

# FINANCIAMENTOS PARA EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL



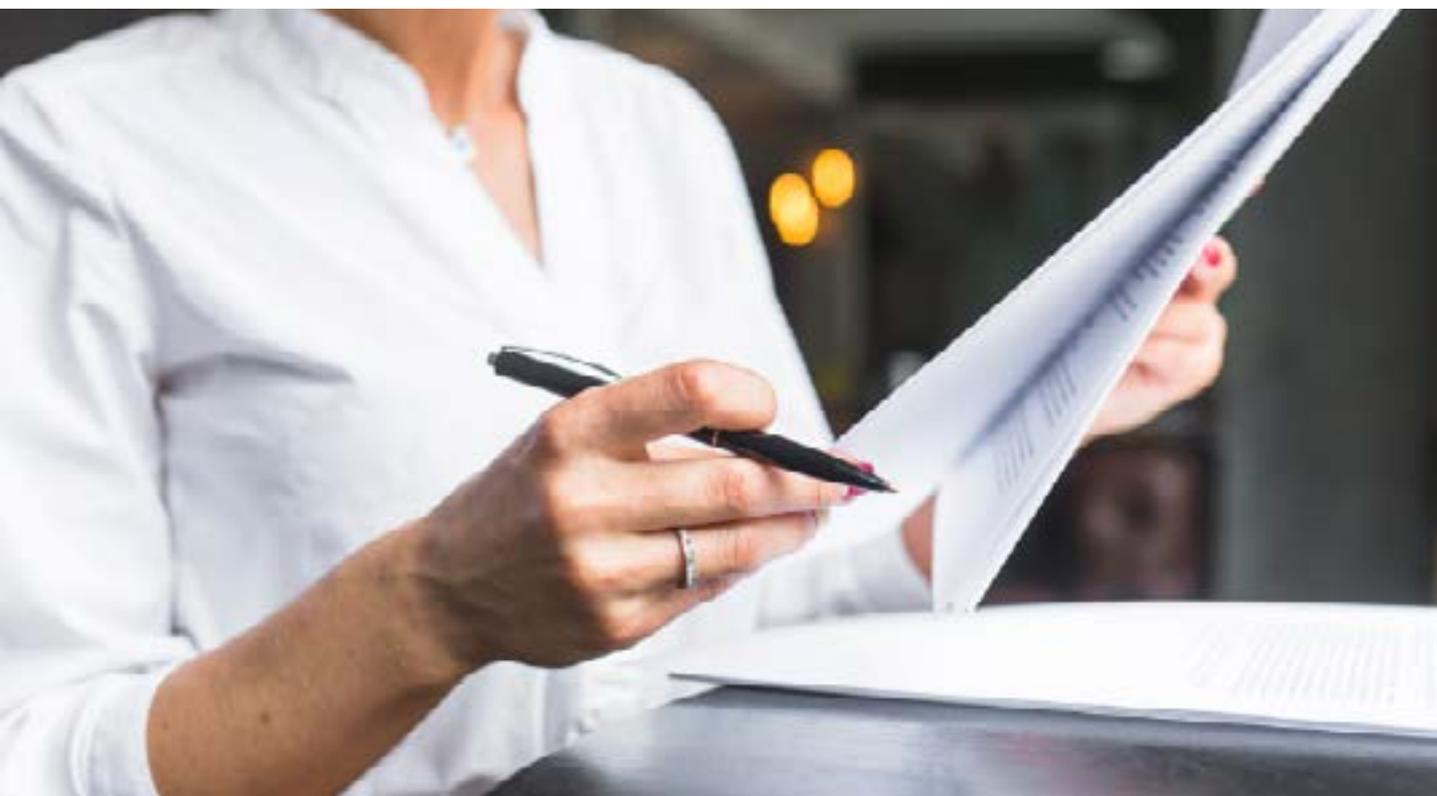
Créditos: Freepik

## INTRODUÇÃO

Pensando em ajudá-lo a esclarecer possíveis dúvidas, apresentaremos a seguir informações úteis sobre financiamento para construção civil. A intenção é que você saiba quando é recomendado buscar essa alternativa e quando não é, os tipos de financiamentos existentes e os melhores bancos para isso.

Boa leitura!

## 1. QUANDO É MELHOR FINANCIAR?



Créditos: Freepik

Para viabilizar novos projetos no setor da Construção Civil, surge a necessidade de ter caixa suficiente para que a obra flua sem problemas relacionados ao financeiro. Por conta dos altos valores necessários para construir, às vezes a solução pode ser financiar.

Em alguns casos você até já possui um valor em caixa para a obra. Mas ele pode não ser suficiente para outras etapas do projeto. Por isso, existe a possibilidade contratar financiamentos específicos para:

- Máquinas e equipamentos;
- Materiais de construção;
- Veículos;
- Infraestrutura;
- Mão de obra;
- Terreno.

Além disso, pode ser que em um projeto seja mais vantajoso financiar apenas uma etapa do que a obra toda, ou vice-versa. Por isso, a palavra chave é avaliar!

# 1. QUANDO É MELHOR FINANCIAR?

Apesar do cenário de crise na indústria da Construção, o setor possui alternativas para quem deseja construir. Atualmente, existem bancos só para isso e outros que oferecem esse serviço para construtoras, com opções de parcelamento e taxas de juros.

É importante ficar atento a todas as informações relacionadas ao financiamento, sobretudo o que será cobrado e como será parcelado, evitando surpresas desagradáveis. Afinal, a ideia é que ele seja uma solução, não um problema.

Quando uma empresa opta por tomar crédito emprestado para financiar sua produção, há algumas vantagens, como:

- **Manutenção do capital em caixa;**
- **Antecipação da construção;**
- **Associação à marca da instituição bancária e aos padrões de qualidade exigidos;**
- **Mais facilidade para repassar o financiamento aos compradores das unidades;**
- **Possibilidade de desenvolver empreendimentos maiores, que exigem maiores volumes de investimento.**

Entretanto, é preciso observar alguns riscos associados ao financiamento para construção. O mais evidente deles é, sem dúvida, não conseguir pagar as parcelas. Ou até mesmo ser capaz de arcar com os compromissos, mas ficar sem capital de giro em caixa.

As instituições bancárias podem ajudar você a modelar todos esses aspectos. Mas, antes de falar sobre quais bancos oferecem financiamento para a construção civil, temos que explicar algo importante a você:

*A seguir veremos como funciona o Plano Empresário.*

## 2. PLANO EMPRESÁRIO



Créditos: Adobe Stock

Quando falamos em financiamento para construção, o primeiro banco que vem a nossa mente é a Caixa Econômica Federal, certo?

Sim, de fato esse é um banco que domina o mercado, mas não significa que seja a sua única opção. Além da Caixa, existem outros bancos que oferecem financiamento para construção civil.

Em geral, a oferta de crédito à construção se dá por meio do chamado *Plano Empresário*.

Nesta modalidade, praticada pelos principais bancos brasileiros, a incorporadora toma crédito para a construção. Ao término da obra, a dívida com o banco é quitada por meio do repasse das unidades aos compradores.

Em geral, durante a fase de construção, as instituições financeiras cobram das empresas de construção apenas os juros. O principal da dívida é reembolsado somente após a conclusão da obra.

Agora você já sabe que o **Plano Empresário é a principal forma de financiamento para a construção.**

*Então vamos falar sobre onde buscar financiamento?*

## 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

As modalidades de financiamento para construção praticadas pelos bancos são semelhantes entre si. Para saber qual a linha de crédito mais adequada, é importante atentar para detalhes como juros e prazos de pagamento.

### 3.1 BNDES

Referência absoluta quando falamos sobre financiamento para o setor. O [Banco Nacional do Desenvolvimento \(BNDES\)](#) foi criado para contribuir no desenvolvimento econômico e social do Brasil.

Vinculado ao Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior, o banco conta com duas subsidiárias integrais: a FINAME (Agência de Financiamento Industrial) e a BNDESPAR (BNDES Participações).

Créditos: Adobe Stock



### Empreendimentos financiados pelo BNDES

O BNDES **não apoia** empreendimentos imobiliários, como edificações residenciais, edificações comerciais destinadas à revenda, empreendimentos comerciais destinados a aluguéis de escritórios, time-sharing, hotel-residência e loteamento.

Por outro lado, a instituição financia:

- projetos que incluam obras civis, como a implantação, expansão e modernização de instalações ([BNDES Automático](#));
- aquisição isolada de máquinas, equipamentos e material de construção ([BNDES Finame](#) e [Cartão BNDES](#));
- capital de giro ([BNDES Giro](#)), desde que não seja utilizado nas atividades vedadas pelas políticas operacionais do BNDES - no segmento de construção civil, a vedação é ao [CNAE de Incorporação de Empreendimentos Imobiliários \(4110-7/00\)](#).

## 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

### Tipos de operação de financiamento

Os financiamentos do BNDES podem ser solicitados por meio de dois tipos de operação:

- **Operação Direta: financiamento feito diretamente com o BNDES.**

Nesse tipo de operação, é necessário apresentar o pedido ao Departamento de Prioridades (DEPRI) do BNDES por meio do [Roteiro de Pedido de Financiamento](#), documento em que são descritas as características básicas da empresa e do empreendimento para a análise do banco.

Os financiamentos diretos a projetos de investimento são realizados através do [BNDES Finem](#). Além disso, alguns programas de financiamento também oferecem apoio direto. [Aqui você poderá consultar todas as opções.](#)

Em geral, para solicitar apoio direto ao BNDES, o financiamento deve ter valor superior a R\$ 20 milhões. Mas, em casos específicos, é permitido o apoio direto a tomadas de crédito com valores inferiores.

- **Operação Indireta: financiamento por meio de uma instituição financeira credenciada ou através do cartão BNDES.**

Nas operações indiretas, a análise do financiamento é feita pela instituição financeira credenciada, que assume o risco de não pagamento da operação. Por isso, a instituição pode aceitar ou não o pedido de crédito. É ela também que negocia com o cliente as condições do financiamento, como prazo de pagamento e garantias exigidas.

**Confira aqui as instituições financeiras credenciadas ao BNDES.**

*Existem duas modalidades de operação indireta:*

**Automática:** operação que não precisa passar por avaliação prévia do BNDES. O pedido é recebido e analisado pela instituição financeira credenciada, que aprova o crédito e solicita ao BNDES a homologação e liberação dos recursos. Destinada a operações de financiamento com valor até R\$ 20 milhões.

## 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

**Não automática:** operação indireta em que é necessário apresentar a [Consulta Prévia](#), que será encaminhada para análise do BNDES pela instituição credenciada. O valor mínimo para esta forma de apoio é de R\$ 20 milhões.

### Operação Mista

O BNDES também realiza a Operação Mista, que combina as formas direta e indireta não automática. Neste caso, ele e a instituição financeira credenciada compartilham o risco da operação. Contudo, as operações mistas não podem ser solicitadas pelas empresas. Elas ocorrem somente por sugestão do BNDES ou da instituição credenciada.

### 3.2 RODOBENS

Como modalidade de financiamento para construção, o Rodobens oferece o Plano Empresário. Criada em 2013, a linha de crédito é voltada a empresas de construção e incorporação de pequeno e médio porte.

Nesse modelo, as empresas pagam somente os juros cobrados pelo financiamento durante o processo de construção e quitam o valor principal da dívida após a conclusão da obra, na fase de venda das unidades.

O prazo para a quitação é de seis meses após a liberação da última parcela do financiamento, e as taxas de juros podem variar de acordo com o prazo da obra, o valor e o tipo do empreendimento, entre outros fatores.



Créditos: Freepik

## 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO



Créditos: Adobe Stock

### 3.3 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

A CEF também é adepta do Plano Empresário. Neste caso, no entanto, o produto é chamado de [Plano Empresa da Construção Civil](#), ou PEC.

Uma das exigências da CEF para liberação do financiamento para construção é o certificado do [PBQP-H \(Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat\)](#).

A instituição afirma que a contratação do PEC proporciona vantagens estratégicas para as vendas. Afinal, a CEF exige o cumprimento de uma série de requisitos relacionados à qualidade por parte das construtoras. Logo, os clientes ganham a garantia de que a obra é executada dentro de critérios minuciosos de qualidade.

Além do Plano Empresário, a CEF possui outras duas opções de financiamento:

**Alocação de Recursos:** voltado a empreendedores individuais ou empresas da Construção Civil que querem construir empreendimentos imobiliários com recursos próprios ou de terceiros. Você constrói e recebe uma Carta de Garantia de que o financiamento das unidades do empreendimento será oferecido aos compradores após a conclusão das obras.

## 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

**Apoio à Produção:** disponível para empresas do ramo da construção civil de todos os portes, possui duas modalidades:

1. Produto destinado a empresas privadas de todos os portes que queiram comercializar empreendimentos imobiliários sem tomar financiamento em seu nome. Os recursos são liberados diretamente à construtora conforme cronograma de execução de obra. Pode ser contratada em qualquer fase da obra.
2. Linha de crédito imobiliário contratada diretamente com a construtora para viabilizar a construção do empreendimento. Enquanto o cronograma de obras é executado, os adquirentes das unidades do empreendimento também podem ser financiados. Os valores do financiamento aos clientes abatem o saldo devedor da sua empresa. **Essa linha é recomendada às empresas que precisam de velocidade na produção do empreendimento.**

**Para contratar financiamento para construção civil na Caixa é preciso:**

- Situação cadastral regular e saúde econômico-financeira;
- Empreendimento localizado em área urbana;
- Construtora com nível de qualificação no SIAC/PBQP-H;
- Incorporação registrada no Registro de Imóveis para contratação;
- Projeto de arquitetura aprovado e alvará expedido pelo Município;
- Licenças ambientais aplicáveis e declaração de viabilidade das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica;
- Existência de infraestrutura interna e externa ao empreendimento;
- Demanda mínima de comercialização das unidades do empreendimento.

### 3.4 BANCO DO BRASIL

O [financiamento para construção do Banco do Brasil](#) é oferecido em duas modalidades, com regras distintas:

## 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

### 1. Sistema Financeiro da Habitação, da Carteira Hipotecária e do Sistema de

**Financiamento Imobiliário:** financiamento de empreendimentos imobiliários, localizados em área urbana, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, da Carteira Hipotecária e do Sistema de Financiamento Imobiliário.

O limite mínimo para o financiamento é de R\$ 5 milhões. Entre os itens financiáveis, estão: custo de construção das unidades; infraestrutura interna; terreno; recuperação de capital de obra executada; equipamentos comunitários.

O pagamento é feito mensalmente, por meio de débito em conta corrente. O prazo para conclusão da obra é de até 36 meses, e o prazo de carência é o prazo da obra mais 6 meses.

### Condições gerais exigidas pelo Banco do Brasil

#### Para enquadramento:

- Comprovar atividade de incorporação imobiliária por, no mínimo, 3 (três) anos;
- Segregar o empreendimento pelo regime de Patrimônio de Afetação;
- Possuir conta-corrente no BB;
- Certificação PBQP-H ou ISO-9001 por parte da construtora executante da obra.
- Empreendimento localizado em área urbana.

#### Garantias:

- Hipoteca do terreno do empreendimento financiado e benfeitorias a serem realizadas;
- Penhor dos direitos creditórios vincendos, decorrentes dos contratos/compromissos de compra e venda das unidades do empreendimento financiado;
- Fidejussórias.

**2. Programa de Habitação com recursos do FGTS** - Financiamento para a construção de unidades habitacionais, localizados em área urbana, lastreado com recursos do FGTS, dentro da habitação popular (com regras do Programa Minha Casa Minha Vida) e fora da habitação popular.

### 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

O limite mínimo para esse financiamento é de R\$ 5 milhões. Entre os itens financiáveis, estão: custo de construção das unidades; Bonificação de Despesas Indiretas - BDI; infraestrutura interna; terreno; recuperação de capital de obra executada; e custo de elaboração dos projetos.

O percentual máximo financiável é até 60% do valor de venda ou avaliação das unidades habitacionais (o que for menor); ou até 100% dos custos de produção. O pagamento é feito mensalmente, com débito em conta corrente. O prazo para conclusão da obra é de 36 meses, e o prazo de carência é igual ao prazo da obra.

#### Condições gerais exigidas pelo Banco do Brasil

- Comprovar atividade de incorporação imobiliária por, no mínimo, três anos;
- Segregar o empreendimento pelo regime de Patrimônio de Afetação;
- Possuir conta-corrente no BB;
- Certificação PBQP-H ou ISO-9001 por parte da construtora executante da obra;
- Empreendimento localizado em área urbana;
- Enquadramento conforme valor de avaliação do imóvel por região e demais exigências dentro da área da Habitação Popular do Programa Minha Casa Minha Vida e fora da habitação Popular.

#### Garantias:

- Hipoteca do terreno do empreendimento financiado e benfeitorias a serem realizadas;
- Penhor dos direitos creditórios vincendos, decorrentes dos contratos/ compromissos de compra e venda das unidades do empreendimento financiado;
- Fidejussórias.

*Como vantagem de seus financiamentos, o BB cita a possibilidade de os compradores das futuras unidades financiarem o imóvel durante a construção. Isso, afirma a instituição, contribui para agilizar as vendas e tornar o retorno do investimento mais rápido.*

## 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO



Créditos: Adobe Stock

### 3.5 ITAÚ

O [Plano Empresário do Itaú](#) é direcionado a incorporadoras e construtoras. É voltado ao financiamento para construção de empreendimentos residenciais ou comerciais.

Não existe limite de valor a ser financiado. Geralmente, os prazos para vencimento do contrato são: 30 meses para construção, seis meses de carência e seis meses de amortização. Mas esses limites podem ser alterados de acordo com a solicitação do cliente.

A liberação das parcelas mensais do financiamento, que ocorre de acordo com o cronograma de obra informado pela empresa, consiste na entrega de 2% a 5% do valor financiado.

Esta linha de crédito exige como garantias:

- Fiança dos sócios;
- Hipoteca do terreno e das benfeitorias realizadas;
- Penhor de quotas/ações;
- Penhor dos recebíveis de créditos futuros;
- Imóveis ou outras garantias.

Conforme prática de mercado, aceita como amortização o repasse das unidades ou pagamentos mensais ou à vista.

O Itaú também oferece o **Plano Piloto**, indicado para as incorporadoras que buscam oferecer o financiamento para os compradores das unidades de um empreendimento concluído ou em fase de término da obra.

## 3. BANCOS QUE OFERECEM FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

### 3.6 BRADESCO

O [Plano Empresário do Bradesco](#) é voltado a construtoras e incorporadoras que desejam financiar a construção de empreendimentos residenciais ou comerciais.

O banco oferece duas opções de crédito:

- **Carteira Habitacional - Sistema Financeiro de Habitação**

Financiamento destinado a empreendimentos com até 240 unidades. O valor de cada unidade deve ser acima de **R\$ 150 mil e até R\$ 750 mil** para os Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e no Distrito Federal. Nos demais Estados, o valor máximo é de **R\$ 650 mil**.

É possível financiar até 80% do custo direto da produção. O financiamento por unidades produzidas é menor ou igual a **R\$ 600 mil** para os Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e no Distrito Federal. Nos demais Estados, é menor ou igual a **R\$ 520 mil**.

A primeira parcela é liberada quando no mínimo 15% dos serviços já tiverem sido executados e 30% das unidades estiverem vendidas. O prazo para conclusão da obra é de 36 meses, enquanto o prazo de carência é de seis meses.

Forma de pagamento: recursos próprios ou repasse.

- **Carteira Habitacional - Taxa de Mercado**

Financiamento destinado a empreendimentos com até 240 unidades. O valor de cada unidade deve ser acima de **R\$ 750 mil e até R\$ 5 milhões** para os Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e no Distrito Federal. Nos demais Estados, o valor da unidade será acima de **R\$ 650 mil e até R\$ 5 milhões**.

É possível financiar até 80% do custo direto da produção. O financiamento por unidades produzidas é acima de **R\$ 600 mil e até R\$ 4 milhões** para os Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e no Distrito Federal. Nos demais Estados, é acima de **R\$ 520 mil e até R\$ 4 milhões**.

A primeira parcela é liberada quando no mínimo 15% dos serviços já tiverem sido executados e 30% das unidades estiverem vendidas. O prazo para conclusão da obra é de 36 meses, enquanto o prazo de carência é de seis meses.

Forma de pagamento: recursos próprios ou repasse.

[Acesse aqui o checklist para o Plano Empresário do Bradesco](#)

## 4. CUIDADOS AO FECHAR UM FINANCIAMENTO

Como vimos, há diversas fontes de crédito às quais recorrer diante da necessidade de um financiamento para construção.

Em todos os casos, é preciso adotar alguns cuidados para que a tomada de crédito não se torne um problema.

Sem dúvida, o primeiro ponto a ser observado quando se contrata um financiamento diz respeito aos *juros*. Melhor dizendo, aos juros associados às condições de pagamento.

Certamente os valores praticados pelos bancos são diferentes entre si. Entretanto, por trás de uma taxa de juros atraente podem estar escondidas condições de pagamento ruins.

Imagine, por exemplo, ter de começar a pagar o financiamento para construção antes de começar a receber dos seus clientes.

O mesmo vale para condições de pagamento aparentemente muito vantajosas. Por isso preste atenção aos juros cobrados pelo empréstimo.

Isso nos leva a um segundo ponto de atenção: *o foco do crédito obtido*.

O ideal é buscar instituições financeiras que oferecem linhas de crédito especializadas em construção civil. A tendência é que, nestes casos, o processo de contratação de financiamento para construção seja mais rápido.

Afinal, essas instituições especializadas sabem exatamente quais os procedimentos necessários para a liberação do crédito.

O terceiro aspecto é a *documentação*.

Os bancos que oferecem financiamento para construção costumam listar em seus sites a documentação necessária. Não é raro, por exemplo, ser necessário apresentar documentos como:

- Atestado de situação cadastral;
- Confirmação de saúde financeira da empresa;
- Registro do imóvel;
- Projeto de arquitetura;
- Alvarás.

## CONCLUSÃO



Créditos: Adobe Stock

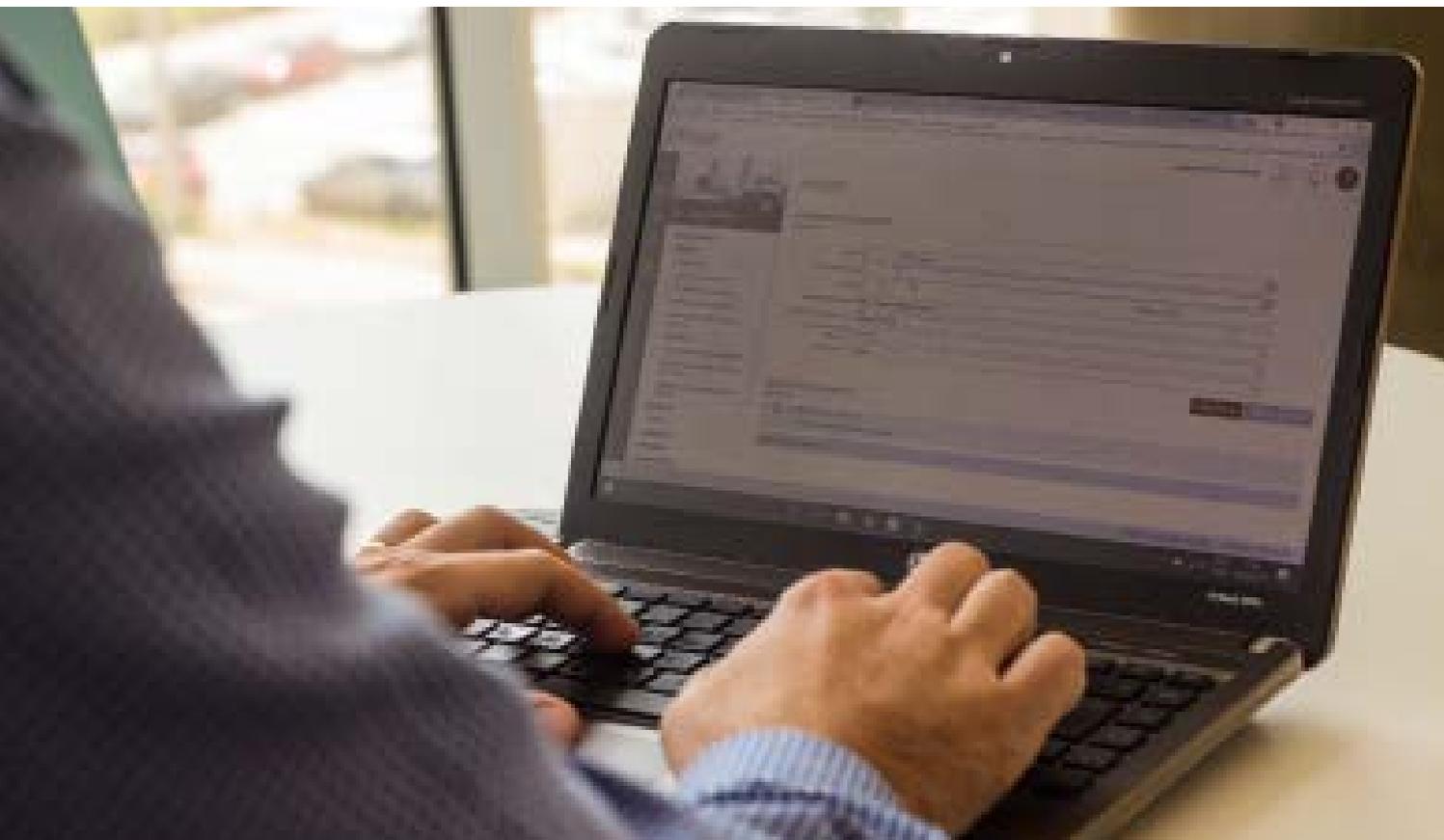
Há diversas possibilidades de financiamento para construção civil disponíveis no mercado. O construtor que deseja obter crédito tem de observar as exigências dos bancos em cada caso.

É importante lembrar que parcelas menores podem esconder juros excessivos, assim como juros atraentes podem estar associados a condições de pagamento ruins.

Além disso, antes de fazer um financiamento, também é importante estudar o mercado, tendo em vista avaliar se é um bom momento para lançar um novo empreendimento. Conferir os **indicadores imobiliários nacionais** e realizar **pesquisas de mercado** são estratégias aconselháveis, sobretudo neste período de **crise na indústria**.

Nunca deixe de avaliar cuidadosamente todos esses fatores para que a tomada de crédito não represente um risco para o negócio!

## SOBRE O SIENGE



O Sienge Platform é um sistema de gestão, também chamado de ERP - Enterprise Resource Planning -, especializado na Indústria da Construção.

Com ele, você pode gerenciar e integrar todas as áreas de sua empresa.

Mas não é só isso: o Sienge também é uma plataforma aberta a conexões com diferentes softwares e aplicativos.

Com o Sienge Platform e sua equipe altamente capacitada, as soluções para as necessidades do setor estão ao seu alcance!

Você pode encontrar outros materiais em nosso Blog, sempre com novidades interessantes e úteis.

**Visite: [www.sienge.com.br/blog/](http://www.sienge.com.br/blog/)**