FELIPE CABRERA
LAND BROKER — ÁREAS, INCORPORAÇÃO E CAPITAL

GUIA DE FUNDING E ESTRUTURAÇÃO DE CAPITAL

Como conectar sua área a capital de incorporação por meio da parceria com a Trinus

Fontes: Trinus.Co, TG Core Asset, imprensa especializada (InfoMoney, Capital Aberto, Startupi, IT Forum, Let's Money).

Setembro de 2026 • Uso interno e orientativo

Sumário

Apresentação	3
Bloco 1 — Quem é a Trinus	3
Bloco 2 — Como a Trinus conecta terra, incorporação e capital	4
Bloco 3 — Produtos e frentes de atuação	5
Bloco 4 — Formas de captação acessíveis via ecossistema Trinus	6
Bloco 5 — O papel do land broker nessa estrutura	7
Bloco 6 — Como funciona, na prática, uma parceria	8
Fontes consultadas e aviso legal	9

Apresentação

Um dos maiores gargalos para incorporadoras de pequeno e médio porte — especialmente fora do eixo Rio–São Paulo — não é encontrar terreno, mas estruturar o capital e a governança necessários para viabilizar o empreendimento. É exatamente essa lacuna que a Trinus foi criada para preencher, e é por meio dessa parceria que Felipe Cabrera Land Broker conecta incorporadoras interessadas em Rondonópolis e região a soluções de funding e estruturação financeira.

Este guia explica, de forma direta, quem é a Trinus, como ela atua e de que forma um incorporador pode se beneficiar dessa conexão ao negociar uma área do catálogo.

1 Quem é a Trinus

Uma holding goiana de 16 anos, nascida para o interior do Brasil

16 anos	**100+**	**R$ 33 bi+**	**R$ 2,6 bi**
de atuação no mercado imobiliário (desde 2009)	cidades atendidas em 25 estados	em VGV monitorado na plataforma	sob gestão na TG Core Asset

A Trinus.Co é uma holding goianiense fundada em 2009 por Diego Siqueira, com o propósito de aproximar o mercado imobiliário do mercado financeiro — principalmente para incorporadoras de médio porte fora dos grandes centros, historicamente sem acesso fácil a fundos imobiliários e outras fontes de capital estruturado.

A empresa nasceu como uma plataforma de tecnologia, backoffice e governança para pequenos e médios empreendedores imobiliários — depois passou a contar com a TG Core Asset, gestora de fundos imobiliários (FIIs) responsável pelo TG Ativo Real (TGAR11), maior FII de incorporação imobiliária listado na B3, com R$ 2,4 bilhões de patrimônio. Hoje a plataforma atende mais de 70 gestoras, além de incorporadoras em mais de 100 cidades.

Ao longo de sua trajetória, a Trinus obteve licenças do Banco Central para atuar como DTVM (Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários), Sociedade de Crédito Direto (SCD) e Instituição de Pagamentos — que originou o Trinus Bank — e, mais recentemente, está em processo de obtenção da licença de SCFI (Sociedade de Crédito, Financiamento e Investimento), o que vai permitir à empresa emitir LCI e CDB próprios cobertos pelo FGC. Em sua última rodada, recebeu aporte de R$ 43 milhões da gestora de Venture Capital Bewater, somando R$ 120 milhões captados ao longo de quatro rodadas de investimento.

Fonte: Trinus.Co, InfoMoney, Capital Aberto, Startupi, IT Forum, Let's Money Podcast.

2 Como a Trinus conecta terra, incorporação e capital

O problema que a plataforma resolve

Segundo dados da Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) citados pela própria Trinus, o Brasil tem um déficit de 8 milhões de habitações — e quase 60% desse déficit está fora do eixo financeiro do país (fora de São Paulo e Rio de Janeiro). O fundador da Trinus identificou que menos de 20% do mercado residencial brasileiro era, na prática, acessível a grandes fundos de investimento, por falta de transparência e de governança das construtoras e incorporadoras regionais.

A lógica da Trinus é simples de entender: fundos imobiliários e investidores institucionais têm capital disponível, mas exigem governança, dados confiáveis e monitoramento de obra para colocar dinheiro em um empreendimento. Incorporadoras de médio porte do interior, por sua vez, têm o projeto e a capacidade de execução, mas raramente têm a estrutura de compliance e reporte que os fundos exigem. A Trinus entra exatamente nesse meio: mede a viabilidade dos projetos, monitora a execução física e financeira da obra e organiza a governança da incorporadora — dando segurança tanto ao incorporador quanto ao cotista do fundo que financia a operação.

Fonte: Trinus.Co, InfoMoney, Abrainc (dados citados pela Trinus).

3 Produtos e frentes de atuação

Os três pilares da oferta Trinus

Trinus Recebíveis e Obras

Monitora recebíveis, inadimplência e a evolução física e financeira dos projetos. É hoje líder de mercado, respondendo pelo monitoramento de 68% das emissões de financiamento imobiliário pulverizado no Brasil — o tipo de dado que dá segurança a um investidor institucional antes de aportar capital em um empreendimento.

Trinus GI — Gestão Imobiliária

Ajuda incorporadoras a organizar o back-office do negócio, conectando contabilidade, fluxo de caixa e relatórios gerenciais — a camada de governança que costuma faltar em construtoras e incorporadoras de médio porte e que é pré-requisito para acessar capital de terceiros.

TG Core Asset — gestão de FIIs

Braço gestor de fundos imobiliários da holding, com cerca de R$ 2,6 bilhões sob gestão, incluindo o TG Ativo Real (TGAR11) — maior FII de incorporação imobiliária da B3, com R$ 2,4 bilhões de patrimônio, que investe diretamente em empreendimentos que utilizam a plataforma Trinus.

Fonte: Trinus.Co, Let's Money Podcast, InfoMoney.

4 Formas de captação acessíveis via ecossistema Trinus

O leque de instrumentos, do FII ao crédito bancário estruturado

- **Aporte de FII (Fundo de Investimento Imobiliário)** — via TG Core Asset, para empreendimentos que atendam aos critérios de governança e viabilidade exigidos pelo fundo;
- **Financiamento pulverizado monitorado (CRI/recebíveis)** — estruturas onde a Trinus atua como monitora do fluxo de obra e de recebíveis, dando lastro de confiança ao investidor que financia a produção;
- **Crédito bancário estruturado com apoio de governança Trinus** — a organização de dados e compliance feita pela plataforma facilita o acesso a linhas de crédito imobiliário tradicionais, por reduzir a assimetria de informação entre banco e incorporadora regional;
- **Emissão futura de LCI/CDB (Trinus Bank, licença SCFI em análise)** — quando concluída a obtenção da licença junto ao Banco Central, deve ampliar ainda mais o leque de captação disponível dentro do próprio ecossistema da holding.

Importante: a decisão sobre qual instrumento é adequado para cada projeto — e a aprovação do aporte — é feita pela própria Trinus/TG Core a partir da análise de viabilidade e governança do empreendimento específico. Este guia descreve o ecossistema disponível; a estruturação concreta de cada operação é discutida caso a caso.

Fonte: Trinus.Co, Capital Aberto, IT Forum, Startupi.

5 O papel do land broker nessa estrutura

Onde Felipe Cabrera Land Broker entra na equação

Como representante da Trinus em Rondonópolis, o papel do land broker é ser a ponte entre três pontas que, sozinhas, dificilmente se encontram: o proprietário da terra (que tem o ativo, mas não o capital nem a estrutura de incorporação), a incorporadora (que tem a capacidade técnica e comercial, mas muitas vezes busca terreno e funding ao mesmo tempo) e o ecossistema financeiro Trinus (que tem capital e governança, mas depende de projetos bem originados e qualificados na ponta).

Na prática, isso significa que uma incorporadora que negocia uma área do catálogo não está apenas comprando terra: está tendo acesso, no mesmo relacionamento, a um caminho estruturado de funding — o que reduz o tempo entre "encontrar o terreno certo" e "ter o capital para construir nele".

Fonte: Perfil profissional do usuário — representação estratégica da Trinus.

6 Como funciona, na prática, uma parceria

Roteiro geral do processo

- 1. **Originação da área** — Felipe Cabrera Land Broker apresenta a área do catálogo à incorporadora interessada, com dossiê técnico e macroeconômico da localidade;
- 2. **Estudo de viabilidade preliminar** — a incorporadora avalia o produto (segmento, ticket, índice de aproveitamento) considerando o perfil de demanda local;
- 3. **Apresentação à Trinus/TG Core** — se houver necessidade de funding, o projeto é levado ao ecossistema Trinus para análise de viabilidade, governança e enquadramento no instrumento de captação mais adequado;
- 4. **Estruturação da operação** — definição de SPE, condições contratuais entre proprietário da terra, incorporadora e, quando aplicável, o fundo/investidor;
- 5. **Execução monitorada** — acompanhamento físico-financeiro da obra via Trinus Recebíveis e Obras, dando transparência a todas as partes até a entrega do empreendimento.

Esse roteiro é uma visão geral do processo; os termos específicos de cada operação — prazos, percentuais de participação, exigências de governança — são definidos diretamente entre a incorporadora, o proprietário da área e a Trinus, caso a caso.

Fontes consultadas e aviso legal

- Trinus.Co — site institucional e comunicados;
- InfoMoney — reportagens sobre TG Core Asset e Trinus Co.;
- Capital Aberto — cobertura da rodada de investimento liderada pela Bewater;
- Startupi — cobertura do aporte de R$ 43 milhões e trajetória da empresa;
- IT Forum, Finsiders Brasil — dados de VGV monitorado e presença geográfica;
- Let's Money Podcast — entrevista com Diego Siqueira, fundador e CEO da Trinus.

Aviso importante: *este guia é um material informativo compilado a partir de fontes públicas e de imprensa especializada sobre a Trinus, com o objetivo de apresentar o ecossistema de funding a incorporadoras parceiras. Não constitui oferta, promessa de captação ou aconselhamento financeiro/de investimento; as condições de cada operação de funding são definidas exclusivamente pela Trinus/TG Core Asset, mediante análise técnica e de governança de cada projeto específico.*