Crédito para construtoras e incorporadoras: o financiamento coletivo como oportunidade

Os custos na hora de planejar e executar um novo empreendimento são sabidamente altos, por isso, é comum que os donos de construtoras e incorporadoras busquem financiamentos imobiliários e programas de crédito voltados para a área de construção civill, em grandes bancos ou instituições financeiras. Para muitos empreendedores, essa parece ser a única forma de tirar o projeto do papel, mas nós sabemos que as taxas de juros da maioria desses programas costumam ser astronômicas, isso sem contar com a extensa burocracia, o que podem ser dificultadores importantes para obtenção desses recursos.

Qual seria, então, uma alternativa às linhas de crédito tradicionais, juros mais adequados à realidade do projeto e com facilitadores para a obtenção de crédito para os empreendedores? É aí que entra o **financiamento coletivo**.

Muito relevante, em especial para as pequenas e médias empresas, esse tipo de financiamento vem se mostrado como uma grande ferramenta que tem despontado no mercado imobiliário ao permitir o **levantamento coletivo de recursos** para viabilizar loteamentos e empreendimentos reunindo os recursos de muitas pessoas. Isso exime o empreendedor da necessidade de realizar um financiamento direto com os bancos ou a captação através de grandes investidores e family offices, permitindo que ele fuja da burocracia tradicional apresentada por essas instituições.

A fim de explicar melhor essa estratégia de captação de recursos, preparamos esse texto para você, empreendedor, que está buscando alternativas para viabilizar a execução dos seus projetos. Continue lendo e saiba tudo que precisa para começar o seu financiamento coletivo.

É investidor e está vendo no financiamento coletivo uma oportunidade de mercado para diversificar sua carteira? Não deixe de baixar o nosso ebook gratuito “Crowdfunding de investimentos: xo guia completo sobre esse novo tipo de aplicação”

Crédito tradicional X crédito coletivo

Para entender as principais diferenças entre esses dois tipos de financiamentos, é necessário primeiramente defini-los.

Pois bem, os **financiamentos tradicionais** são aqueles oferecidos por grandes bancos ou instituições financeiras e, em linhas gerais, incorporadora ou construtora toma o crédito para a construção sob taxas fixas e pré determinadas e, ao término da obra, quita sua dívida com o capital proveniente do repasse das unidades aos compradores. Durante a fase de construção, as instituições financeiras podem cobrar apenas os juros e o pagamento da parte principal da dívida é feita após a conclusão da obra.

Para determinado empreendimento ser aprovado pela credora, normas relativamente rígidas devem ser seguidas e o projeto em questão deve se enquadrar em categorias pré determinadas por essas instituições. Também é necessário, em grande parte dos casos, que um mínimo de unidades vendidas seja atingido para que o crédito seja liberado pelas instituições.

O crédito é concedido por meio de três diferentes formas, rapidamente explicadas abaixo:

- *Plano Empresário:* o crédito é tomado pela construtora ou incorporadora, que pode financiar toda uma parte dos custos. A liberação do crédito é feita conforme o andamento da obra e a empresa deve quitar o empréstimo em até seis meses após a conclusão. Para contratar é preciso que a empresa possua situação cadastral regular e saúde econômico-financeira, que a construtora tenha nível de qualificação no SIAC/PBQP-H, que a incorporação tenha sido registrada no Registro de Imóveis para Contratação e que o empreendimento se localize em área urbana, possua infraestrutura mínima interna e externa e tenha seu projeto de arquitetura aprovado e com alvará expedido pelo município, bem como licença ambiental. Além disso, existe uma demanda mínima de comercialização das unidades do empreendimento.
- *Crédito Associativo:* é assinado um contrato de crédito frente ao custo total do empreendimento formado pelo custo do terreno, a linha de crédito fornecida à empresa e a linha de crédito concedida aos mutuários daquele empreendimento, ou seja, aqueles que decidem financiar um imóvel junto àquela instituição financeira. É exigida demanda mínima para liberar o financiamento
- *Regime Especial Tributário (RET):* é um regime que garante tributação reduzida para construtoras e incorporadoras com projetos de interesse social, como o Minha Casa

Minha Vida. Ele é válido para a construção de unidades habitacionais de até R$ 124 mil e para a construção de creches e de escolas. Ainda que a tributação seja reduzida, após aderir ao RET o empreendimento deve cumprir uma serie de regras, como diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los conforme dispõe a Lei 10.931/04 e preservando os recursos necessários à conclusão da obra, manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta bancária aberta especificamente para tal fim, manter separados os bens e direitos objeto de cada incorporação, dentre outras.

Os **financiamentos coletivos**, por outro lado, são costumeiramente oferecidos por meio de empresas intermediárias, via plataformas digitais. A ideia é que essas intermediárias captem pessoas dispostas a investir naquele empreendimento, fazendo uma ponte entre o empresário e o investidor. Para ser disponibilizado aos investidores, o projeto de construção ou de incorporação deve ser cadastrado e enviado para a análise da empresa que oferece o serviço. Em geral, não há necessidade de que o projeto se adeque a regras rígidas para que a aprovação aconteça, bastando apresentar viabilidade econômica-financeira, capacidade de execução e atendimento a normas técnicas, em linhas gerais.

Após ser aprovado, a decisão sobre como a captação de recursos será realizada é feita a partir de uma parceria entre os que oferecem o financiamento coletivo e o empreendedor, sempre levando levando em consideração as necessidades da empresa e a sua capacidade de pagamento.

A partir daí, essa captação permanece aberta por um prazo previamente definido e pode receber investimentos de diversas pessoas com diferentes aportes financeiros, o que permite a participação de grandes e pequenos investidores no financiamento do projeto.

Basicamente, o financiamento coletivo funciona como um crédito personalizado moldável à realidade do empreendedor e com menos trâmites burocráticos, a fim de facilitar a execução final do empreendimento.

Por que o financiamento coletivo pode ser uma estratégia mais interessante?

As principais vantagens do financiamento coletivo são:

1. **Menor burocracia** - a grande maioria das linhas de crédito exige certificações e um mínimo de unidades vendidas, além de possuírem uma determinação mais rígida dos projetos que se enquadram nos programas, o que pode deixar de fora ideias diferentes e inovadoras de empreendimento. Já as empresas que oferecem o

financiamento coletivo prezam muito mais pelo alinhamento dos interesses dos os sócios, financiadores e parceiros e buscam justamente abarcar esses projetos inovadores, sem deixar sempre de considerar a saúde financeira do projeto e da empresa, bem como a segurança de cada parte envolvida.

2. **Taxas personalizadas -** quem está querendo construir sabe que nem sempre as taxas são justas. Muitas vezes cobra-se altas taxas que impedem o pequeno empresário de alavancar o seu projeto. Por isso, taxas personalizadas, que se adequem a realidade de cada empreendimento são uma alternativa mais realista para o financiamento.
3. **Alcance a diversos investidores -** encontrar alguém disposto a investir um montante considerável em um determinado projeto não é tarefa fácil, seja porque a quantidade de dinheiro necessária pode ser muito alta ou porque nem sempre é fácil entrar em contato e negociar com tais investidores. É por isso que a estratégia de financiamento coletivo, o crowdfunding, pode ser interessante, já que conecta diversos investidores com um empreendimento, criando oportunidades de ganhos para ambos os lados.

Mas como o investidor vai ganhar dinheiro investindo no meu projeto?

O investidor encontra uma empresa intermediária para mediar o processo e, apartir dai, escolhe um empreendimento para se tornar um credor – e não sócio. A partir daí, poderá acompanhar status de desenvolvimento da obra e, após o tempo de retorno estabelecido em contrato, receber os lucros provenientes da rentabilidade do período, já acordada previamente. Caso o valor mínimo para viabilizar o empreendimento não seja atingido, o valor investido será retornado para os investidores.

Bem, mas você deve estar se perguntando como encontrar empresas confiáveis que tenham o financiamento coletivo dentro da sua cartela de produtos já que ele não é comumente oferecido por grandes instituições bancárias, certo? E é por isso que gostaríamos de apresentar as **cases de captação da INCO**.

Captação INCO

A INCO acredita que o melhor jeito de fazer um negócio acontecer é unindo grandes empreendimentos a uma comunidade com sede de bons projetos. Para que isso seja feito da melhor forma possível, construímos uma plataforma digital ágil e trabalhamos com o máximo de transparência, desde a seleção de projetos até a disponibilização deles para os nossos investidores.

Com a INCO você tem acesso a centenas de investidores com muito mais segurança, uma vez o pagamento feito por eles é em parcela única, eliminando o risco de inadimplência.

Esse montante captado é rapidamente disponibilizado à construtora, sendo liberado após a verificação da empresa e do empreendimento, sem todas as burocracias presentes nos financiamentos tradicionais.

Nossos juros podem ser adequados ao fluxo de caixa, uma vez que eles são definidos em conjunto com a construtora, bem como o melhor momento para a captação e para o pagamento. Isso permite ao empreendedor diminuir a sua exposição e aumentar a sua rentabilidade sem se expor a juros excessivos, o que contribui significativamente para o sucesso do projeto.

Nosso critério para a seleção de projetos é baseado nos **Cinco C's do Crédito**:

- Caráter: prezamos pela honestidade e analisamos a responsabilidade fiscal da empresa e dos sócios;
- Capacidade: estudamos a habilidade da incorporadora de executar o projeto em termos operacionais, comerciais e financeiros;
- Colateral: os preços são definidos com base em estudos de mercado, liquidez, viabilidade jurídica e incentivos econômicos;
- Condições: avaliamos todo o contexto econômico que pode influenciar diretamente o projeto;
- Capital: analisamos a estrutura de capital do projeto.

A partir da análise desses pontos (para entender melhor cada um deles, clique aqui), aprovamos aqueles projetos que tem padrão INCO de qualidade. Por isso, é muito importante que seu projeto seja submetido para a análise inicial da nossa equipe e que nós possamos entrar em contato diretamente com você.

Contamos também com uma equipe de consultoria altamente especializada para ajudar o empreendedor a adequar seu fluxo de caixa e a escolher taxas de juros e tempo de retorno, tornando-os atrativos ao investidor sem deixar de caber no orçamento da empresa. Além disso, oferecemos atendimento personalizado para sanar todas as suas dúvidas sobre a captação e sobre todo o processo envolvido na obtenção do financiamento coletivo.

Achou os benefícios interessantes e quer captar com a gente? É só enviar o seu projeto para avaliação inicial clicando aqui, logo mais entraremos em contato com você para entender melhor sobre o seu empreendimento e as suas necessidades.

Chegou de paraquedas no mundo dos investimentos e quer entender melhor como fazer o seu dinheiro ou o dinheiro da sua empresa render? Que tal dar uma olhada no nosso ebook “Como investir R$1000 de forma segura e rentável”? É gratuito e pode ser o pontapé inicial para começar a fazer o seu dinheiro trabalhar para você.