

## ECONOMIA

# Empresas da região aderem ao crowdfunding imobiliário

Investidores compram cotas de empreendimento e construtoras usam esses recursos para viabilizar obras

## PALAVRA DO EDITOR

A falta de crédito é um dos principais entraves aos investimentos do setor privado no País, que dispõe de um sistema bancário muito concentrado. Aos poucos, as fintechs ampliam a concorrência por meio da inovação.

MATHEUS MÜLLER  
DA REDAÇÃO

Já ouviu falar de crowdfunding imobiliário? Trata-se de um financiamento coletivo que pode garantir uma renda fixa anual 12 vezes maior do que a poupança ao investidor. Na Baixada Santista, construtoras começam a apostar no modelo de captação de recursos para ter liquidez financeira. A vantagem para as empresas é que o percentual a ser repassado para quem compra as cotas é menor do que os juros pagos aos bancos.

Na região, pelo menos duas construtoras aderiram ao crowdfunding para financiar seus empreendimentos. Uma delas é a Credlar, que já concluiu a operação de financiamento coletivo, e a outra é a Sculp, que vai lançar o financiamento coletivo na próxima semana. As duas empresas são de Praia Grande.

Nessa operação, o investidor não adquire imóveis. Ele compra cotas em troca de juros em uma data futura.

O processo das duas operações foi conduzido pela Inco Investimentos, uma fintech (startup de finanças) de Minas Gerais.

No caso da Credlar, o empreendimento da operação foi o Tarsila do Amaral, na Aviação, que atraiu 514 investidores e arrecadou R\$ 3,9 milhões. Cada cota foi vendida a R\$ 500, com retorno de 14% ao ano.

“Foi um sucesso absurdo. Nós batemos todos os recordes da Inco. Quando você tem um empreendimento que já está incorporado, registrado, contratado com o banco e em obras aceleradas, com um bom percentual de vendas, isso garante credi-



Edifícios em Praia Grande: financiamento coletivo do setor imobiliário é feito por cédulas de crédito bancário, com cotas fixadas em R\$ 500

OPERAÇÃO  
**514**  
investidores

compraram cotas da primeira operação da gestora de crowdfunding imobiliário na região

bilidade para que as pessoas acreditem no projeto”, diz o diretor operacional da Credlar, Reinado Lozano.

De acordo com o construtor, o empreendimento está na fase de acabamento interno e externo. “Tenho diversas opções de utilização do recurso, desde antecipação de fornecedores à negociação mais agressiva com descontos”, explica.

### EMIÇÃO DE CCB

Cofundador da Inco, Daniel Miari diz que a startup conecta os investidores às empresas em busca de financiamento para seus projetos. Aos clientes, são emitidos títulos de crédito, a Cédula de Crédito Bancário (CCB), o que permite

prefixar a rentabilidade com o prazo do investimento.

Segundo Miari, para realizar a operação, a fintech utiliza os serviços da instituição financeira Money Plus, registrada no Banco Central e que é autorizada a fazer a emissão de CCBs.

Ele ressalta que o financiamento para as construtoras já ocorre como prática geral no mercado e que o diferencial da empresa é dispensar o banco.

No momento do investimento, o cliente escolhe como deseja receber os valores. Neste caso, as modalidades foram bullet, que entrega tudo de uma vez, investimento e rendimento ao final do prazo estabelecido, e Price, que garante repasses mensais ou trimestrais do valor investido mais os juros da aplicação.

Nessa transação, a construtora fica responsável por pagar os rendimentos aos investidores, bem como uma taxa à Inco. Conforme Miari, a fintech é remunerada pelo empreendedor por meio do percentual pré-definido sobre o valor de captação (entre 4% e 5%). “(O valor) é pago apenas quando a oferta é confirmada”, diz Miari.

Investimento mira projeto de fase adiantada

De acordo com a operadora do crowdfunding, a Inco, a maioria dos projetos aprovados está em etapas adiantadas do empreendimento. “Todas as operações disponibilizadas na plataforma já possuem documentação e liberação governamental. Na maioria dos casos, já possuem também empréstimos aprovados na Caixa”, aponta o executivo da fintech, Daniel Miari.

O empresário diz, no entanto, que a empresa é uma intermediadora, trabalhando como bandeja de investimentos. As oportunidades são garantidas contratualmente pelo empreendedor.

Existe um valor mínimo, definido pela construtora, a ser captado para que o investimento seja aprovado e garanta todos os rendimentos até o final do prazo.

Caso este montante não seja atingido, a captação é cancelada e o investidor receberá em até cinco dias o seu dinheiro de volta.

## Construtora estreará no formato

Um novo processo de crowdfunding imobiliário será lançado amanhã em Praia Grande. O valor arrecadado será usado para finalizar as obras de um residencial na Guilhermina, da Sculp Construtora. O investimento mínimo será de R\$ 500 e o retorno está prefixado em 15% por ano, em um prazo de 15 meses.

De acordo com o diretor da construtora, Sidinei Souza, esta é a primeira participação da empresa

no modelo de financiamento coletivo. “Já vinha falando há algum tempo a respeito de como tornar acessível o investimento na construção civil, não apenas comprando um imóvel e sim através de cotas de investimento”.

Souza conta que foi a construtora que procurou a plataforma Inco, por se enquadrar dentro do modelo que procuravam. Ele explica que o processo de análise de documentos durou cer-

ca de 30 dias. “Tudo com clareza e suporte”.

“Utilizaremos o recurso para dar uma maior agilidade no fluxo do andamento da obra agregando para a sequência da mesma. O crowdfunding permite para nós tornar acessível o investimento no mercado imobiliário, pois através de R\$ 500 você já pode se tornar um investidor. Outra vantagem que observamos é a transparência e segurança que a plataforma”, diz.