

MATERIAL DIDÁTICO



INCO

ÍNDICE

01) QUEM SOMOS?

Q1: O que é a INCO?

Q2: Objetivos

02) COMO FUNCIONA?

Q1) Como investir?

Q2) Quem pode investir?

Q3) Quanto posso investir?

- *Mínimo*
- *Máximo*
- *Limites ao Investidor (CVM)*
 - *Investidor qualificado*
 - *Investidor intermediário*
 - *Investidor comum*

Q4) Quando posso investir?

Q5) Posso desistir do meu investimento?

Q6) Devo pagar alguma taxa à INCO?

Q7) É possível investir em mais de um projeto?

Q8) É possível fazer dois aportes em um mesmo projeto?

Q9) O que fazer caso o limite de TED seja inferior ao valor da reserva?

Q10) O que acontece caso a captação não atinja o mínimo necessário?

Q11) O que acontece caso a captação não atinja o alvo máximo mas atinja o mínimo?

Q12) Como a INCO é remunerada?

Q13) Quando e onde receberei meu contrato?

Q14) Como irei acompanhar as informações do empreendimento?

Q15) Será possível investir através de Sindicatos de Investimento Participativo?

03) VANTAGENS

Q1) Quais são as vantagens para os Investidores de se investir com a INCO?

Q2) Quais são as vantagens para as construtoras de se captar recursos com a INCO?

04) SEGURANÇA e GARANTIAS

Q1) Quais são os critérios adotados pela INCO para escolha dos empreendimentos?

Q2) Quais são as garantias do investidor ao se investir através da INCO?

05) MODELOS DE INVESTIMENTO

05.1) Incorporações

05.2) Empreendimentos de renda

06) REMUNERAÇÃO

Q1) Como o investidor é remunerado?

- Incorporações
- Empreendimentos de renda

Q2) Caso os custos da obra saiam acima do esperado, minha remuneração será reduzida?

07) JURÍDICO

Q1) Qual operação o investidor está realizando ao investir?

- Incorporações
- Empreendimentos de renda

Q2) O que acontece caso o investidor não faça o aporte após ter assinado o contrato?

Q3) Posso me desfazer do título antes do prazo?

Q4) O que acontece caso as obras sejam interrompidas ou a empresa se torne insolvente?

08) TRIBUTAÇÃO

Q1) Como serão tributados os rendimentos nas Incorporações?

Q2) Como serão tributados os rendimentos nos Empreendimentos de Renda?

09) TERMOS TÉCNICOS

Indicadores Financeiros

Inflação e Correção Monetária

Termos Jurídicos

Termos de Engenharia

10) RISCOS

Riscos por fatores macroeconômicos

Risco de Liquidez e Prazos

Riscos da SEPP

11) DÚVIDAS E CONTATO

01) QUEM SOMOS

Q1) O que é a INCO?

A INCO é uma plataforma de investimento participativo online, autorizada pela CVM, que surgiu para democratizar o mercado imobiliário, possibilitando que, com a partir de 1000 reais, o usuário invista de forma simples, rápida, transparente e com boa rentabilidade.

Q2) Objetivos

A INCO objetiva proporcionar um serviço que trará benefícios para todas as partes, possibilitando o acesso de investidores a um mercado rentável e seguro, antes acessível apenas a poucos, e possibilitando às construtoras ter centenas de investidores em seus empreendimentos. Dessa forma, diversas obras sairão do papel, o que irá gerar diversos empregos e contribuir para a sociedade.

02) COMO FUNCIONA?

Q1) Como investir?

- Passo 01: Complete seu cadastro
- Passo 02: Selecione o empreendimento mais adequado ao seu perfil de investidor
- Passo 03: Faça a reserva de seu investimento com o valor que deseja investir
- Passo 04: Assine o contrato digitalmente
- Passo 05: Gere o boleto e efetue o pagamento. Em breve nossa equipe confirmará o pagamento e mudará o status da sua reserva para confirmada.
- Passo 06: Aguarde a confirmação do sucesso da captação

- Passo 07: Confirmada a captação o seu contrato estará validado e seu investimento confirmado.

- Passo 08: Agora está tudo pronto, acompanhe seu investimento na sua página do investidor e aguarde até o recebimento dos seus rendimentos.

Q2) Quem pode investir?

Qualquer pessoa física, maior de 18 anos e capaz, ou pessoa jurídica pode investir através da INCO. Deve-se apenas lembrar que no caso de Pessoa Jurídica incidirá o IOF (imposto sobre operações financeiras).

Q3) Quanto posso investir?

- **Mínimo:** o valor mínimo para se investir através da INCO é 1000 reais.
- **Máximo:** o valor máximo de investimento é o limite do valor a ser captado ainda disponível no momento da reserva.

Quais os limites ao investidor? O que é investidor qualificado?

A CVM estabelece alguns limites ao investidor, os quais podem se enquadrar em três categorias: comum, intermediário e qualificado:

- Investidor Qualificado:

Aquele que possui mais de R\$ 1.000.000 (um milhão de reais) em investimentos financeiros. Para este, não há restrições nos valores permitidos a serem investidos através da INCO.

- Investidor Intermediário

Caso o investidor possua renda bruta anual ou seu montante de investimentos financeiros estiver entre R\$ 100.000 (cem mil reais) e R\$ 1.000.000 (um milhão de reais), a quantia total que ele pode investir em valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da Instrução CVM 588 fica limitado a 10% (dez por cento) do maior destes dois valores por ano-calendário.

- Investidor Comum:

Para o investidor que não possua R\$100.000 reais em aplicações financeiras, o máximo permitido pela CVM para o investimento é de R\$10.000 (dez mil reais) por ano-calendário.

-Resumo:

Tipo de investidor	Maior valor (seus investimentos financeiros ou renda bruta anual)	Limites por ano
Qualificado	R\$ 1 milhão ou mais	Sem limite
Intermediário	Entre R\$100.000 e R\$1.000.000	10% do valor
Comum	Até R\$100.000	R\$ 10.000

Q4) Quando posso investir?

O investidor pode investir em qualquer projeto enquanto estiver aberta a captação. O período para captar irá variar de acordo com a necessidade da construtora, e estará claramente determinado em cada oferta, podendo encerrar-se anteriormente caso seja atingido o alvo máximo.

Q5) Posso desistir do meu investimento?

Após assinado o contrato digitalmente e confirmado o investimento, a INCO permite que o investidor tenha um período de desistência de 7 dias, dentro dos quais está isento de multas ou penalidades. Para isso deverá solicitar o cancelamento através do email contato@inco.vc.

Q6) Devo pagar alguma taxa à INCO?

Não há nenhuma taxa a ser paga pelo usuário para a INCO. Toda a remuneração da plataforma advém do serviço prestado ao empreendedor.

Q7) É possível investir em mais de um projeto?

Não só é possível como extremamente recomendado investir em mais de um projeto. Na INCO, o investidor possui acesso a investimentos com diferentes características, como incorporações, loteamentos, empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida, empreendimentos de renda, entre outros, com remuneração, rentabilidade e tempo de retorno diferentes. Assim o investidor consegue montar sua carteira, com investimentos de diferentes características, diluindo seus riscos e aumentando suas chances de sucesso.

Q8) É possível fazer dois aportes em um mesmo projeto?

Sim, desde que a captação ainda esteja aberta é possível fazer mais de um aporte.

Q9) O que acontece caso a captação não atinja o mínimo necessário?

Caso não seja atingido o mínimo necessário, os contratos serão considerados nulos e o investidor irá receber seu dinheiro de volta em até 5 dias úteis.

Q10) O que acontece caso a captação não atinja o alvo máximo mas atinja o mínimo?

Sua remuneração não irá variar caso seja captado o mínimo ou máximo, estando atrelada unicamente ao sucesso das vendas e as faixas de remuneração estabelecidas na oferta pelo empreendedor.

Q11) Como a INCO é remunerada?

A INCO é remunerada unicamente pelo empreendedor que apenas irá pagar no caso do sucesso através de uma porcentagem do valor captado. Para facilitar ainda mais o pagamento das incorporadoras, e por acreditarmos plenamente nos empreendimentos que ofertamos, parte dessa remuneração será paga nos mesmos títulos de dívida recebidos pelo investidor.

Q12) Quando e onde receberei meu contrato?

Assim que confirmada a captação você, que confirmou seu investimento ao pagar o boleto terá acesso à Página do Empreendimento, onde estará o contrato assinado por você e pelo Empreendedor

Q13) Como irei acompanhar o andamento do empreendimento?

Na Página do Investidor o usuário que concretizar seu investimento terá acesso à Página do Empreendimento, que deverá ser atualizada mensalmente com informações sobre o andamento do empreendimento e da venda das unidades. Tal atualização é prevista no contrato sob pena de multa, de forma que o investidor terá garantido a transparência e o acesso às informações necessárias, desde seu aporte até o retorno do investimento.

Q14) Será possível investir através de Sindicatos de Investimento Participativo?

Inicialmente não será permitido o investimento na Plataforma INCO através de Sindicatos de Investimento Participativo.

03) VANTAGENS

Q1) Quais são as vantagens para os Investidores de se investir com a INCO?

Investir através da INCO é vantajoso em diversos sentidos.

- **Facilidade:**

O investimento é feito de forma rápida e 100% online. Com poucos cliques, o investidor tem acesso a todas as informações necessárias e consegue realizar seus investimentos e montar sua carteira.

- **Sem taxas:**

Não é cobrada qualquer taxa de administração do investidor.

- **Rentabilidade mínima garantida:**

Diferentemente de outros investimentos no mercado imobiliário, os empreendimentos ofertados pela INCO possuem um mínimo de rentabilidade garantida contratualmente.

- **Padrão INCO de qualidade:**

Os empreendimentos e empresas são verificados cuidadosamente por uma equipe capacitada e assim disponibilizados apenas o que há de melhor no mercado.

- **Acesso para todos:**

Com a INCO, os pequenos investidores agora têm acesso a uma possibilidade investimento que antes estava disponível apenas às incorporadoras ou grandes investidores. Agora, com apenas 1000 reais, o investidor tem acesso a um mercado rentável e seguro.

- **Diversificação do investimento:**

No formato tradicional, investidores capitalizados buscavam a segurança do mercado imobiliário e adquiriam apartamentos na planta almejando sua valorização futura.

Através da INCO, é possível diversificar os investimentos, dividindo o capital em mais de um empreendimento e assim diminuir os riscos.

Q2) Quais são as vantagens para as construtoras de se captar recursos com a INCO?

- **Acesso à centenas de investidores:**

Com a INCO, seu empreendimento será apoiado por uma comunidade de investidores, o que pode significar o início de uma parceria duradoura para diversos empreendimentos.

- **Captação rápida e sem burocracias excessivas**

Diferentemente do processo para captação em bancos, com a INCO, após a verificação da empresa e do empreendimento, a captação é liberada rapidamente e, em pouco tempo, a construtora tem acesso ao capital investido.

- **Taxa de juros adequada ao fluxo de caixa**

Com a INCO, a construtora pode escolher a taxa de juros que pode pagar, além do momento ideal para a captação e pagamento. Dessa forma, pode adequar o fluxo de caixa, diminuir sua exposição, aumentar sua rentabilidade, sem se expor a juros excessivos.

- **Consultoria INCO**

Dentro do serviço contratado encontra-se consultoria da equipe para ajudar a empresa a adequar seu fluxo de caixa, escolher taxas de juros e tempo de retorno que sejam atrativos ao investidor e ao mesmo tempo caibam no orçamento da empresa.

- **Maior segurança em relação aos investidores**

No modelo tradicional, muitas construtoras possuem investidores parceiros que se tornam sócios do empreendimento e fazem seus aportes ao longo da obra. Embora seja uma opção mais viável do que buscas crédito em bancos, o empreendedor corre risco de o investidor não conseguir continuar seus aportes e com isso ficar sem capital para terminar a obra. Neste caso, a construtora teria que recorrer aos bancos e pegar empréstimos com taxas de juros abusivas.

Com a INCO, os investidores irão efetuar o seu pagamento em uma única parcela, de forma que o empreendedor não corre o risco de faltar capital ao longo da obra.

4) SEGURANÇA E GARANTIAS

Q1) Quais são Critérios para escolha dos empreendimentos?

A INCO se orgulha de fazer uma forte e eficaz diligência para verificar a viabilidade dos empreendimentos, a saúde financeira da empresa, assim como caráter e capacidade de seus dirigentes. Assim, apenas ofertamos o que acreditamos ser investimentos da mais alta qualidade e recebemos inclusive parte de nossa remuneração nos mesmos títulos que recebem nossos investidores.

Baseamos nossas análises de qualidade dos projetos com base na metodologia dos 5 C's do crédito:

Caráter: Somos muito criteriosos em relação ao perfil dos nossos parceiros e os seus respectivos históricos de bons pagadores. Prezamos pela honestidade e bom caráter. Analisamos tanto os empréstimos tomados anteriormente e se os mesmos foram pagos corretamente, quanto à responsabilidade fiscal da empresa e dos sócios.

Capacidade: Fazemos a nossa diligência no plano de negócios do projeto. Estudamos a habilidade da incorporadora de executar o projeto em termos operacionais, comerciais e financeiros. Simulamos cenários de estresse e o comportamento do fluxo de caixa do projeto, garantindo que o empreendimento possui capacidade de pagar a dívida contraída.

Colateral: Precificamos as garantias com base em estudos de mercado, liquidez, viabilidade jurídica e incentivos econômicos. Tudo isso para garantir a segurança dos investidores da forma mais justa.

Condições: Avaliamos todo o contexto econômico que influencia diretamente o projeto. Desde as perspectivas para o mercado, concorrentes, economia geral e local, até o momento pelo qual a incorporadora está passando.

Capital: Analisamos a estrutura de capital do projeto. Exigimos um valor mínimo de capital próprio dos sócios para cada projeto – os interesses de todos devem estar alinhados, sócios, crowdfunders e parceiros.

Q2) Quais são as garantias do investidor

Cada empreendimento terá suas garantias específicas, e por isso é importante analisar o contrato atentamente e as informações da oferta para conhecer suas garantias.

- **Garantia de rentabilidade mínima**

Em nosso modelo, o sucesso das vendas representa sucesso tanto para construtora quanto para o investidor. No entanto, o investidor está protegido contratualmente, com o mínimo de rentabilidade de cada projeto. Dessa forma, mesmo que as vendas não saiam como o esperado, os investidores irão receber seu capital e rendimentos mínimos.

- **Garantia do terreno**

Visamos proteger o investidor e amenizar os riscos da operação. Para isso, na maioria dos empreendimentos disponibilizados, o terreno estará integralizado na SPE, protegido pelo patrimônio de afetação, e dado como garantia aos investidores.

- **Garantia de unidade futura**

Visando facilitar ainda mais uma eventual execução, além do terreno, em alguns empreendimentos serão dadas contratualmente unidades do empreendimento como garantia aos investidores.

- **Título Executivo Extrajudicial**

Muito embora seja feita uma diligência rígida para apenas escolher empreendimentos com alta probabilidade de sucesso, visamos proteger os investidores caso os planos não saiam como esperado.

Para isso, os contratos de investimento serão elaborados de forma que constituam título executivo extrajudicial. Assim, os investidores poderão executar a construtora rapidamente, sem precisar acessar a justiça em um processo de conhecimento.

- **Fiança**

Alguns empreendimentos possuirão ainda a garantia de Fiança da Empresa Controladora ou de seus sócios Pessoa Física.

05) MODELOS DE INVESTIMENTO

A INCO procura atender as necessidades e anseios de todos os tipos de investidores. Para isso, ofertamos diversos tipos de empreendimento como construções de edifícios, casas, loteamentos, shopping centers, supermercados, em duas formas diferente de operação.

- Incorporações:

Em uma incorporação, um empreendimento imobiliário é realizado visando vendas das unidades futuras. Por exemplo, é construído um edifício visando a venda de apartamentos.

- Empreendimento de renda:

Em um empreendimento de renda, visa-se construir ou reformar um imóvel visando alugá-lo para obtenção de renda.

Por exemplo, é muito comum a construção de galpões para supermercados, os quais são alugados e geram rendimentos ao empreendedor.

06) REMUNERAÇÃO

Q1) Como o investidor é remunerado?

- Modelo: Incorporações

Neste caso, o investidor participará do sucesso do empreendimento de acordo com as vendas.

Conforme seu fluxo de caixa e previsão de vendas, a construtora irá estabelecer metas de vendas até a data do vencimento do título e assim estabelecer faixas de rentabilidade. Por exemplo:

Vendas até o dia do vencimento:

0-30% de vendas	9% de retorno ao ano
31-50% de vendas	11% de retorno ao ano
51-70% de vendas	13% de retorno ao ano
71-100% de vendas	15 % de retorno ao ano

Dessa forma, o investidor estará protegido com um mínimo de rentabilidade garantido contratualmente pela construtora, e poderá compartilhar do sucesso do empreendimento caso as vendas saiam como esperado.

- Modelo: Empreendimentos de renda

Neste caso, o investidor se tornará sócio deste imóvel e compartilhará dos seus rendimentos. Isto é, com 1000 reais, ele agora poderá ser dono de uma fração de um imóvel, seja ele uma casa, um galpão ou um shopping, e receber retornos de acordo com sua quota.

Assim, enquanto o imóvel estiver alugado ele receberá rendimentos, e caso este seja vendido um dia pelo empreendedor, terá direito ao recebimento de sua participação.

Q2) Caso os custos da obra saiam acima do esperado, minha remuneração será reduzida?

A remuneração do investidor independe dos custos do empreendimento, estando atrelada apenas às vendas das unidades no caso de incorporações, ou ao recebimento de aluguéis no caso dos empreendimentos de renda. Assim, sua remuneração está protegida e não sofre qualquer impacto por imprevistos nos custos da obra.

07) JURÍDICO

Q1) Qual operação o investidor está realizando ao investir?

- Incorporações:

No caso das incorporações, o investidor simplesmente está emprestando dinheiro à construtora e recebendo ao final da obra seu capital e prêmio pelo empréstimo, o que configura sua remuneração.

Desta forma, é celebrado entre investidor e SPE um contrato de mútuo, assinado por ambos digitalmente e por duas testemunhas. Dessa forma, tal título de dívida se trata de título executivo extrajudicial, o qual poderá ser executado pelos investidores no vencimento.

- Empreendimentos de renda:

Neste caso, o investidor se torna sócio do empreendedor. Isto é, caso seja construído um supermercado para obtenção de aluguéis, ele se torna dono de uma fração daquele imóvel e obtém direito a receber sua quota da renda gerada.

Desta forma, são formadas SCPs (sociedade em conta de participação) entre investidor e construtora, através de contrato assinado digitalmente.

Neste modelo, o investidor se torna sócio oculto e o empreendedor sócio ostensivo, sendo este o único responsável pela administração do imóvel e por eventuais problemas relacionados a terceiros.

Q2) O que acontece caso o investidor, não faça seu aporte após ter assinado o contrato?

Ao assinar o contrato, o investidor terá 7 dias nos quais pode desistir de seu investimento sem quaisquer multas ou penalidades. Caso ultrapasse esse prazo, o investidor está vinculado ao projeto e deverá fazer o aporte combinado sob pena de multas previstas no contrato e não recebimento de qualquer remuneração por parte da construtora.

Q3) Posso me desfazer do título antes do prazo?

De acordo com a instrução 588 da CVM, não é permitido à INCO organizar um mercado secundário dos títulos que oferta. No entanto, o investidor pode, a qualquer tempo, ofertar seu título à Construtora, demais investidores ou terceiros, observado direito de preferência previsto no contrato e transferi-lo através da cessão civil deste contrato. Neste caso, a INCO o auxiliará dando instruções para realizar tal operação.

Q4) O que acontece caso as obras sejam interrompidas ou a empresa se torne insolvente?

Muito embora seja feita uma forte diligência no intuito de evitar que imprevistos negativos ocorram, o modelo pensado pela INCO visa proteger o investidor mesmo em casos como estes.

Dessa forma, a obrigação da construtora de pagar os investidores independe da conclusão da obra, sendo previsto inclusive que, no caso fortuito de a obra ser interrompida, o investidor terá direito ao mínimo de rentabilidade ajustado.

Assim, o contrato do investidor foi cuidadosamente preparado para representar um título de dívida extrajudicial. Isto é, no caso da empresa ser insolvente os investidores podem executar o título sem sequer precisarem acionar a justiça em uma ação de conhecimento, possuindo direito líquido e certo perante a construtora ao recebimento de seu crédito.

Além disso, foram dadas diversas garantias como unidades futuras e o próprio terreno da obra, para proteger ainda mais o investidor quanto ao recebimento de seu investimento.

08) TRIBUTAÇÃO

A tributação dos rendimentos do investidor será diferente de acordo com o tipo de empreendimento que investiu. Eventuais tributações serão retidas diretamente pelo empreendedor.

Q1) Como serão tributados os rendimentos nas Incorporações?

Para efeitos tributários, o contrato de mútuo equipara-se à aplicação financeira de renda fixa. Dessa forma, para fins de incidência do imposto de renda, os rendimentos dos investidores deverão ser tributados mediante retenção pela fonte pagadora às alíquotas de:

- 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para aplicações com prazo de até 180 dias;
- 20% (vinte por cento) para aplicações com prazo entre 181 dias até 360 dias;
- 17,5% (dezessete e meio por cento) para aplicações com prazo entre 361 dias até 720 dias ou;
- 15% quinze por cento, para aplicações com prazo superior a 720 dias.

Ou seja, o próprio empreendedor deverá descontar o imposto de renda do investidor e a alíquota irá variar de acordo com o prazo de cada empreendimento.

Q2) Como serão tributados os rendimentos nos Empreendimentos de Renda?

Nos empreendimentos de renda o investidor se tornará sócio do Incorporador e assim será dono de uma fração do empreendimento e dele terá direito ao recebimento de rendimentos.

Dessa forma, os rendimentos do investidor estarão isentos do Imposto de Renda, sendo a tributação paga diretamente pela SPE, e sua remuneração recebida na forma de distribuição de dividendos.

09) TERMOS TÉCNICOS

INDICADORES FINANCEIROS

-TIR: Taxa Interna de Retorno:

A TIR é um indicador financeiro que expressa em percentual a rentabilidade do empreendimento, considerando o fluxo de caixa do projeto.

Para calcular a taxa interna de retorno é necessário conhecer os montantes de desembolso de capital necessários ao projeto e os fluxos de caixa líquidos gerados pelo investimento.

A Taxa Interna de Retorno de um empreendimento, é uma medida relativa – expressa em percentual – que demonstra o quanto rende um projeto de investimento, considerando a mesma periodicidade dos fluxos de caixa do projeto.

Por exemplo, uma TIR de 17% ao ano representa que o investidor estará tendo uma rentabilidade de 17 % ao ano.

- ROI: “Return over investment” ou Retorno sobre Investimento.

O ROI calcula quanto o empreendimento está remunerando o capital investido. Isto é, quanto se ganha para cada real investido. Isto é, se o ROI de um empreendimento é 3, significa que para cada 1 real investido, será recebido 3 reais de lucro.

- VPL: Valor presente líquido.

O fator tempo é de suma importância em qualquer análise de investimento. Uma vez que o dinheiro gera rendimentos, é muito importante considerar o custo do capital em toda e qualquer análise financeira. Para isso, o VPL desconta os valores negativos e positivos do fluxo a uma mesma taxa, e dessa forma tem-se o valor que aquele projeto irá gerar no presente. Assim, se o VPL de um empreendimento for maior que 0, representa que o empreendimento está gerando riqueza, se for menor que 0, representa prejuízo.

- Payback

Como o próprio nome diz, o payback representa o tempo necessário para que o valor investido seja recuperado pelo empreendedor. A partir deste marco todas entradas no fluxo de caixa representam lucro ao empreendedor.

INFLAÇÃO E CORREÇÃO MONETÁRIA

Os seguintes índices são indicadores de inflação, e são muito utilizados para se realizar a correção monetária em contratos.

- IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado):

O IGPM é uma das versões do Índice Geral de Preços (IGP). Este índice é apurado pela Fundação Getulio Vargas (FGV) e visa registrar a inflação de preços desde matérias-primas industriais e agrícolas até mesmo bens e serviços finais.

- IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo):

O IPCA é medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Tal indicador foi criado com o intuito de medir a variação dos preços no comércio para o público final. Tal índice é considerado o índice oficial de inflação do Brasil.

-INCC: Índice Nacional de Custo da Construção:

O INCC é elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Tal índice busca apurar a evolução dos custos das construções de habitação.

TERMOS JURÍDICOS

- Contrato de mútuo:

Consiste no contrato por meio do qual uma parte empresta algo a outra, ficando esta obrigada a restituí-la. No caso da INCO, o mútuo realizado consiste no mútuo oneroso, no qual é feito um empréstimo esperando-se não apenas sua restituição, como também uma contraprestação que será prevista na forma de juros.

- Mutuante:

Representa no contrato de mútuo a parte que empresta, ou seja, o investidor no caso da INCO.

- Mutuário:

Representa no contrato de mútuo a parte que recebe o empréstimo, ou seja, o empreendedor no caso da INCO.

-Contrato Built to Suit

Consiste em um contrato no qual o empreendedor, que objetiva fazer um empreendimento de renda, já possui o cliente definido, ou seja, já sabe quem irá utilizar a edificação que será construída. Assim, através do contrato, ele se obriga a construir

conforme especificações e característica pré-definidas, e a conferir direito de uso e fruição do imóvel construído a outra parte, a qual deverá pagar remuneração periódica.

-SPE: sociedade propósito específico

Consiste em uma sociedade empresária com atividade restrita, que pode inclusive ter prazo de existência determinado, criada normalmente para isolar o risco financeiro da atividade desenvolvida.

-SEPP: sociedade empresária de pequeno porte

Nos termos da Instrução CVM 588: “Sociedade empresária constituída no Brasil e registrada no registro público competente, com 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”.

-SCP: sociedade em conta de participação

É uma sociedade criada no mínimo entre duas pessoas, sendo pelo menos uma pessoa jurídica, com o objetivo de realização de uma atividade comercial. Nestas sociedades surge a figura do sócio ostensivo (empreendedor), que exerce a atividade constitutiva do objeto social e, exclusivamente, responde perante terceiros, e do sócio oculto, que receberá seus rendimentos. Conforme artigo 992 do Código Civil a constituição de tal sociedade independe de qualquer formalidade e pode provar-se por todos os meios de direito, inclusive um contrato assinado por ambos disponibilizados pela plataforma de investimento participativo.

-Patrimônio de Afetação

Muitos empreendedores da construção civil possuem problemas e até mesmo entram em falência por mal planejamento do seu fluxo de caixa. Quando empreendimentos não saem como o esperado, a empresa muitas vezes incorre em grande exposição de caixa, o que torna muito comum a prática de transferir dinheiro de um empreendimento para outro. Esta medida paliativa já levou diversos empreendedores à falência e com isso gerou prejuízos a investidores e clientes do empreendimento.

Com o advento da Lei 10.931 de 2004, foi instituído o RET, Regime Especial Tributário, aplicável às Incorporações Imobiliárias em caráter opcional e irretratável, enquanto perdurarem créditos ou obrigações do incorporador perante os imóveis que compõem a incorporação. Este regime proporcionou vantagens tributárias ao incorporador, com redução da carga fiscal para 7% da receita mensal.

Em contrapartida, ao adotar o Regime, o terreno e as acessões objeto da incorporação, assim como demais bens a ela vinculados serão apartados do patrimônio do incorporador, constituindo um patrimônio com finalidade exclusiva de consecução da obra e entrega das unidades, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

Segundo JAMIL RAHME (2016), "Patrimônio de Afetação é o mecanismo opcional de proteção do comprador, que blinda o empreendimento imobiliário, não permitindo que, em caso de falência do incorporador, este empreendimento se agregue à massa falida, dando condições aos condôminos de continuar e concluir a construção"

-Título Executivo Extrajudicial

Consiste em um documento capaz de embasar uma execução. Ou seja, seu portador (credor) possui direito líquido e certo perante o devedor, e com o título pode acioná-lo através de uma execução forçada para receber o valor representativo da dívida, sem necessitar ingressar com ação de conhecimento comum para apurar o direito. Conforme artigo 784 do CPC/15,

Art. 784 São títulos executivos extrajudiciais

III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas

TERMOS DE ENGENHARIA

- VGV: valor geral de vendas

O valor geral de vendas é calculado pela soma do valor de venda de todas as unidades do empreendimento. É um indicador importante para o cálculo da viabilidade do empreendimento do ponto de vista comercial.

- Incorporação Imobiliária

A Incorporação consiste na atividade exercida com o intuito de construir edificações compostas de unidades autônomas, para alienação futura. Por exemplo, constrói-se um prédio e vende-se apartamentos.

-Empreendimento de renda

Neste tipo de empreendimento, é construído ou reformado uma edificação no intuito de obter, a partir dela, rendimentos periódicos. Por exemplo, construir um galpão e alugá-lo a um supermercado

10) RISCOS

Muito embora a INCO empreenda todos os esforços no intuito de diminuir os riscos dos Investidores, adotando uma seleção criteriosa dos empreendedores e das oportunidades de investimento que oferta, e estabelecendo formas de garantia visando garantir o retorno do capital, como todo e qualquer investimento existem riscos, podendo-se citar:

Risco por fatores macroeconômicos:

Vivemos em um país em desenvolvimento que é diretamente impactado por fatores externos, assim como por questões políticas que podem afetar significativamente a economia. Dessa forma, muitas empresas não conseguem o sucesso esperado, não por falta de competência, e sim por problemas que fogem ao seu controle e responsabilidade.

Por tais motivos, pequenas empresas possuem uma alta taxa de mortalidade, sendo apontado por estudo do SEBRAE de 2016, "Sobrevivência das Empresas", que, das empresas brasileiras de pequeno porte EPPS, constituídas no período de 2008 a 2012, 3% encerraram suas operações dentro de dois anos. Por sua vez, das Microempresas (ME) que surgiram no mesmo período, 50,4% deixaram de existir em 2 anos.

Destaca-se que a melhor maneira de se mitigar riscos é a construção de um portfólio diversificado de investimentos e, ao investir através da INCO, o investidor deve estar ciente disso e analisar as informações disponibilizadas para tomar sua decisão.

Risco de Liquidez e Prazos

Investimentos no mercado imobiliário, muito embora seja altamente rentáveis, são investimentos de longo prazo, uma vez que o empreendedor está criando uma edificação para sua venda futura, o que leva, em média de 2 a 3 anos. Dessa forma, o investidor deve analisar o prazo estipulado de retorno do investimento, o qual está em destaque nas informações da oferta, e avaliar se poderá ou não esperar este período sem poder recuperar seu capital.

Por estipulação da CVM, a INCO não pode organizar um mercado secundários dos títulos que oferta, porém o investidor pode ofertá-los entre particulares ou até mesmo à

própria construtora. No entanto, não há qualquer garantia de que o investidor conseguirá alienar seu título, e se o conseguir, há uma dificuldade de apreçamento do valor mobiliário após a oferta, de forma que o investidor pode não conseguir receber o montante que pagou inicialmente.

Riscos da SEPP

A INCO empreende todos os esforços para apenas disponibilizar empreendimentos de qualidade de empresas sérias e competentes, e muito embora não dê nenhuma garantia ao investidor, exige do empreendedor diversas formas de garantir o crédito do investidor no intuito de mitigar os riscos inerentes ao negócio. No entanto, deve-se estar ciente que existe o risco de, por fatores externos ou internos, a SEPP venha a ter problemas no período do empreendimento, de forma que existe o risco do investidor perder parte ou até mesmo a totalidade do capital investido, ou de precisar executar a construtora para obter o capital.

O investidor deve estar ciente que, muito embora a empresa investida tenha a obrigação de enviar todas as informações acordadas, e atualizar o painel do investidor todo mês, não existe

nenhuma obrigatoriedade de apresentação de demonstrações contábeis aos investidores nem

exigência de auditoria independente das demonstrações.

Além disso, principalmente no que tange os empreendimentos de renda, é necessário destacar

a dificuldade de avaliação do valor da SPE no momento da oferta, devendo o investidor analisar as informações disponibilizadas pelo empreendedor, analisar os riscos e tomar sua decisão.

11) DÚVIDAS E CONTATO

A INCO está à disposição para ajudar os investidores. Criamos uma página de suporte onde foram colocadas todas as informações importantes e dúvidas frequentes dos investidores e incorporadores.

Caso permaneça alguma dúvida, estamos abertos através de nosso chat, que você pode ter acesso por todo o site, e caso não estejamos online, você pode enviar sua mensagem, que responderemos diretamente no seu email.

Caso você não se sinta bem atendido ou em caso de denúncias, você pode entrar em contato diretamente com a CVM através do SAC no link:

<http://www.cvm.gov.br/menu/atendimento/cidadao.htm>