

FÁBRICA.vc — Inteligência e Casos de Uso Financeiro

Soluções estruturadas para blindagem fiscal de Pró-Soluto, Loteamentos e Sociedades Imobiliárias (SPE/SCP).

1. Visão Geral da Infraestrutura

No cenário atual da incorporação imobiliária e do desenvolvimento urbano, as margens operacionais encontram-se sob constante pressão fiscal e burocrática. Os modelos tradicionais de repasse financeiro forçam o trânsito integral dos recebíveis de uma obra pela conta corrente da Sociedade de Propósito Específico (SPE) principal, desencadeando fatos geradores tributários (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) sobre valores que, contratualmente, pertencem a terceiros, tais como corretores, imobiliárias e parceiros de terreno (landbank).

A **FÁBRICA.vc** elimina essa ineficiência através de uma arquitetura de *Embedded Finance* rodando em background (modelo white-label). Ao operar como um ecossistema de subcontas digitais integradas diretamente no momento da liquidação da cobrança, o sistema realiza a separação dos recursos na origem (Split de Pagamentos), garantindo que cada fração financeira seja destinada à sua respectiva carteira, mitigando riscos de bitributação e eliminando processos manuais de fechamento contábil.

100% ISOLAMENTO CONTÁBIL	D+0 BAIXA AUTOMÁTICA	Zero IMPOSTO EM CASCATA
------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

2. Caso de Uso I: Incorporação Residencial de Alto Padrão (Pró-Soluto e Sinal)

Cenário: Uma incorporadora de médio-grande porte realiza o lançamento de um empreendimento residencial de alto padrão com Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$ 100 milhões. A estratégia de comercialização envolve uma forte rede de imobiliárias parceiras e corretores autônomos.

O Problema: No momento do fechamento dos contratos, os compradores realizam o pagamento do "Sinal" e das parcelas subsequentes de Pró-Soluto (durante o período de obras). No modelo tradicional, esse montante integral entra no caixa da SPE. A incorporadora emite Notas Fiscais, calcula os impostos sobre a receita bruta e, posteriormente, realiza o pagamento manual das comissões e prêmios da força de vendas. Resultado: bitributação severa sobre a verba de terceiros e um fluxo de conferência manual exaustivo no housing para evitar processos trabalhistas.

A Solução FÁBRICA.vc: O comprador emite um único documento de pagamento (Boleto ou Pix Cópia e Cola) gerado pela nossa API sob a marca da incorporadora. No momento exato em que a instituição liquida o pagamento, as regras contratuais previamente parametrizadas dividem os recursos automaticamente:

- **70% do valor:** Destinado diretamente à conta operacional da SPE para cobertura de custos de obra.
- **6% do valor (Comissão):** Roteado para a conta digital da Imobiliária parceira, que faz o repasse instantâneo para a carteira do Corretor responsável.
- **Saldo remanescente:** Distribuído conforme o planejamento financeiro da SPE.

Impacto Prático no Caso I:

A SPE da incorporadora deixa de registrar o trânsito da verba de corretagem como receita própria. O imposto é recolhido estritamente sobre a fração que compete ao negócio imobiliário, gerando uma economia tributária imediata e eliminando o risco trabalhista de vinculação de pagamentos manuais diretos a pessoas físicas.

3. Caso de Uso II: Loteamentos e Condomínios Horizontais (Parceria de Landbank)

Cenário: Uma loteadora urbana desenvolve um condomínio horizontal de lotes em regime de parceria com o proprietário do terreno (Sócio Fundiário). O contrato prevê que o dono da terra receberá uma porcentagem fixa (ex: 25%) de todas as vendas de lotes realizadas ao longo do projeto, que possui um prazo de recebimento estendido de 120 meses direto com a carteira da loteadora.

O Problema: Controlar e repassar 25% de centenas de carnês mensais durante 10 anos é um pesadelo de retaguarda. Adicionalmente, se o cliente paga a loteadora e esta repassa ao terrenista via transferência bancária comum, a loteadora paga tributos sobre 100% da receita recebida, gerando uma perda crônica de margem ao longo de uma década de contrato.

A Solução FÁBRICA.vc: A loteadora automatiza a régua de cobrança de longo prazo utilizando a nossa infraestrutura. Cada lote possui uma regra de split fixa vinculada ao seu código identificador. Quando o comprador realiza o pagamento mensal do seu boleto:

Destinatário	Fluxo Tradicional	Fluxo FÁBRICA.vc	Ganho Operacional
Loteadora (75%)	Recebe 100%, paga imposto sobre o total, concilia manualmente.	Recebe apenas a sua fatia legítima de 75% direto na subconta.	Imposto justo e automação de recebíveis.
Terrenista (25%)	Aguarda o repasse manual da loteadora no final do mês.	Recebe os 25% instantaneamente em D+0 a cada baixa de lote.	Liquidez recorrente e transparência total de auditoria.

4. Caso de Uso III: Sociedades em Conta de Participação (SCP) e Investidores

Cenário: Para erguer uma obra sem alavancagem de grandes bancos, a incorporadora adota uma estrutura de Sociedade em Conta de Participação (SCP), captando recursos junto a um grupo de investidores privados (Sócios Ocultos), enquanto ela atua como Sócio Ostensivo. Os investidores têm direito à divisão proporcional dos lucros das vendas conforme as unidades imobiliárias são liquidadas.

O Problema: Demonstrar a prestação de contas de forma transparente para múltiplos investidores exige auditorias internas caras. O fluxo financeiro precisa separar rigorosamente o dinheiro que deve ser reinvestido na execução física da construção daquele que já pode ser distribuído como dividendo para os sócios da SCP.

A Solução FÁBRICA.vc: O sistema parametriza o fluxo de caixa de maneira granular. À medida que as parcelas mensais entram na plataforma, os lucros são separados e acumulados nas carteiras digitais individuais de cada investidor cadastrado na SCP. O Sócio Ostensivo tem uma visão consolidada de governança e os Sócios Ocultos possuem um painel transparente para auditar os seus recebimentos reais, gerando segurança jurídica institucional para futuras captações de projetos.

5. Matriz de Diferenciação Técnica e Fiscal

Abaixo apresenta-se o resumo comparativo do impacto estrutural da implementação da FÁBRICA.vc frente aos métodos arcaicos de movimentação de caixa:

Dimensão Operacional	Método Legado (Pagadorias e Bancos)	Padrão FÁBRICA.vc
Tratamento Fiscal	Acúmulo de VGV bruto na conta mãe, gerando bitributação sobre verbas de terceiros.	Segregação do fato gerador na origem. Imposto pago estritamente sobre a receita real da SPE.
Tempo de Conciliação	Dependência de rotinas CNAB noturnas dos grandes bancos e conferência manual no Excel.	Baixa e conciliação em tempo real (D+0) via integração automatizada de dados.
Relação com Parceiros	Atrasos crônicos no pagamento de comissões e fricção em auditorias de permutas.	Distribuição imediata e transparente, aumentando o poder de captação de novos landbanks.
Modelo de Cobrança	Taxas percentuais agressivas sobre o volume transacionado (sócio oculto da margem).	Modelo de Infraestrutura de Software (SaaS) por SPE ativa, garantindo custos previsíveis.