantil

Coworking

Pista de Caminhada
Quadra Poliesportiva
Área de Convívio
Playground
Churrasqueira



Sobre a Blue Ventures



Com forte atuação no interior de São Paulo, especialmente em loteamentos residenciais e condomínios de médio e alto padrão, a BLUE VENTURES destaca-se por desenvolver projetos que priorizam localização estratégica, infraestrutura de qualidade e responsabilidade ambiental.

Sua missão institucional é entregar empreendimentos contemporâneos, funcionais e sofisticados, com design cuidadoso e foco no bem-estar dos moradores. A empresa valoriza a excelência na execução, o cumprimento rigoroso das normas técnicas e o compromisso com a sustentabilidade, traduzindo ambições pessoais em espaços concretos que promovem qualidade de vida.

A BLUE VENTURES INCORPORAÇÃO LTDA, como EMISSOR e incorporadora, é responsável pela execução da obra e pelo desenvolvimento do projeto imobiliário. Como incorporadora, a BLUE VENTURES assume a responsabilidade por todas as etapas do processo de construção, desde a concepção do projeto até a entrega final do imóvel. Isso inclui a coordenação de todas as atividades envolvidas no empreendimento, como aquisição do terreno, aprovação de projetos junto aos órgãos competentes, contratação de fornecedores e prestadores de serviços, gestão da obra e comercialização das unidades.

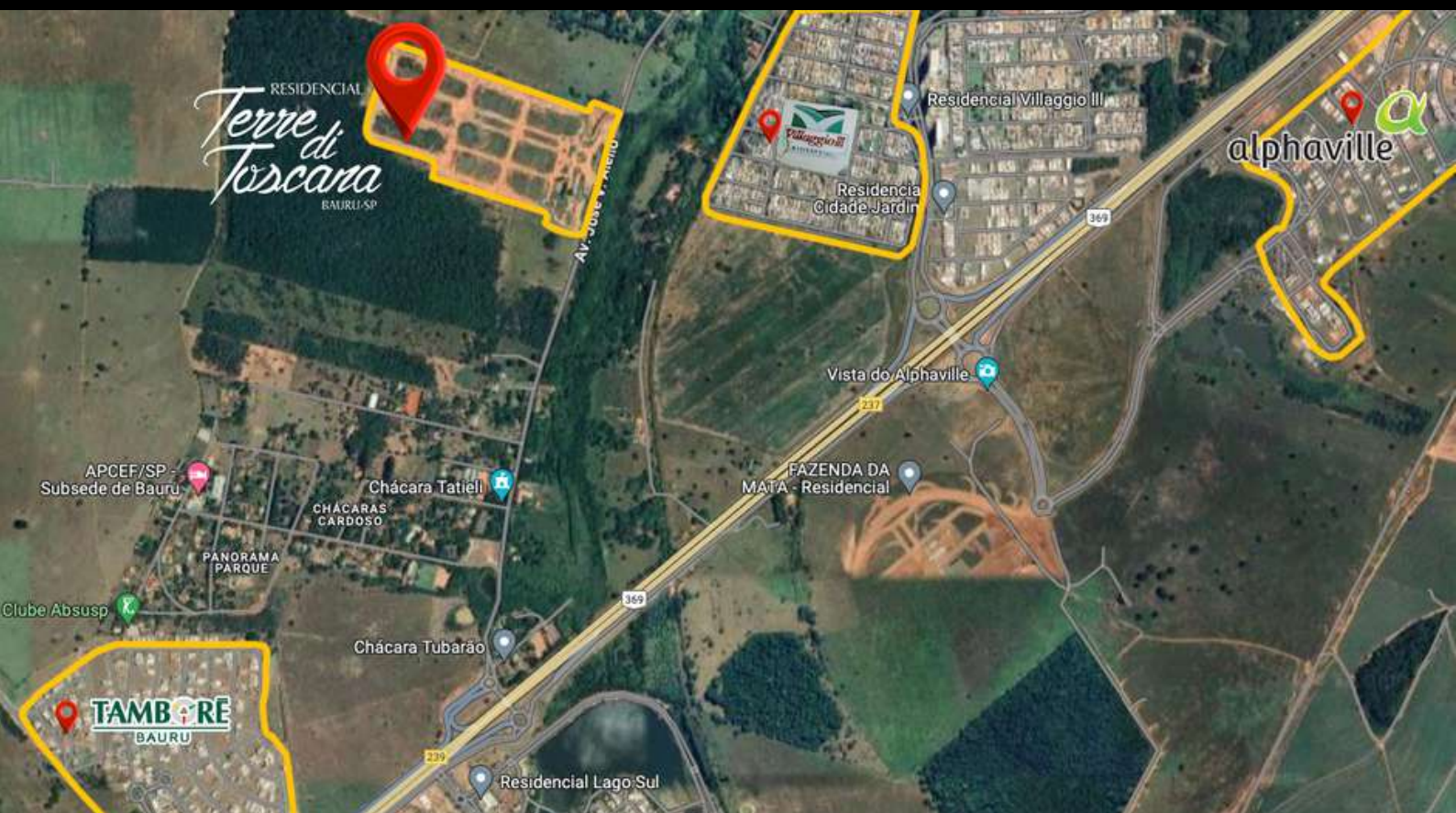
A incorporadora é também responsável por garantir que o projeto esteja em conformidade com as normas técnicas e regulamentações legais, assegurando a qualidade e segurança da obra. Ela coordena as equipes de engenheiros, arquitetos e outros profissionais, além de gerenciar o financiamento necessário para a construção do empreendimento.



Localização



Localizado a 5 Minutos da Av. Getulio Vargas



[Veja a localização do residencial Terre Di Toscana no Google Maps clicando aqui](#)

Andamento das Obras

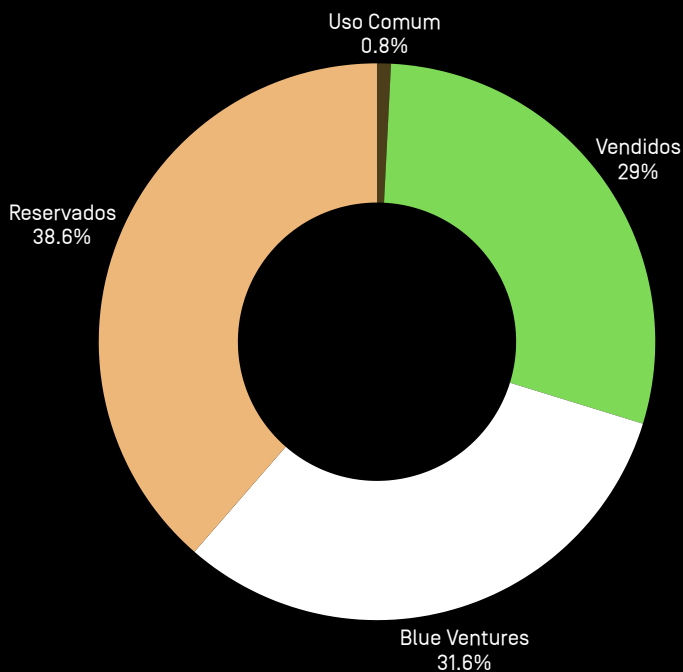


Acompanhamento da Obra



Geral da Obra





Total de 373 lotes.



Cronograma de Pagamentos

Parcelas	Data do pagamento	Valor principal	Rentabilidade
01	25/08/2026	-	R\$ 13.728,00
02	25/09/2026	-	R\$ 13.728,00
03	26/10/2026	-	R\$ 13.728,00
04	25/11/2026	-	R\$ 13.728,00
05	25/12/2026	-	R\$ 13.728,00
06	25/01/2027	-	R\$ 13.728,00
07	25/02/2027	-	R\$ 13.728,00
08	25/03/2027	-	R\$ 13.728,00
09	26/04/2027	-	R\$ 13.728,00
10	25/05/2027	-	R\$ 13.728,00
11	25/06/2027	-	R\$ 13.728,00
12	26/07/2027	-	R\$ 13.728,00
13	25/08/2027	-	R\$ 13.728,00
14	27/09/2027	-	R\$ 13.728,00
15	25/10/2027	-	R\$ 13.728,00
16	25/11/2027	-	R\$ 13.728,00
17	27/12/2027	-	R\$ 13.728,00
18	25/01/2028	-	R\$ 13.728,00
19	25/02/2028	-	R\$ 13.728,00
20	27/03/2028	-	R\$ 13.728,00
21	25/04/2028	-	R\$ 13.728,00
22	25/05/2028	-	R\$ 13.728,00
23	26/06/2028	-	R\$ 13.728,00
24	25/07/2028	-	R\$ 928.928,00

R\$ 1.244.672,00
(principal + rentabilidade)

Carência e Calendário de Remuneração

A rentabilidade do investimento será iniciada após o período de carência que se encerra no dia 06/07/2026. Confira o calendário de remuneração para mais detalhes.



Os investimentos seguirão um fluxo de pagamento parcelado com base em cálculo de juros simples. Os rendimentos serão distribuídos automaticamente aos investidores em parcelas via plataforma de investimento participativo. O valor do principal investido será amortizado após a recompra dos direitos do contrato, que está prevista para ocorrer em até 24 meses após o início dos pagamentos de rentabilidade.

A quantia recebida por cada investidor é diretamente proporcional ao valor investido e será distribuída conforme as datas estabelecidas no calendário de remuneração. Os pagamentos serão processados conforme as informações disponibilizadas. Em casos de final de semana ou feriado, os pagamentos serão efetuados no próximo dia útil subsequente.

Benefício Tributário



Imposto de Renda deverá ser recolhido pelo investidor de acordo com o volume investido. Ganhos de capital estão isentos de tributação quando as alienações (liquidação de tokens) não ultrapassarem R\$ 35 mil por mês.

Mercado Subsequente Regulado e Resgate Antecipado



A Zuvia poderá oferecer aos investidores acesso a um ambiente de negociação regulado, permitindo a possibilidade de venda de suas cotas antes do vencimento, caso haja interesse. Esse mercado subsequente funcionará por meio de uma plataforma autorizada, com total segurança, transparência e conformidade regulatória.

Nesse tipo de estrutura – já utilizada nos principais mercados organizados de capitais no Brasil – os investidores podem registrar suas intenções de venda em um book de ofertas, permitindo que outros participantes visualizem e aceitem as condições propostas. A liquidez, no entanto, dependerá da existência de compradores e do volume de negociação disponível no momento.

É fundamental entender que a realização da venda no mercado subsequente não é garantida. A efetivação da operação dependerá exclusivamente da demanda de mercado e do interesse de outros investidores. Por isso, é importante que o investidor avalie suas necessidades de liquidez antes de optar por essa modalidade de negociação.

Etapas do Mercado Subsequente



Criação de
ordem de venda

O valor de venda da cota é
decidido pelo vendedor do
ativo



Booking de ofertas

A ordem de venda é listada
no booking de mercado
subsequente regulado



Comprador
interessado

Um comprador interessado
em adquirir a cota faz a
reserva



Pagamento

Comprador tem até 2 dias
úteis para realizar o
pagamento



Venda concluída

Vendedor recebe o
pagamento e comprador
recebe os tokens

Lastro e Garantias do Investimento

O presente ativo está lastreado em uma operação estruturada de crédito privado realizada por meio da emissão de Nota Comercial escritural.

A estrutura jurídica da operação foi formalizada por meio de instrumento de emissão assinado digitalmente com validade jurídica, sendo a titularidade do ativo registrada eletronicamente em plataforma autorizada. A escrituração do título é realizada por instituição registrada junto à CVM, assegurando rastreabilidade e conformidade regulatória.

Esta operação conta com uma estrutura de garantias múltiplas, projetada para mitigar o risco de crédito e oferecer maior proteção ao investidor. As garantias foram formalmente constituídas no âmbito da emissão da Nota Comercial e são acionáveis em caso de inadimplemento da empresa emissora. São elas:

Garantia Real – Imóveis vinculados ao empreendimento

A operação está garantida por bens imóveis devidamente listados, caracterizados e vinculados à Nota Comercial. Em caso de inadimplemento, a Zuvia em nome do investidor, poderá exercer os direitos de execução da garantia, incluindo a consolidação de propriedade e posterior alienação dos ativos, com aplicação dos recursos à amortização da dívida.

Garantia Fidejussória – Aval dos sócios da empresa emissora

Os sócios da empresa emissora prestam aval pessoal e solidário sobre a obrigação, respondendo com seu patrimônio individual pelo cumprimento das obrigações assumidas na operação. Essa estrutura reforça o comprometimento da gestão com a solvência do investimento.

A combinação dessas garantias, real, contratual e pessoal, visa oferecer uma estrutura sólida de proteção, reduzindo a exposição ao risco de inadimplemento e aumentando a segurança jurídica da operação.



Riscos Associados ao Investimento

Todo investimento em crédito privado, mesmo quando estruturado com garantias, está sujeito a riscos que podem impactar a rentabilidade ou a capacidade de liquidez da aplicação. É fundamental que o investidor compreenda os fatores que podem influenciar o desempenho do ativo, como a saúde financeira do emissor, o cenário econômico e as condições do mercado.

A análise consciente desses riscos é parte essencial do processo de tomada de decisão. Por isso, destacamos a seguir os principais pontos de atenção relacionados a este investimento, com o objetivo de garantir total transparência e alinhamento de expectativas.

Risco de crédito do emissor:

O pagamento das parcelas depende da capacidade da empresa emissora de honrar seus compromissos financeiros. Em caso de inadimplência, o investidor poderá ser impactado, mesmo com a existência de garantias.

Risco de liquidez:

A Nota Comercial não possui liquidez imediata. O investidor poderá solicitar a venda de sua posição no mercado subsequente, mas a efetivação da transação dependerá da existência de compradores interessados. Não há garantia de que o investimento poderá ser vendido antes do vencimento.

Risco de execução das garantias:

Embora a operação conte com garantias fiduciária (recebíveis), pessoal (aval dos sócios) e real (terrenos vinculados), sua execução pode demandar tempo e custos, além de estar sujeita a processos legais e variações no valor dos ativos vinculados.

Risco de mercado e conjuntura econômica:

Alterações no cenário macroeconômico, taxas de juros, inflação ou deterioração do setor de atuação da empresa podem impactar a saúde financeira do emissor e, por consequência, a capacidade de pagamento.

Informações Importantes (Disclaimer)

Avaliação Independente de Riscos:

É enfatizado que os investidores devem avaliar independentemente os riscos associados a esses ativos. Os investidores devem realizar sua própria análise dos riscos potenciais do investimento, levando em consideração fatores como condições de mercado, riscos específicos do setor imobiliário e potenciais desafios de liquidez.

Suporte de Analistas e Consultores:

Os investidores são incentivados a buscar suporte de analistas e consultores financeiros independentes e profissionais qualificados que possam fornecer insights e análises especializadas sobre o investimento, auxiliando os investidores na tomada de decisões informadas.

Disponibilização dos Tokens na Plataforma Zuvia:

A disponibilização dos tokens na plataforma Zuvia não deve ser interpretada como aconselhamento ou recomendação de investimento. Isso significa que a presença do investimento na plataforma não constitui uma garantia de sua qualidade ou adequação como investimento. Os investidores devem considerar cuidadosamente sua decisão de investimento e não devem interpretar a listagem na plataforma como uma garantia de sucesso.

Como funciona a

Tokenização Zuvia

Originação

Processo inicial de análise do instrumento a ser tokenizado, verificação de histórico de pagamentos dos devedores e avaliação da qualidade de cada recebível.

Tokenização

Criação dos smart contracts onde os detalhes da operação são formalizados. Isso inclui termos e condições, taxas de juros, datas de vencimento, entre outros.

Liquidação

Quando as obrigações são honradas pelos sacados, os recursos são distribuídos aos investidores de acordo com os termos do contrato de tokenização.



Emissão

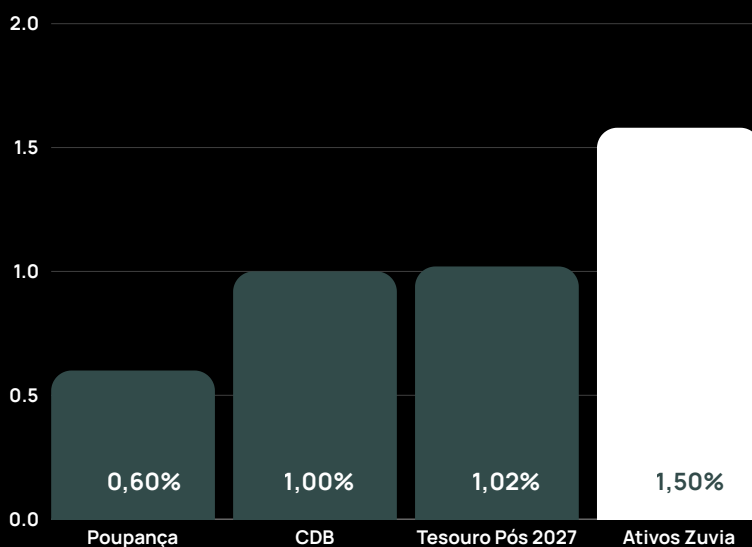
Essa etapa é conduzida pela plataforma de crowdfunding, que funciona como um intermediário, fornecendo um ambiente regulamentado e seguro aos investidores.

Distribuição

Inicia-se o processo de aquisição dos tokens pelos investidores. Após término da captação os recursos são direcionados para o cessionário (detentor do direito creditório) em uma conta fiduciária designada.

Comparativo

renda fixa digital
X
investimentos
tradicionais



Dados de referência: Jun/2025

Saiba mais

Zuvia Digital Assets

A Zuvia é uma empresa de tecnologia fundada em Agosto de 2022 com o objetivo de simplificar a adoção da tokenização para pessoas e empresas com tecnologia Blockchain, fornecendo soluções acessíveis, seguras e descomplicadas.

Somos um time especializado em finanças e investimentos com o desejo de criar soluções inovadoras para capacitar as pessoas a assumirem o controle de suas vidas financeiras. Nossa missão é tornar a tecnologia financeira transparente, eficiente e inclusiva para todos, impulsionando o crescimento econômico.

Comprometida com a segurança dos clientes, oferecemos uma plataforma transparente e segura, em conformidade com as regulamentações.

Além disso, a Zuvia está em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), assegurando o cumprimento das disposições estabelecidas pela legislação, a qual regula o tratamento de dados pessoais no Brasil.

Nossos números



+450

Ativos Tokenizados



+5000

Investidores Ativos



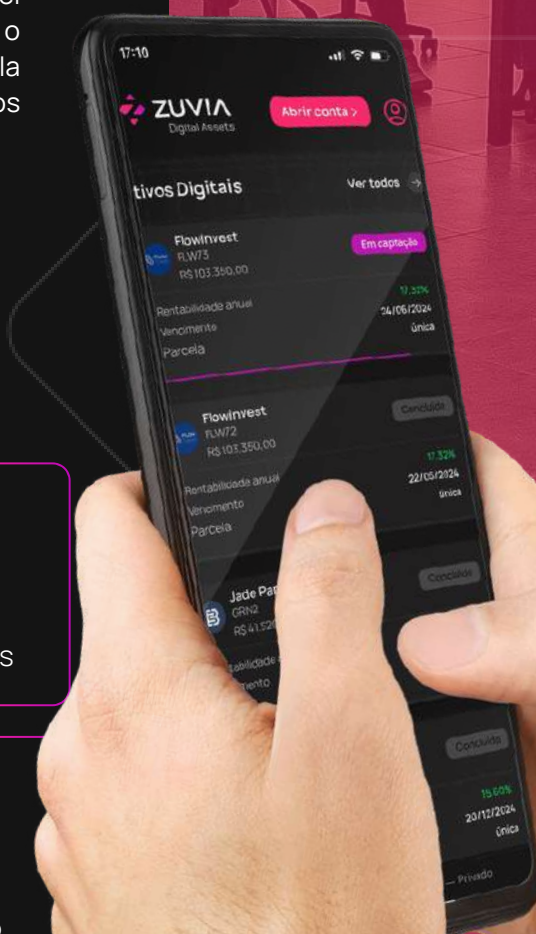
+R\$ 60 M

Liquidados aos Investidores



+100 M

Volume tokenizado



Aviso legal: As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas nesta plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte. Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial a seção de alertas sobre riscos.

