



GT – 07: FINANCEIRIZAÇÃO DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

AS FINTECHS, O INVESTIMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO E A NOVA ETAPA DA FINANCEIRIZAÇÃO DA ECONOMIA: O CASO DA INCO.

Autor: Fábio Gustavo Pontes Martins¹

Filiação institucional: Universidade Federal Fluminense (UFF- CAMPOS/RJ)

E-mail: fgustavopontes@gmail.com

RESUMO

Este artigo objetiva analisar a nova etapa da financeirização representada por plataformas de investimentos coletivos do tipo Fintech. A despeito deste fato, e em que pese a profusão das Fintechs no Brasil nos últimos anos, nosso foco será a Plataforma de Investimentos Coletivos INCO e a natureza do seu modelo de ação centrada na captação de recursos a serem investidos em negócios por ela previamente selecionados. Para além da forma de atuação e natureza da INCO investimentos, iremos abordar uma captação da empresa no condomínio Varandas Boa Vista 7, localizado em Anápolis, estado de Goiás, e os desafios que poderá enfrentar aplicando a modalidade coletiva de Juros Mensais.

Palavras-chave: Financeirização, Investimento no Mercado Imobiliário, Fintech INCO.

1. INTRODUÇÃO

A financeirização é um fato inescapável de nossos tempos. Neste momento, Governos, Empresas, Instituições e Pessoas estão direta ou indiretamente ligados a ela. Em sua face mais visível temos os Bancos, as Corretoras, as Bolsas de Valores, os Bancos Digitais e mais

¹ Orientador: Prof. Dr. Marcelo Werner de Souza (UFF - CAMPOS/RJ).

recentemente as Fintechs, que são objeto deste artigo. Tais empresas oferecem aos seus clientes uma gama enorme de produtos e serviços e onde o Cartão de Crédito vem se assumindo como o mais popular no mundo das finanças, a tal ponto que até as crianças² e adolescentes os têm.

Segundo François Chesnais (1998, p.13) o referido processo apresenta três dimensões que foram centrais para sua emergência:

A primeira refere-se ao movimento de relativa autonomização da esfera financeira em financeira. A terceira remete ao fato de que são os operadores que delimitam relação à produção e, sobretudo, em relação à capacidade de intervenção das autoridades monetárias. A segunda tem a ver com o “fetichismo” das formas de valorização do capital de natureza especificamente os traços da mundialização financeira e que decidem quais os agentes econômicos, de quais países e para quais tipos de transação, que participarão desta (CHESNAIS, 1998, p. 13).

Nesta era, o capital portador de juros, capital fictício por excelência, é denominado de financeiro, e é o principal definidor das relações econômicas e sociais do capitalismo na atualidade (NAKATANI & MARQUES, 2020, p. 7).

No entanto, como aponta Chesnais (1998, p.16), o surgimento da mundialização financeira ocorre de *“um processo de interação, ao longo de uns quinze anos, entre o movimento de fortalecimento do capital provado – tanto industrial como bancário – e o impasse das governamentais”*. É importante salientar que o contexto temporal o qual refere-se Chesnais se dá dos Anos Dourados do capitalismo que vai do pós-Segunda Guerra Mundial até as décadas de 1960/1970.

Já Prado (2023) em seu livro *Capitalismo no século XXI: o caso por meio de eventos*, entende o referido processo como dominância financeira e para o autor ela se efetiva atualmente com base nos seguintes aspectos:

(...) a expansão do mercado financeiro internacional; o aumento da participação do setor financeiro no Produto Interno Bruto (PIB) e na apropriação de lucros nos países centrais; a difusão do uso de novos instrumentos financeiros complexos (por exemplo, os derivativos); a emergência de um sistema paralelo de financiamento em relação aos bancos; a administração de empresas que passa a privilegiar o interesse dos acionistas no curto prazo em detrimento do avanço produtivo da empresa no longo prazo;

² O autor deste artigo deparou neste ano com uma aluna do Sexto Ano do Fundamental II com um Cartão de Crédito do Banco Inter em seu nome.

endividamento crescente das famílias, dos Estados nacionais, assim como das empresas não financeiras (PRADO, 2023, p. 41).

Note-se que o novo sistema paralelo aos bancos é composto por uma gama de empresas que entre as quais podemos citar: Eqseed Ltda., Future Labs, Kria Investimentos Ltda., Osten Investimentos Alternativos S.A., Inco Plataforma Eletrônica de Investimento Participativo Ltda, entre outras.

A predominância da Financeirização em nossos tempos explica-se segundo por um processo de “liberalização e desregulamentação dos sistemas financeiros, bem como de políticas de centralização do capital monetário de empresa e poupanças das famílias”. (Lapyda 2023, pg. 23). Ainda segundo o referido autor, o citado processo apresentou um desenvolvimento histórico e político que perpassou algumas etapas: a) Internacionalização financeira indireta (1960-1970); b) Desregulamentação e liberalização financeiras (1979-1981); c) Interligação dos mercados acionários incorporação dos países emergentes (1985-1995).

Em resumo, o processo em tela deriva da crise do modelo Fordista-Keynesiano, como pilares títulos públicos e mercado de câmbio (LAPYDA, 2023).

Feita esta breve apresentação passaremos para a análise de um novo agente deste processo que são as pretensas plataformas de investimentos coletivos, como foco na Fintech INCO atua no setor de investimentos e crédito alternativo. No condomínio Varandas Boa Vista 7, localizado em Anápolis/GO, ela transacionou as negociações de financiamento através da captação coletiva de recursos privados, na modalidade Juros Mensais que iremos explicar mais adiante.

Com isso, ela pode enfrentar alguns obstáculos que são comuns as fintechs que lidam com a concessão de crédito imobiliário. Entre eles, Atrasos na construção, valorização ou desvalorização do imóvel; Problemas de documentação; Inadimplência dos compradores; Acessibilidade e demanda local; confiança do consumidor; condições econômicas adversas. Esses são alguns desafios potenciais que a INCO poderá enfrentar ao financiar o empreendimento.

2. INVESTIMENTOS COLETIVOS – CROWDFUNDING

A atualidade exhibe uma profusão de plataformas de investimentos coletivos, como citado acima. Segundo a Resolução 88/22 da Comissão de Valores Mobiliários que versa sobre as empresas de *crowdfunding* (investimentos coletivos) no Brasil. Afirma-se que são cerca de 64 plataformas registradas em nosso país até 2023, e elas atuam na captação e oferta de empresas que atuam nos mais diversos segmentos.

Para ficar nos exemplos listados acima, a Eqseed possibilita que o investidor aplique seus recursos em Startups. Já Future Labs é calcada em empresas de videogames nacionais. A Kria Investimentos Ltda. tem foco em empresas dos segmentos de mobilidade, casas e cuidados pessoais, soluções financeiras para saúde, bebida. A Osten Investimentos Alternativos S.A tem como estratégia o investimento em franquias. Já a Investimentos Coletivos atua nos setores Imobiliário, Energia, Venture Capital e mais recentemente em Precatórios Judiciais. No entanto, a maior parte dos negócios são feitos no setor imobiliário, onde atua a INCO, nosso objeto de estudo.

Segundo o artigo 2º da RESOLUÇÃO CVM Nº 88, DE 27 DE ABRIL DE 2022 são consideradas empresas *de crowdfunding* de investimentos as empresas que enquadram nos seguintes critérios:

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 Resolução, 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 Resolução (RESOLUÇÃO CVM Nº 88, DE 27 DE ABRIL DE 2022);

As empresas listadas acima, entre outras, são plataformas digitais que tiveram início regulamentado em 2018 no bojo da Instrução 588 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A referida instrução versa sobre a oferta pública de valores mobiliários e da emissão de sociedades empresariais de porte pequeno, a qual há dispensa de registro em plataforma eletrônica de investimento coletivo.

Entretanto, elas tornam-se, de fato, instituições financeiras no âmbito do modelo da Sociedade de Empréstimos entre Pessoas (SEP) em fevereiro de 2022. A SEP é um sistema onde uma empresa intermedia as operações entre um cliente que busca crédito e um investidor que deseja disponibilizar seu capital para empréstimo a empresas que vão investir nos mais variados segmentos econômicos.

Em síntese, tais empresas são o elo que une investidores de diversos portes a negócios variados, os quais muitos daqueles que participam das transações não teriam capital suficiente para fazê-lo de maneira isolada. Como as instituições descritas estão enquadradas como uma SEP suas operações de empréstimos são de até quinze mil reais.

3. AS FINTECHS

As empresas que atuam no âmbito da SEP podem ser definidas como Fintechs. Elas foram regulamentadas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) através das resoluções 4.656 e 4.657. Ambas resoluções estabelecem os requisitos e os procedimentos que devem cumprir as empresas que se enquadram como Fintech em nosso país.

Estas por sua vez se apresentam em várias categorias, tais como: de crédito, de pagamento, de gestão financeira, de empréstimo, de investimento, de financiamento, de seguro, de negociação de dívidas, de câmbio, e multisserviços, como aponta o Banco Central do Brasil (BCB) em seu portal em artigo intitulado Fintechs [s.d]. A referida instituição ainda aponta os seguintes benefícios que tais organizações introduzem no mercado:

(...) aumento da eficiência e concorrência no mercado de crédito, rapidez e celeridade nas transações, diminuição da burocracia no acesso ao crédito, criação de condições para redução do custo do crédito, inovação e Acesso ao Sistema Financeiro Nacional (Banco Central do Brasil. Fintech [s.d]).

Mas afinal o que é uma Fintech e quem pode ser considerada uma desta forma? Entendemos que uma Fintech nada mais é que uma empresa de tecnologia e inovação com

escopo na resolução de serviços financeiros, as quais competem com empresas tradicionais do setor como os grandes bancos e corretoras. Porém, Marques (2018) aponta que:

Fintech é toda empresa que oferece produtos ou serviços financeiros que se diferenciam pelas facilidades proporcionadas pela tecnologia e, com efeito, pela internet. Não há, contudo, definição concreta e unânime a respeito do instituto (MARQUES, 2018. p.19).

Já Paula em artigo intitulado Fintechs, Bancos Digitais e Open Banking e seus efeitos sobre o setor bancário brasileiro, declara que, “as startups que buscam operar serviços financeiros através de novas soluções tecnológicas podem ser consideradas empresas Fintech”. (PAULA, 2022, p.7).

O termo Startup, contudo, liga-se, segundo Marques (2018), ao espaço de tempo que uma determinada empresa faz uso das ferramentas tecnológicas na elaboração de algum produto ou serviço final e não uma empresa propriamente dita.

Pode-se entender as Fintechs como organizações que trazem para o mercado financeiro inovações nos negócios pelo elevado uso de tecnologia, com eventual potencialidade de criação de um novo modelo de negócio, o qual tem nas plataformas digitais a base para sua atuação. Tais empresas, apresentam grande evolução em nosso país. Em 2018 o Brasil contava com 453 empresas, segundo o Radar FintechLab, número 23% maior que o de 2017 que era de 369 empresas. Em 2020, ano do último levantamento feito pela empresa, o número de Fintechs passou a 771 empresas. Contudo, o artigo, de 17 de janeiro de 2024, intitulado “O crescimento exponencial das fintechs no Brasil”, da PaySMART, tais organizações já são 1841 em todo território nacional, no referido ano.

Importante salientar que, o Brasil é o principal mercado deste tipo de organização financeira em toda América Latina, representando, em 2021, 31% das empresas do setor entre as principais economias da região, como é possível observar na tabela abaixo³.

³Fonte: Finnovista e BID, 2021. Disponível em: <file:///C:/Users/User/Downloads/Fintech-en-America-Latin-un-ecosistema-consolidado-para-la-recuperacion.pdf> Acesso em: 21/06/2024.

Tabela 1.1 Distribuição das *fintechs* por país: principais mercados

2021		
País	Empresas <i>fintech</i>	Total
Brasil	771	31%
México	512	21%
Colômbia	279	11%
Argentina	276	11%
Chile	179	7%

No entanto, ainda segundo o BID e a Finnovista, os dados acima perpassam apenas 81% das empresas do setor, sendo lícito afirmar que os 19% restantes estão pulverizados entre países menores da América Latina e Caribe.

Mais especificamente em relação ao nosso país, as empresas do tipo Fintech podem ser classificadas em três categorias ou modalidades: a) Instituições de Pagamentos (IP), que segundo o Banco Central, é a pessoa jurídica que viabiliza serviços de compra e venda e de movimentação de recursos, no âmbito de um arranjo de pagamento, sem a possibilidade de conceder empréstimos e financiamentos a seus clientes; b) Sociedades de Crédito Direto (SCD), que têm por finalidade empréstimos, financiamentos e aquisição de direitos creditórios por meio de plataforma eletrônica; c) Sociedades de Empréstimos entre Pessoas (SEP), que atua com empréstimos e financiamentos, também através de plataforma eletrônica. Vale ressaltar novamente que, as operações por ela realizadas estão limitadas ao valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), - como determina a regulamentação das SEPs.

A Plataforma de Investimentos INCO, nosso objeto de estudo, é uma Fintech que se enquadra nos moldes das Sociedades de Empréstimos entre Pessoas, a qual utiliza a moderna tecnologia dos aplicativos de celular, por exemplo, com o intuito de captar recursos que serão

direcionados para as empresas selecionadas por ela como veremos adiante. Entretanto, essas empresas podem lidar com algumas questões relevantes que são:

I) Regulação e conformidade legal: Fintechs que lidam com crédito e investimentos precisam navegar em um ambiente regulatório complexo. O não cumprimento das regulamentações pode resultar em penalidades severas ou até na suspensão das operações.

II) Risco de crédito: Como parte da sua atuação é oferecer crédito alternativo, a INCO pode enfrentar dificuldades com inadimplência, o que afeta tanto a rentabilidade quanto a confiança dos investidores.

III) Competição no mercado: O mercado de fintechs está em constante crescimento, com concorrentes que oferecem serviços semelhantes ou melhores. Isso exige inovação constante para manter-se competitiva.

IV) Confiança do consumidor: Como uma fintech que opera fora do sistema bancário tradicional, a INCO pode enfrentar desconfiança por parte de clientes que ainda preferem lidar com instituições financeiras convencionais.

V) Escalabilidade: O crescimento rápido pode ser desafiador se a infraestrutura tecnológica e os processos internos não estiverem preparados para lidar com um aumento de demanda sem comprometer a qualidade do serviço.

VI) Segurança de dados: O setor financeiro lida com uma quantidade enorme de informações sensíveis. Qualquer falha na proteção dos dados pode causar danos à reputação da empresa e resultar em perda de clientes ou até sanções legais.

4. FORMA DE ATUAÇÃO DA PLATAFORMA DE INVESTIMENTOS INCO

A atuação da plataforma de investimentos INCO se dá em quatro momentos distintos como é possível averiguar em seu site. No primeiro a empresa analisa e faz uma seleção dos projetos que vão requerer o financiamento. Neste momento ela observa o histórico financeiro, jurídico e técnico das diversas empresas e exige as garantias para a realização da operação de crédito.

Na segunda fase, os projetos selecionados são expostos no aplicativo e sempre há uma chamada pública onde todos que são cadastrados no aplicativo de celular e por e-mail recebem

mensagem com informações mais detalhadas do empreendimento, como taxas de retorno e modalidade de recebimento que podem ser Bullet, Juros Mensais, Parcelas Amortizadas e Parcelas Amortizadas Irregulares, quando se tratar dos Precatórios Judiciais. Neste momento, aqueles que desejam participar podem investir no mínimo R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Um dado interessante é que aqueles que desejam participar devem se atentar também ao horário, pois só a partir das 13 horas que é possível realizar as aplicações, e dependendo do que for ofertado rapidamente acaba, porque elas têm um limite em valor que vai variar de operação e de empresa para empresa. Também há casos onde os investimentos se apresentam em várias modalidades.

Importante destacar que, a taxa de remuneração de uma forma geral fica em torno de 100% do *Certificado de Depósito Interbancário (CDI)*, mais um percentual ao ano que gira em torno de 5% a 7% mais ou menos. O tempo também varia de 3 meses a 30 meses.

Em suma, cada oferta terá uma taxa de remuneração, uma forma de remuneração (Bullet, Juros Mensais, Parcelas Amortizadas e Parcelas Amortizadas Irregulares) e uma temporalidade diferente⁴.

Na terceira fase, as empresas recebem o dinheiro arrecadado e realizam o projeto, pagam os juros ou parte dos valores acrescidos de juros, se for o caso, tudo depende dos parâmetros do acordo realizado. Aqui, cabe uma consideração pertinente sobre o processo de alavancagem das empresas que ali estão, e também os riscos embutidos no negócio, porque se as empresas recorrem ao financiamento não significa que dispõem dos recursos necessários para a realização da obra o que pode acarretar no não pagamento caso os imóveis, por exemplo, não sejam vendidos.

Isso não significa dizer que não haja segurança nas transações, pois os imóveis construídos e o patrimônio das empresas e dos seus proprietários servem como garantia. Contudo, é importante ressaltar os riscos que estão embutidos nas operações, como o não pagamento dos empréstimos pelas empresas captadoras. Mas, para os supostos investidores, o que mais se realça são o tempo e as taxas de retorno do capital.

⁴ Sobre elas irá incidir o imposto de renda de forma regressiva: até 180 dias, 22,50%; 181 até 360 dias, 20,00%, 361 até 720 dias, 17,50%; acima de 721 dias, 15,00%.

O quarto momento, é a restituição do capital aplicado acrescido de juros. Entretanto, a devolução dos valores pode ocorrer já no mês seguinte ao da aplicação dos recursos, quando a modalidade é a de Juros Mensais, Parcelas amortizadas e, eventualmente, Parcelas Amortizadas Irregulares. Ou totalmente ao fim do processo quando a modalidade for a Bullet.

5. AS MODALIDADES DE PAGAMENTOS DOS INVESTIMENTOS E O GRAU DE RISCO

Na plataforma de investimentos coletivos INCO existem quatro modalidades de investimentos, como vimos acima. Agora passaremos brevemente por cada uma delas onde mostraremos sua natureza.

Bullet - Consiste no pagamento do capital aplicado mais os juros apenas no término da operação. Sendo assim, se o investimento tem prazo de 30 meses o investidor receberá os valores no trigésimo mês.

Juros Mensais - Esta modalidade efetua apenas o pagamento dos juros do mês, mas o capital aplicado só irá retornar no vencimento do contrato de empréstimo.

Parcelas Amortizadas - Aqui há o pagamento dos juros do mês mais uma parte do capital aplicado.

Parcelas Amortizadas Irregulares – São os pagamentos efetuados durante o período contratado, mas sem regularidade. Significa dizer que: pode-se receber em um determinado mês, porém corre-se o risco de ficar um mês ou mais sem entradas de recursos. Contudo, até o fim do prazo todo o capital, mais os juros serão pagos, e a operação pode ter seu término abreviado.

Nas modalidades de investimentos, a INCO informa o grau de risco que de cada um. Ele é classificado em letras que vão do A ao E. Quanto mais próximo do A, menor é o risco; quanto mais próximo de E, maior é o risco. Esta classificação se baseia nas garantias que as empresas oferecem entre outros aspectos.

Façamos um alerta aqui, quanto a construção de imóveis, por exemplo, não se limita apenas a captação de recursos no mercado. Há que ocorrer os pagamentos por parte dos

compradores, e uma vez que essa etapa da engrenagem não ocorre, haverá também o risco de inadimplência por parte das empresas.

Consta no site da empresa, e esta informação foi consultada no dia 29/03/2024, que ela tem mais de 100 mil pessoas colocando dinheiro nas captações, com mais 540 operações, consistindo em mais de R\$ 450 milhões captados e 95,5% dos pagamentos realizados pelas empresas dentro do prazo. A inadimplência é de apenas 4,5%.

É lícito questionar se a plataforma INCO é uma espécie de Banco Digital, uma vez que na breve análise que estamos fazendo pode suscitar esta dúvida. Para dirimir tal interrogação passaremos explicação da natureza dos Bancos.

7. A PLATAFORMA INCO É UM BANCO DIGITAL?

No mundo das finanças assiste-se uma multiplicação dos Bancos Digitais, sem, contudo, haver uma definição mais precisa o que são essas instituições. Elas vêm a cada ano ganhando mais espaço no mercado bancário brasileiro e mundial. Em nosso país, são várias as instituições digitais que vem atuando no mercado como o Nubank, o Banco Inter, o C6Bank, o Banco Original, entre outros. Os jovens são os principais clientes destes bancos em nosso país.

A explicação para este fato, ao nosso ver, reside na maior facilidade com o uso da tecnologia moderna e a menor exigência na abertura e encerramento de contas bancárias que se dão em ambiente digital o que ocorre de forma diversa nas instituições mais tradicionais, que são os bancos físicos, como o Banco do Brasil, a Caixa Econômica Federal, o Itaú, o Bradesco, entre outros.

No entanto, o processo de digitalização bancária está em curso inclusive nos bancos tradicionais, como aponta o Banco Central em seu estudo “Fintechs de crédito e bancos digitais”. Estudo Especial nº 89/2020.

Outro aspecto a se considerar sobre os bancos se deve ao modelo de negócios. Eles, sendo Digital ou Físico, oferecem toda uma gama de produtos e serviços tais como empréstimos, financiamentos, investimentos em Renda Fixa (CDB, LCI, LCA, Poupança, Tesouro Direto, Debêntures, entre outros) e Renda Variável (Ações, Títulos Imobiliários, ETF, BDR, enfim), o que não acontece com a Fintech INCO, exceto as captações supracitadas.

A estrutura organizacional dela também é diferente e a própria capilaridade e inserção no mundo das finanças. Vale ressaltar novamente que o menor valor aceitável pela Fintech INCO é de R\$ 500 (quinhentos reais), enquanto em outras instituições bancárias mais tradicionais com poucos reais já se investe em uma ação ou título imobiliário, na Poupança, com apenas R\$ 1,00 (um real) e no CDB também.

Sendo assim, quando consideramos o modelo de negócios, o tipo de produto ofertado, a estrutura organizacional, a capilaridade na sociedade entre outros elementos, não podemos dizer que a INCO seria uma espécie de Banco Digital, mas nada impede de sê-lo no futuro.

8. VARANDAS BOA VISTA 7 – REALIZA CONSTRUTORA

Agora passaremos para análise de uma oferta realizada na plataforma INCO em fevereiro de 2023 em parceria com a Realiza Construtora que captou recursos para a construção do condomínio Varandas Boa Vista 7 na cidade de Anápolis no estado de Goiás.

VARANDAS BOA VISTA 7

Figura 1- Canteiro de Obras.



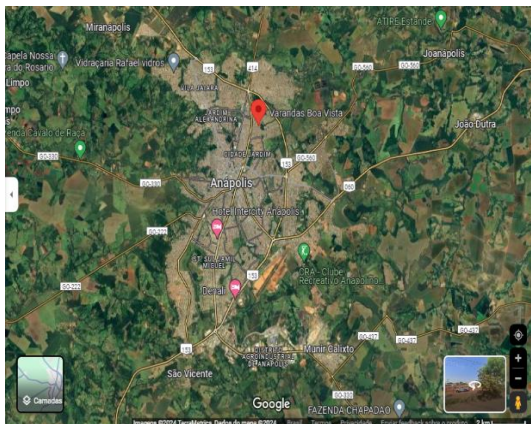
Fonte: Google Street View.

Figura 2 - Folder do Imóvel.



Fonte: Prospecto Varandas Boa Vista 7 – Realiza Construtora – Plataforma INCO.

Figura 3- localização do Imóvel na cidade de Anápolis/GO.



Fonte: Google Street View.

As condições da modalidade da captação foram de Juros Mensais e ela ocorreu em 13 de fevereiro de 2023. Há que se frisar que o aporte mínimo foi de R\$ 500,00 (quinhentos reais), e a referida modalidade impossibilita o resgate do capital, como em todas oferecidas, antes do término do prazo. No entanto, a empresa pode fazer a quitação antes do fim do contrato.

O início do pagamento foi em 07/03/2023, e o seu encerramento ocorrerá em 07/08/2025, totalizando 30 meses. A taxa de remuneração é de 100% do CDI + 5,85% ao ano (a.a.) e uma rentabilidade estimada 16,13% a.a. A empresa ofereceu as seguintes garantias: Aval de pessoa física e jurídica, Alienação fiduciária das cotas, Cessão fiduciária de direitos creditórios e Hipoteca de bem imóvel. No final das contas a garantia é o próprio imóvel e aí também reside um risco⁵, pois se o imóvel não for construído, (e os controladores da construtora usarem o recurso captado para outro fim), como servirá de garantia algo que inexistente? Contudo, até o presente momento, nada suscitado acima ocorreu, bem como, os pagamentos aos investidores não sofreu nenhum atraso.

O empreendimento localiza-se na cidade de Anápolis, estado de Goiás. Ele conta com 296 unidades habitacionais, e no momento da captação, segundo o prospecto fornecido, a obra já havia avançado em 13,37%, quer dizer, ainda estava em seu início. O valor médio de cada imóvel era de R\$ 266.777,00 (duzentos e sessenta e seis mil, setecentos e setenta e sete reais). A

⁵ O risco segundo a classificação é B.

data do Registro de Incorporação **(R.I.)** é de 19/10/2022 e o número do RI: 88.962. Por fim, o Valor Geral de Vendas **(V.G.V)** é de R\$ 78.966.122,00 (setenta e oito milhões, novecentos e sessenta e seis mil e cento e vinte e dois reais).

Feita a apresentação mais geral do empreendimento, taxas de remuneração, prazos, aporte mínimo, entre outros, fica ainda uma questão relevante: estamos diante de popularização do investimento em imóveis com altos retornos e garantias ou diante de uma falácia? Poderíamos até aventar se dado que o retorno se pauta na taxa CDI, mas um percentual não se trata de uma renda fixa ou coisa semelhante?

Ao nosso ver, trata-se somente de um processo de alavancagem⁶ para a empresa captadora, e com muitos riscos para aqueles que participam do processo. Por mais garantias que sejam concedidas aos “investidores”.

O mercado imobiliário tem uma especificidade o que o torna muito sensível a variação dos preços dos materiais de construção, e os excessos de casas a venda. Reduzida demanda por imóveis em determinado momento, pode acarretar na paralização das obras e seu abandono como é possível verificar na paisagem de muitas cidades pelo país. Lembrando que, inúmeras construtoras faliram no Brasil⁷ ou entraram com pedido de Recuperação Judicial como a PDG Realty a Construtora Rossi Residencial, entre outras. Por isso falamos acima que o imóvel em si é também um risco, pois ele pode, em alguns casos, não sair do papel!

Ademais, em caso de algum problema, nada garante a devolução dos recursos por parte da INCO e das construtoras, pois existem outros atores que terão primazia no recebimento como os funcionários das empresas, os possíveis compradores dos imóveis na planta, outros bancos, os fornecedores de materiais de construção, enfim.

E como vimos a empresa começou a obra sem dispor dos recursos necessários, o que ao nosso ver deve ser algo comum no mercado de construção civil e caso ocorra algum problema como falta de compradores para os imóveis, por exemplo, paralisa-se a construção, fato que não aconteceu no Varandas Boa Vista 7 até o presente momento.

⁶ - Segundo Lapyda, a alavancagem é termo que designa operações nas quais o montante investido extrapola o capital próprio do agente, de forma que tanto ganhos quanto perdas são potencializadas.

⁷ - Segundo o jornal Money Times a Construtora Rossi Residencial entrou em setembro de 2022 com pedido de recuperação judicial.

Fizemos a afirmação da inexistência de recursos necessários para a construção, uma vez que há uma divergência entre a data da incorporação e a da captação do capital para a aplicação na obra do condomínio.

Se uma empresa menor vai à bancarrota, ou se a figura de um grande banco inexistente, ainda assim os investidores são solidários com a dívida e todos quebram juntos. Em alguns casos, um determinado banco pode vir a ser o dono da obra, fica com ela, a conclui e os demais prejudicados que recorram à justiça.

Quanto a esse fato, quer dizer, de buscar uma reparação judicial em razão da inadimplência dos valores emprestados, a Fintech INCO, incumbe-se da tarefa, através de seus advogados. Pelo menos é o que ela diz que fará se tal evento acontecer.

Mas de modo algum se responsabiliza pela devolução dos valores. Ela diz também que participa de todas as ofertas, onde, de certa forma, almeja transmitir um prestígio que ela supõe ter sobre as empresas que apresenta em sua plataforma. Ao fazê-lo, devemos supor também, que ela intenta encobrir seu real papel de mera intermediária nas negociações realizadas.

O investimento parece uma Renda Fixa? Sim. Mas é? Não. Tem Fundo Garantidor de Crédito? Não. O que é feito, como já se viu, é prefixar uma taxa como a descrita acima, mas sobre ela incidirá imposto de renda que seguirá a tributação regressiva como já foi abordado.

Podemos concluir que de fato não há um efetivo investimento em imóveis como a INCO alude, mas sim processos de alavancagens de empresas com alto risco para aqueles que se dispõem a participar do processo. Ela também ilustra a nova fase da financeirização que cada vez mais usa de artifícios tecnológicos e informacionais para ganhar capilaridade na sociedade e atrair pessoas com poucos recursos financeiros e que outrora eram impedidas de participar deste mercado visto que exigia somas muito elevadas para ampla maioria da população.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No capítulo anterior, fizemos uma análise de um empreendimento imobiliário onde buscamos demonstrar a ação no mercado da construção civil da Realiza Construtora, na cidade de Anápolis no estado de Goiás e, com isso, tivemos a intenção de ir além de pura e simplesmente focarmos na financeirização em si, pois além dela tornamos evidente a forma de

ação, as modalidades de captação de recursos e o tipo de empresa que a Fintech INCO se caracteriza.

Também procedemos uma análise onde buscamos evidenciar que ela não pode ser comparada ao um banco digital, como o Nubank, ou tradicional, como o Itaú, uma vez que sua estrutura organizacional, seu modelo de negócios e capilaridade não permitem que a classifiquemos assim.

Sendo assim, o que se percebe é que o processo financeirização vem atravessando todos os aspectos da vida econômica atual. Mas também, não há, portanto, nada de novo e original em empresas que captam recursos, como a INCO. A intermediação financeira não foi uma criação das Fintechs, como todos sabemos.

A novidade consiste no público que agora participa deste negócio, o qual no passado estava circunscrito a grandes empresas e pessoas muito ricas que dispunham do capital necessário para tal empreitada. Também na tecnologia utilizada, como aplicativos para smartphones, canais diretos de comunicação, como o WhatsApp, o e-mail, e vídeos explicativos na plataforma do YouTube. A Fintech INCO oferece praticidade e a agilidade a todos aqueles que são capazes de, no mínimo, disponibilizar R\$ 500,00 (quinhentos reais) para fazer o aporte exigido por ela, por exemplo.

É nesse cenário que diversas empresas vêm atuando e popularizando, nos últimos tempos, as plataformas de investimentos, sendo a Fintech INCO é apenas um exemplo. Ao todo, no ano de 2023 o Brasil terminou com de centenas plataformas de investimentos coletivos, 1841 organizações ao todo, segundo os dados exibidos pelo artigo da Paysmart, citado no capítulo As Fintechs.

Esse processo, vem aprofundar ainda mais a capacidade e a velocidade de transferência de recursos da sociedade via instrumentos digitais produzidos pelo e para o mercado financeiro. Esse fato torna ainda mais agudo essa etapa do capitalismo, o que o faz inescapável e premente a todos nós a compreensão e entendimento das suas estruturas de funcionamento para um maior domínio dos processos que todos nós, em maior ou menor grau, estamos imersos. A digitalização da financeirização através das Fintechs de investimentos é apenas a nova face do mercado financeiro que surgiu, como nos diz Singer, com a Idade Moderna.

Porém, diferentemente do passado, o mercado opera na contemporaneidade em uma velocidade sem precedentes e com um maior desenvolvimento da tecnologia. O mercado é capaz de uma extração maior de recursos das pessoas e famílias, pois além da técnica mais avançada a informação circula com maior rapidez o que torna ainda mais eficaz sua ação e agudiza o processo.

Tecnologia e velocidade de informação mais interação fluida é igual rapidez nos movimentos de ação do mercado financeiro e esta é, ao nosso ver, a vantagem que empresas como a INCO têm. No entanto, os riscos, para os investidores, são muitos, particularmente em uma área como a da construção civil que é muito suscetível a mudanças na economia e logo sente os abalos que o capitalismo produz, como as crises econômicas e quebra de empresas ligadas ao setor.

10. REFERÊNCIAS

BCB – Banco Central do Brasil (2021). **“Fintechs de crédito e bancos digitais”**. Estudo Especial nº 89/2020. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/conteudo/relatorioinflacao/EstudosEspeciais/EE089_Fintechs_de_credito_e_bancos_digitais.pdf Acesso em: 01/03/2024.

BCB – Banco Central do Brasil (s/d). **Fintechs**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/fintechs> Acesso em: 20/05/2024.

BID e Finnovista. **Fintech na América Latina e Caribe: um ecossistema consolidado para a recuperação**. Disponível em: <file:///C:/Users/User/Downloads/Fintech-en-America-Latin-un-ecosistema-consolidado-para-la-recuperacion.pdf> Acesso em: 21/06/2024.

CHESNAIS, François. **A mundialização financeira: gênese, custos e riscos**. São Paulo: Xamã, 1998.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. INSTRUÇÃO CVM Nº 554, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/instrucoes/anexos/500/inst554.pdf> Acesso em 29/03/2024.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. RESOLUÇÃO CVM Nº 88, DE 27 DE ABRIL DE 2022, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 158, DE 28 DE JUNHO DE 2022. Disponível em: <file:///C:/Users/User/Downloads/resol088consolid.pdf> Acesso em: 03/06/2024.

HOBBSAWN, Eric. *Era dos Extremos: o breve século XX: 1914-1991*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

LAPYDA, Ilan. **Introdução à financeirização: David Harvey, François Chesnais e o capitalismo contemporâneo**. Edição Marinangela Cabelo. – 1 ed. – São Paulo, SP: CEFA Editorial, 2023.

MARQUES, Felipe Ferreira. **Nubank: o mercado de Fintechs no Brasil: Um estudo sobre o crescimento das Fintechs no Brasil, surgimento do primeiro Banco Digital do Brasil e os prováveis rumos desse segmento de mercado**. Niterói, 2018.

NAKATANI, Paulo & MARQUES, Rosa. **Capitalismo em crise**. 1. Ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2020.

MONEY TIMES. **Plano de recuperação judicial de empresa é aprovado, mas tem fato inusitado; veja qual**. Disponível em: <https://www.moneytimes.com.br/plano-de-recuperacao-judicial-de-empresa-e-aprovado-mas-tem-fato-inusitado> Acesso em: 20/04/2024.

PAULA, Luiz Fernando de. **Fintechs, Bancos Digitais e Open Banking e seus efeitos sobre o setor bancário brasileiro**. Texto para Discussão 014 | 2022.

PAYSMART. **O crescimento exponencial das fintechs no Brasil**. Disponível em: <https://paysmart.com.br/crescimento-fintechs-no-brasil> Acesso em: 18/06/2024.

PRADO, Eleutério F. S. **Capitalismo no século XXI: ocaso por meio de eventos**. 1. Ed. – São Paulo, SP: CEFA Editorial, 2023.

SINGER, Paul. **Para entender o mundo financeiro**. São Paulo: Contexto, 2000.