

Curso de Loteamento do IBRADIM

AULA: Viabilidade econômico-financeira

Prof. Olivar Vitale

fevereiro/2022



Captação de recursos – setor imobiliário

1. Sociedade de Propósito Específico - SPE



Cotas no percentual de cada investimento, já considerando o custo total e as “cotas” de participação ofertadas

- Riscos e benefícios
- **Resultado: sucesso do empreendimento**



Captação de recursos – setor imobiliário

2. Sociedade em Conta de Participação - SCP



Uma SCP por investidor

Alternativamente,
uma SCP por
empreendimento,
com alguns
investidores

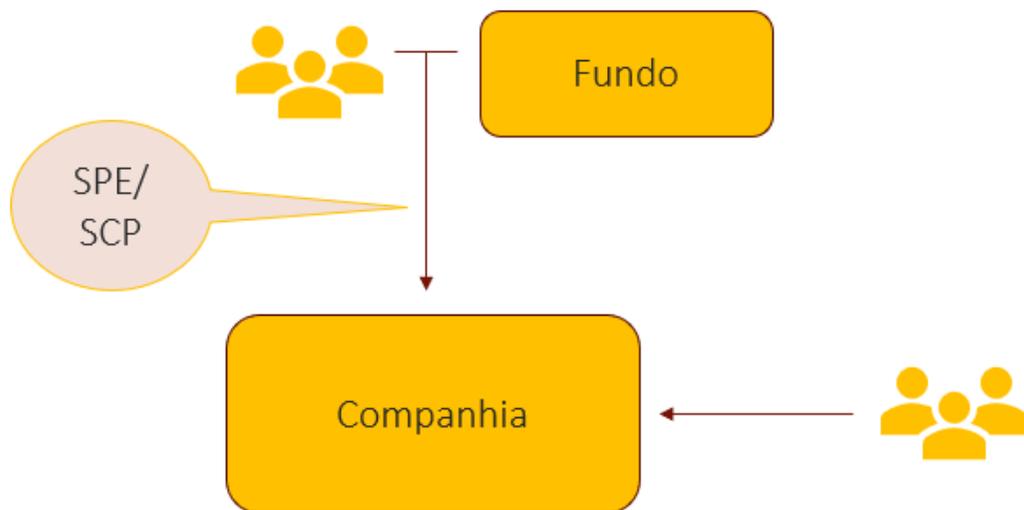
Custo orçado, prêmio ao desenvolvedor embutido no preço.

- Percentual do negócio “cota” de participação adquirida
- Riscos e benefícios
- **Resultado: sucesso do empreendimento**



Captação de recursos – setor imobiliário

3. “Fundo” mãe com prioridades de investimento na Companhia

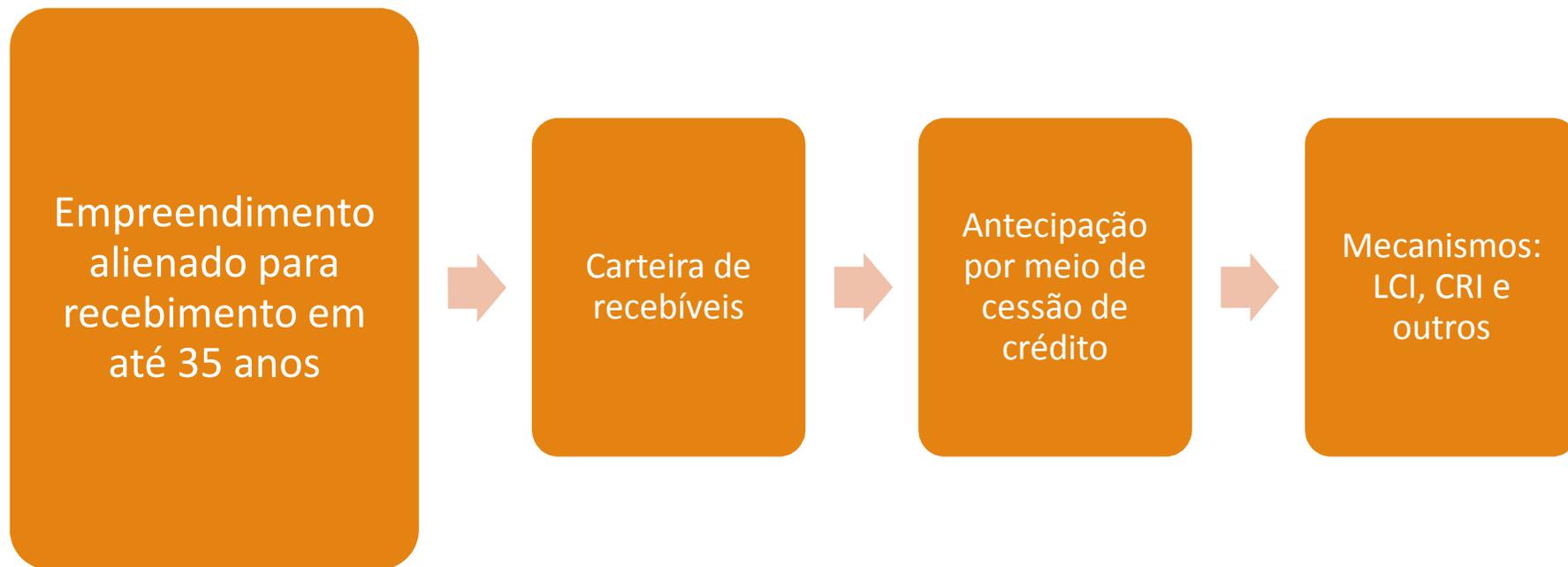


- Grupo de investidores com fundo próprio que investe por SPE OU via SCP, com prioridade em relação a outros investidores eventuais.
- Veículo: mútuo ou SCP ou cotas da SPE
- Geralmente não vinculado ao sucesso do empreendimento. Taxa previamente ajustada.



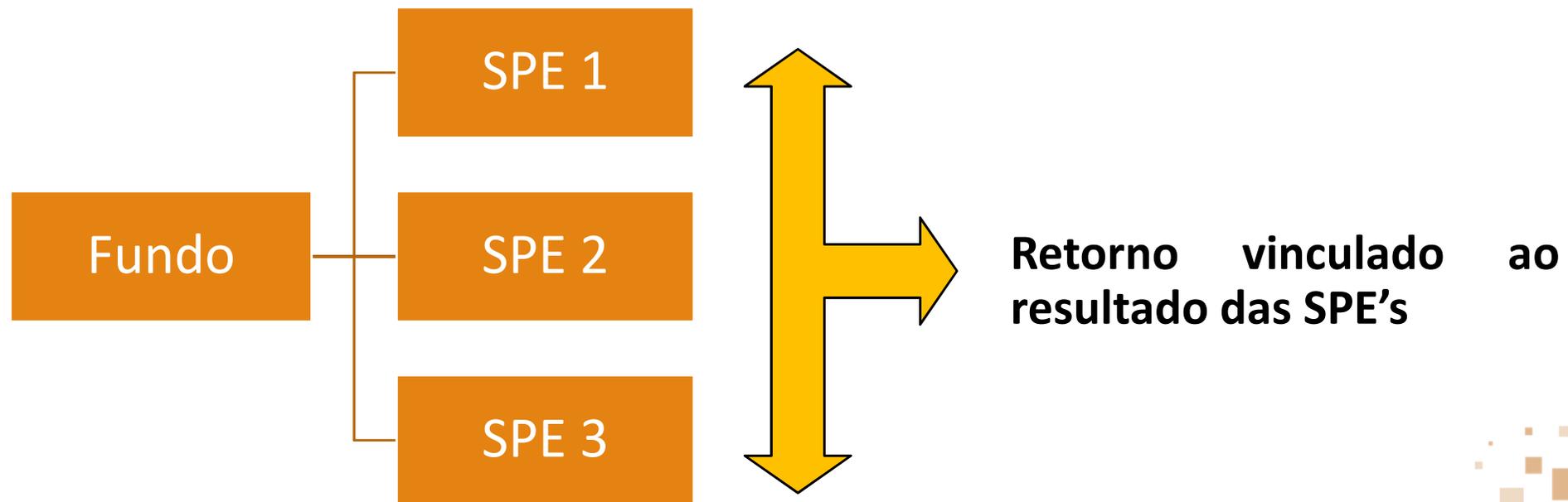
Captação de recursos – setor imobiliário

4. Securitização de Recebíveis – diferença cvc x af



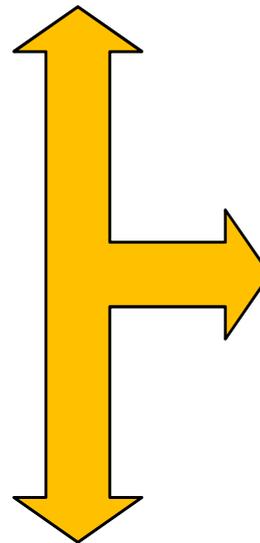
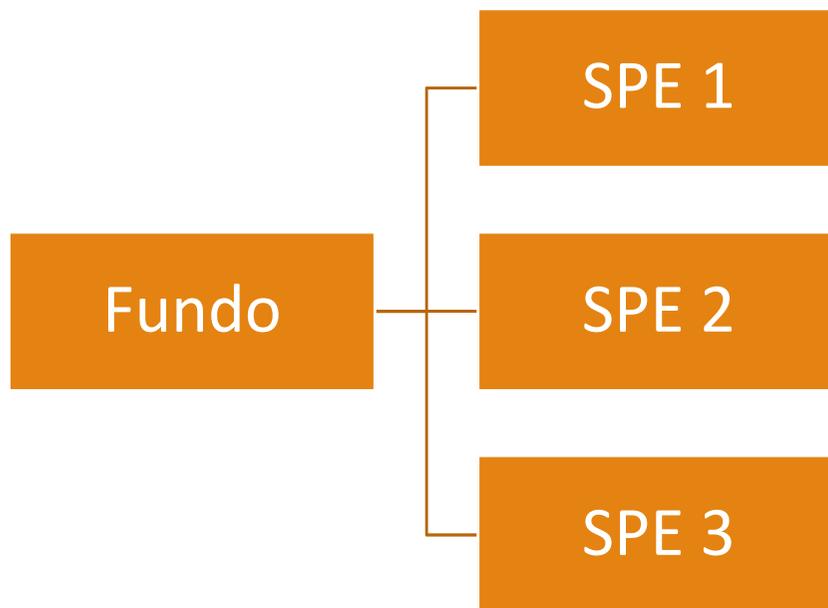
Captação de recursos – setor imobiliário

5. Investimento por Fundo, Imobiliário ou não, com alguns cotistas



Captação de recursos – setor imobiliário

5. Investimento por Fundo, Imobiliário ou não, com alguns cotistas



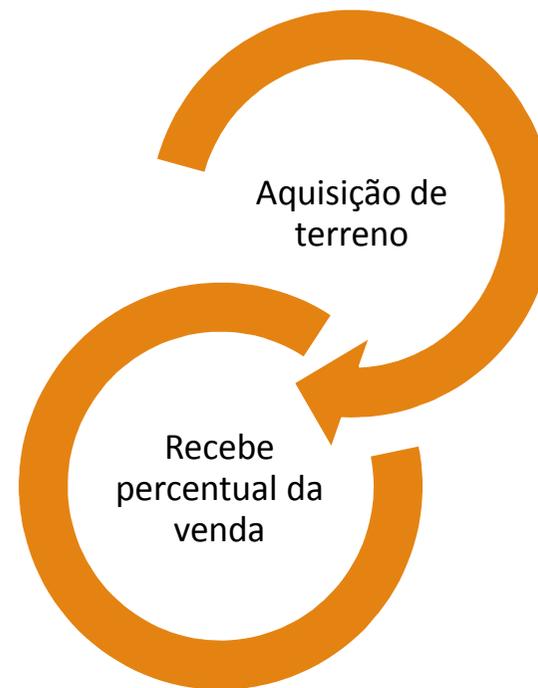
- Retorno vinculado a percentual do VGV, não entrando no risco do resultado
- (investidor não participa do eventual erro de orçamento de obra, por exemplo)



Captação de recursos – setor imobiliário

6. “Terrenista” via SCP

- Similar a uma permuta financeira.
- **Resultado vinculado ao sucesso do negócio.**



Captação de recursos – setor imobiliário

7. “Terrenista” via SCP



- Custos Iniciais do negócio
- **Resultado: sucesso da incorporação/negócio**
- **Modelo alternativo: percentual do VGV. Risco!**



Captação de recursos – setor imobiliário

8. Aporte por fundo estrangeiro

Contrato de mútuo

Garantia real imobiliária fora do empreendimento.

“aluguel” de garantia informado pelo próprio Fundo



Captação de recursos – setor imobiliário

9. Tokenização Imobiliária

Paralelamente ao negócio imobiliário em si



Token do ativo terreno pré-negócio



Token do próprio negócio, produto (unidades autônomas ou lotes ou similar)

Hoje:
Impossibilidade
de token de
renda.



Captação de recursos – setor imobiliário

10. Lote Urbanizado

Características:

- infraestrutura (vias de acesso, água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário e águas pluviais).
- financiamento somente para o terreno e NÃO para construção
- Valor de Enquadramento (SFI)
Mínimo: R\$ 50.000,00
Máximo: R\$1.500.000,00



Captação de recursos – setor imobiliário

10. Lote Urbanizado

Legislação

Município de São Paulo – [Lei 17.474/2020](#)

- aprovação de loteamentos ou desmembramentos de interesse social, bem como por meio de lotes que lhe sejam destinados, oriundos de loteamentos regularizados ou em processo de regularização.

Podem requerer:

- Secretaria Municipal de Habitação

- COHABSP

- pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos que tenham por finalidade a viabilização do direito à moradia.



Captação de recursos – setor imobiliário

11. Cédula de crédito bancário – CCB

- título de dívida emitido por pessoa física ou jurídica em favor de instituição financeira (SFI)
- título executivo extrajudicial
- captação de recursos para implantação de loteamento
- lastro para emissão de CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários



Captação de recursos – setor imobiliário

12. Debênture

- título de dívida emitido exclusivamente por sociedade por ação – cessão do direito de crédito ao investidor
- título executivo extrajudicial
- NÃO podem ser emitidos por sociedades limitadas – originação da controladora das SPE's
- lastro para emissão de CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários



Captação de recursos – setor imobiliário

13. Crowdfunding

- Regulamentação – [IN CVM 588/2017](#) - art. 2º – oferta pública:

“Art. 2º Para fins desta Instrução, aplicam-se as seguintes definições:

I – crowdfunding de investimento: captação de recursos por meio de oferta pública de distribuição de valores mobiliários dispensada de registro, realizada por emissores considerados sociedades empresárias de pequeno porte nos termos desta Instrução, e distribuída exclusivamente por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo, sendo os destinatários da oferta uma pluralidade de investidores que fornecem financiamento nos limites previstos nesta Instrução;”

- sociedade empresária de pequeno porte - receita bruta anual de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) apurada no exercício social encerrado no ano anterior à oferta e que não seja registrada como emissor de valores mobiliários na CVM;

- estruturação jurídica por meio de contrato de mútuo, com possibilidade de conversão em participação societária da sociedade ou contratos de investimento coletivo



OBRIGADO!

Olivar Vitale

olivarvitale@vbdlaw.com.br

(11) 98467-0320

