

**Ficha Técnica**

**Realização**

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - ABRAINC

Endereço: Rua Iguatemi, 192- conjunto 11

Vila Olímpia

CEP: 01451-010- São Paulo – SP

Telefone (11) 2737-1400

www.abrainc.org.br – E-mail: [abrainc@abrainc.org.br](mailto:abrainc@abrainc.org.br)

**Coordenação**

Renato Ventura

Diretor Executivo da ABRAINC

Luiz Fernando Moura

LFM Negócios Imobiliários Ltda

**Elaboração**

ABRAINC

MRV Engenharia e Participações S.A.

Maria Fernanda Menin Maia – OAB-MG 86.300

Raphaela Gerken Chelotti – OAB-MG

Karina Moreira Teixeira – OAB-SP

Cyrela S.A.

Adriano Lacombe – OAB-SPMF

HM Incorporações S.A.

Euclydes Bastos – OAB-SP

Odebrecht S.A

Alexandre Fregonesi – OAB-SP

Alessandra de Andrade – OAB-SP

Tecnisa S. A.

Crystiane Luders – OAB-SP

Rossi S.A.

Natália Pires – OAB - SP

Assessora de comunicação ABRAINC – In Press Porter Novelli

Projeto gráfico

In Press Porter Novelli

Revisão ortográfica e gramatical

XXX

Catalogação na fonte: XXX – CRB XXX – XXX

XXX

Cartilha Abrainc

São Paulo: ABRAINC, 2014.

XX p.

**Diretoria ABRAINC**

Presidente

Rubens Menin Teixeira de Souza

Vice-presidente

João Rossi

Diretores

Leonardo Diniz

Marcelo Borges

Meyer Nigri

Nicholas Reade

Rafael Novellino

Ronaldo Cury de Capua

Coordenadores

Luiz Fernando Moura

Comitê de Comunicação

Mauro Bastazin

Comitê Financeiro

Ricardo Ribeiro

Comitê de Incorporação

Maria Fernanda Menin Maia

Comitê Jurídico

Marcelo Zappia

Comitê de Recursos Humanos

Aron Zylberman

Comitê de Responsabilidade Social

Daniela Ferrari

Comitê Técnico

**SUMÁRIO**

INTRODUÇÃO 5

PALAVRA DO PRESIDENTE (a definir) 6

1 MODELO E CICLO DE NEGÓCIO 8

2 COMERCIALIZAÇÃO 18

3 FORMAS DE FINANCIAMENTO 21

4 CONTRIBUIÇÕES DO SETOR 23

5 EQUILÍBRIO DAS RELAÇÕES COMERCIAIS 29

REFERÊNCIAS xx

Confirmar páginas após diagramação

SUMÁRIO

**INTRODUÇÃO**

Esta Cartilha, um dos importantes projetos da Abrainc em 2014, reflete o desejo de suas associadas de apresentarem à sociedade brasileira o complexo negócio da incorporação imobiliária, oferecendo um vasto material para consulta e orientação aos vários agentes do mercado, em especial, aos consumidores de imóveis, ao Poder Legislativo, às autoridades do Poder Executivo, aos membros do Poder Judiciário e Ministério Público, às instituições financeiras, públicas e/ou privadas.

Por meio de textos técnicos e dados disponibilizados por empresas associadas, estatísticas do setor, entre outros, a Cartilha poderá auxiliar na tomada de decisão da compra da casa própria.

São cinco capítulos que abordam os principais aspectos que envolvem o negócio da incorporação:

**CAPÍTULO 1. MODELO E CICLO DE NEGÓCIO:** Apresenta as interfaces da incorporação, a atuação da incorporadora e de que forma essa difere da atuação da construtora; também aborda o Registro de Incorporação do Imóvel e a Lei das Incorporações, os gargalos burocráticos que prejudicam o setor e o ciclo produtivo da incorporação.

**CAPÍTULO 2. COMERCIALIZAÇÃO:** Explica o passo a passo do processo de vendas, o que é a intermediação imobiliária, o papel do corretor de imóveis e de que forma ele atua. Inclui ainda informações a respeito do pagamento da comissão e o modelo de corretagem (apartada ou não apartada).

**CAPÍTULO 3. FORMAS DE FINANCIAMENTO:** Detalha as etapas de custeio do empreendimento, as modalidades de financiamento existentes, as condições e pré-requisitos para a obtenção do crédito e a origem dos recursos.

**CAPÍTULO 4. CONTRIBUIÇÕES DO SETOR:** Apresenta a estrutura do macrossetor, indicando a participação do segmento no PIB e os impactos dos investimentos sobre a renda e a geração de empregos; também indica a contribuição do setor na arrecadação e a desoneração da carga tributária.

**CAPÍTULO 5: EQUILÍBRIO DAS RELAÇÕES COMERCIAIS:** Trata das questões que podem impactar no equilíbrio da relação fornecedor-consumidor, tais como: disponibilidade de recursos humanos e insumos no setor da construção civil, intervenções do poder público na esfera privada e desfazimento dos contratos imobiliários e devolução de valores.

É claro que não se pretende com esta publicação esgotar as discussões existentes sobre o negócio imobiliário. Trata-se de um setor bastante dinâmico, que é sensível às mudanças do cenário socioeconômico nacional. O objetivo deste trabalho, além de prestar esclarecimentos ao público em geral e à área jurídica, é abrir espaço para o debate sobre temas relevantes, que afetam os vários agentes, em todo o território nacional

**PALAVRA DO PRESIDENTE**

Segundo pesquisa da FGV, empresas de edificação e incorporação foram responsáveis por 25% de toda a cadeia do setor, ou 37% da produção resultante das empresas. Esta mesma pesquisa também indica a contribuição desse mercado para o PIB brasileiro: o valor adicionado pela cadeia produtiva da construção civil – que envolve construção civil, indústria e comércio de materiais de construção, indústria de equipamentos e serviços – somou R$ 314,8 bilhões em 2011, o que representou 8,9% do PIB. Números do IBGE mostram que, entre 2008 e 2012, enquanto o PIB brasileiro cresceu cerca de 17%, o valor adicionado da construção aumentou quase 26%.

Estes números demonstram que a responsabilidade que recai sobre as empresas associadas da Abrainc é grande, refletindo não só no crescimento da economia, como também na geração de empregos. Não obstante desempenharem papel relevante no cenário nacional, as empresas do setor têm se deparado com diversos obstáculos que aumentam os riscos, geram incertezas e que prejudicam os investimentos nos novos negócios.

Um exemplo disso é a burocracia existente no processo para a construção e aquisição da casa própria no Brasil, que acarreta um aumento de 12% no valor final do imóvel para o consumidor, equivalente a R$ 18 bilhões por ano, considerando-se a média de unidades novas entregues anualmente. Outras dificuldades enfrentadas ao longo dos últimos anos, consequência de um grande aquecimento no setor e de um número elevado de lançamentos imobiliários foram: atraso na aprovação dos projetos pelas prefeituras, falta de padronização dos cartórios e falta de clareza nas avaliações das licenças ambientais. Isto sem falar na alta carga tributária e na transitoriedade das medidas adotadas para desonerar a cadeia de construção.

Apesar de todos estes aspectos que foram apontados acima, acreditamos que o mercado imobiliário nacional nunca esteve tão sólido e tão protegido, seja pelo seguro mecanismo de avaliação do crédito imobiliário (LTV – Loan-to-Value de apenas 71,2% na média nacional), seja pelo montante de financiamentos contratados nessa modalidade (cerca de apenas 8% do PIB, apesar de todo o crescimento verificado nos últimos anos).

Esperamos que o material elaborado pela Abrainc possa ser esclarecedor, fomentando as discussões a respeito dos principais temas do dia a dia de nossas associadas e que possa auxiliar no planejamento e busca de soluções.

Boa leitura!

*Rubens Menin Teixeira de Souza*

*Presidente da ABRAINC*

**Capítulo 1: MODELO E CICLO DE NEGÓCIO**

* 1. **Funcionamento e Interfaces da Incorporação**

A incorporação imobiliária é definida juridicamente como o conjunto de atividades exercidas com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas[[1]](#footnote-1).

Segundo Caio Mário Silva Pereira, “considera-se incorporador e se sujeita aos preceitos dessa lei toda pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edificação composta de unidades autônomas, qualquer que seja sua natureza ou destinação”.

A atividade de incorporação deve ser entendida, então, como o processo pelo qual uma pessoa física ou jurídica desenvolve um empreendimento. A empresa ou pessoa que promoveu a construção, ou seja, que administrou o projeto e que efetua a venda das unidades, é chamada de incorporadora.

**De que forma atua a incorporadora?**

A incorporadora é responsável pela articulação do empreendimento: identifica a oportunidade, realiza os estudos de viabilidade, adquiri o terreno e projeta o empreendimento. Quando o adquirente compra um apartamento em um determinado edifício, está fechando negócio com a incorporadora e é esta que deverá ser acionada caso haja descumprimento de algum termo do contrato.

**Qual o papel da construtora e o que a difere da incorporadora?**

A construtora é a empresa responsável pela execução da obra, contratada pela incorporadora para essa tarefa, seguindo as especificações técnicas e o prazo contratual, dentro das normas vigentes. Todos os custos e riscos inerentes à construção (tais como pagamentos de impostos sobre a mão de obra, responsabilidade técnica, acidentes de trabalho) são de responsabilidade da construtora.

**Uma empresa pode atuar como incorporadora e construtora?**

Sim, uma empresa pode exercer as duas funções ao mesmo tempo, desde que as atividades estejam descritas em seu contrato social. Muitas incorporadoras são também suas próprias construtoras.

**Como funciona o processo de registro do empreendimento?**

Através do Memorial de Incorporação Imobiliária, o incorporador dará entrada ao registro no competente Oficio de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária do terreno. Este, por sua vez, conterá o objetivo da incorporação, a qualificação da incorporadora, a descrição do terreno, do edifício, das unidades autônomas, e por fim, a descrição do responsável pela construção.

**O que é o Registro de Incorporação do Imóvel?**

O Registro de Incorporação do Imóvel (RI) descreve todas as características construtivas do empreendimento, e tem como principal objetivo informar ao comprador de que forma o projeto será entregue. Pelo RI, é possível obter informações como: áreas comuns e privativas do empreendimento, vagas de garagem, área de lazer disponível e memorial descritivo de acabamento.

**Qual a importância do Registro de Incorporação do Imóvel?**

A comercialização das unidades do empreendimento depende do Registro de Incorporação do Imóvel. Ou seja, enquanto não é liberado, as unidades não podem ser disponibilizadas para venda. Além disso, o RI determina que o projeto seja executado da forma como está descrito no documento e conforme foi aprovado segundo os requisitos da Prefeitura da cidade onde o projeto está localizado.

**De que forma o RI beneficia o comprador?**

O RI garante que o projeto será entregue de acordo com os padrões e prazos designados, sem sofrer modificações ao longo da edificação que não tenham sido mencionadas no registro. Para certificar-se de que a empresa está cumprindo as exigências da Prefeitura, o adquirente deve verificar o RI antes de comprar o imóvel, além de checar a veracidade das informações fornecidas pela incorporadora no cartório em que o empreendimento tiver sido registrado.

**Qual a importância da Lei das Incorporações?**

A Lei das Incorporações, n.º 4.591/64 regulamenta os negócios do setor. A criação dessa lei teve por objetivo aumentar a segurança jurídica entre as partes envolvidas no negócio da incorporação imobiliária, ordenar as relações entre incorporadores, construtores e clientes e estabelecer regras de convivência entre condôminos após a instalação dos Condomínios de utilização dos empreendimentos imobiliários..

**Qual a duração média do ciclo produtivo da incorporação?**

O ciclo produtivo do setor de incorporação residencial brasileiro dura em média 36 meses, entre o lançamento e a entrega das chaves. A origem deste longo ciclo, quando comparado com outros mercados, se deve principalmente a necessidade de se adequar o prazo à capacidade de pagamento do comprador, uma vez que não há disponibilidade de financiamento do valor integral de aquisição dos imóveis. Não é uma necessidade do processo de construção.

O longo ciclo permite que as empresas financiem uma parcela maior da obra com recursos arrecadados com a venda dos imóveis, e possibilita que os compradores paguem uma parcela maior do valor do imóvel antes da entrega, já que os bancos exigem uma participação do comprador com cerca de 20-30% do valor do imóvel.

**Há viabilidade para encurtar o prazo médio?**

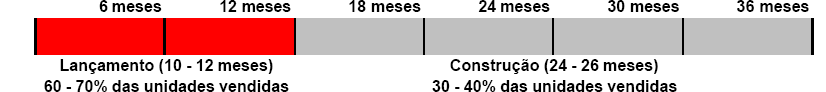
Com a maior disponibilidade de financiamento, o ciclo do setor deve encurtar. O primeiro passo para implementar essa mudança deve ser a redução do período entre o lançamento e o início da construção, que hoje leva entre 10 a 12 meses, e, posteriormente, a redução do tempo de execução da obra.

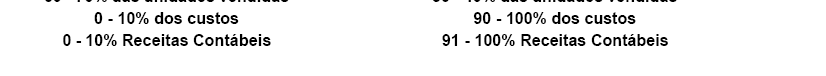
**Por que o Incorporador muitas vezes é tratado como especulador?**

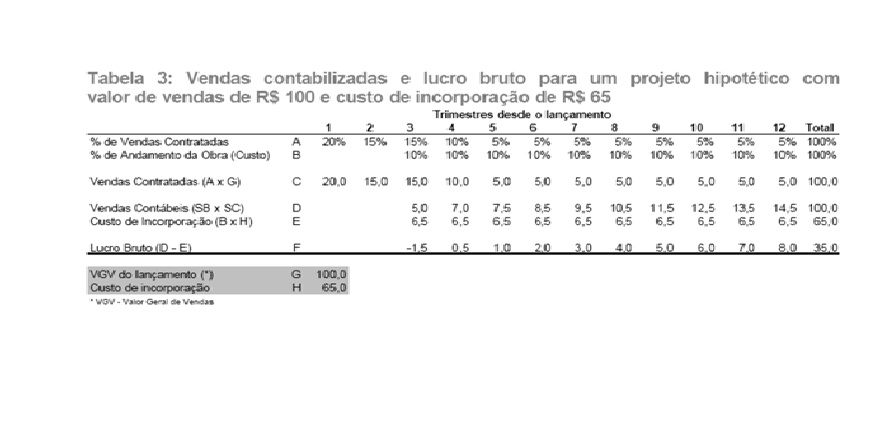
O desconhecimento da atividade pode levar a uma qualificação equivocada dos incorporadores como especuladores imobiliários. A atividade de Incorporação Imobiliária carrega em seu bojo um enorme risco em função das variáveis e do prazo de desenvolvimento dos empreendimentos.

Uma das maiores lutas dos incorporadores tem sido encurtar ao máximo o ciclo de seu negócio, pois quanto mais longo for, maior será seu risco. Sendo assim, não é compatível com a atividade de Incorporação Imobiliária a retenção de terras para especulação.



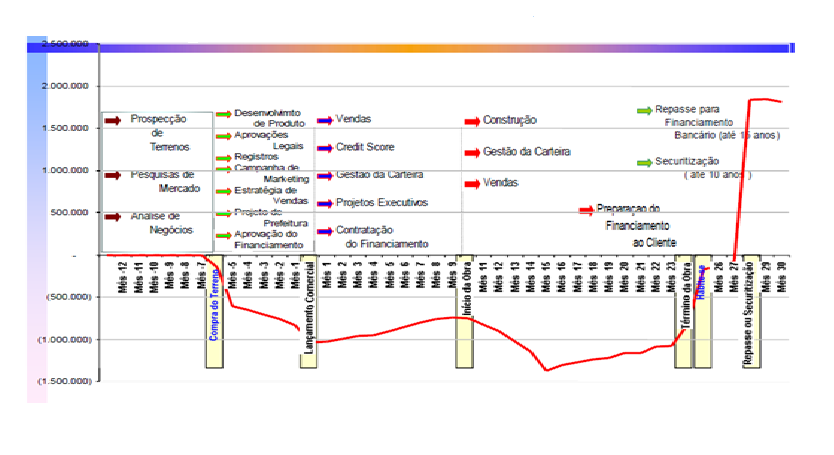






*Fonte:? – SERÁ EDITADO*

**Etapas do negócio e fluxo de investimentos**

 *Fonte:? – SERÁ EDITADO*

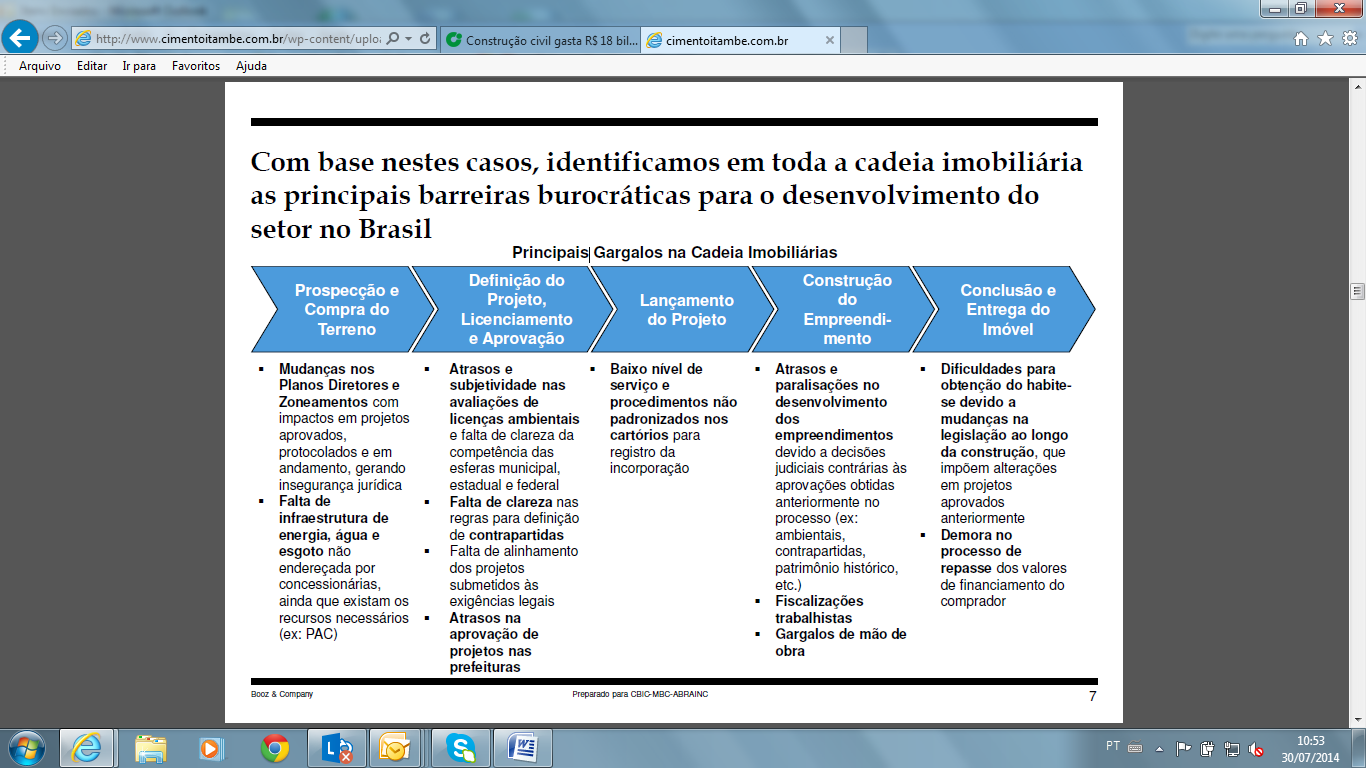
**1.2 Efeitos da burocracia sobre o custo e prazo do imóvel**

A burocracia é outra questão relevante ligada ao modelo de negócios, pois seu excesso eleva o custo dos imóveis e interfere significativamente na duração do ciclo da obra. Para mapear os principais obstáculos burocráticos que prejudicam os negócios no setor, a Abrainc e a CBIC com o apoio do MBC – Movimento Brasil Competitivo contrataram a Booz & Company para realização do estudo “O Custo da Burocracia”, lançado no final de 2013. Adiante serão demonstrados os principais entraves e as soluções propostas.

**Quais são os principais aspectos que burocratizam os negócios?**

Entre os principais, podemos citar: o prazo nos trâmites em cartórios, a falta de informatização, a falta de padronização de procedimentos e ao prazo de tramitação de processos para obtenção de licenças. Tais entraves emperram a produtividade das empresas, pois as incorporadoras os enfrentam ao longo de todo o ciclo, desde a análise da viabilidade dos terrenos até a entrega das unidades aos compradores.

É preciso ter coragem para se comprometer com um negócio vinculado a tanta burocracia, e com custos elevados pelo cumprimento de inúmeras exigências. O quadro abaixo ilustra a série de barreiras que é imposta às incorporadoras:



*Fonte:*

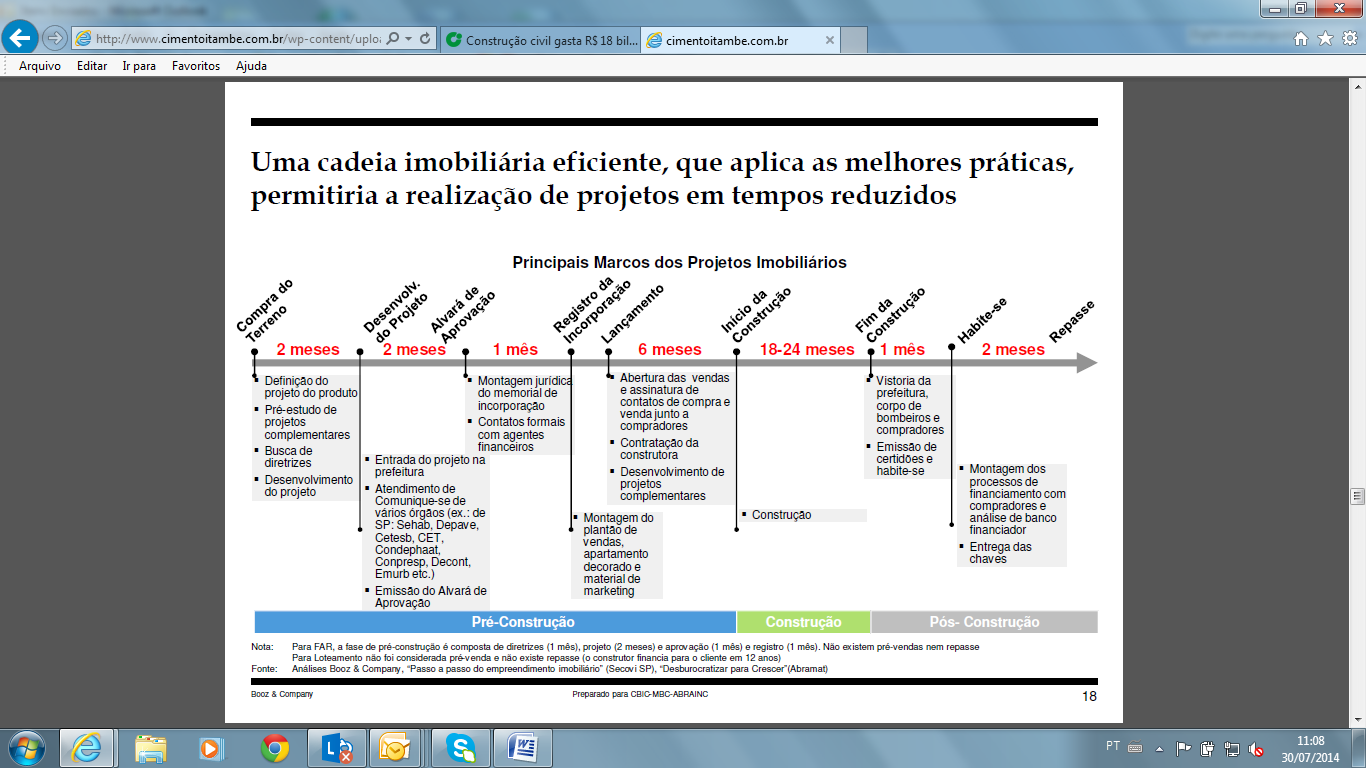
*Estudo Abrainc – SERÁ EDITADO*

**Quais são as principais exigências que devem ser cumpridas?**

Da prospecção do negócio até sua conclusão, são inúmeras as exigências, muitas delas sem ligação direta com a segurança e viabilidade do negócio, e sem normatização que as padronize. Alterações na legislação no decorrer do processo e prazos para obtenção de licenças e aprovações trazem custos excedentes para os empreendimentos que consequentemente são repassados para o consumidor final.

Já na fase de prospecção, a incorporadora se depara com uma série de exigências administrativas, que vão desde o Plano Diretor, Código de Obras – regulados por legislações municipais que, embora balizadas pela Lei 4591/64 e pela 6766/79 e outras legislações federais, quando excessivas, impactam negativamente no custo e prazo dos empreendimentos.

Em ordem cronológica, podemos descrever da seguinte forma:



*Fonte: Estudo Abrainc- SERÁ EDITADO*

**Após a prospecção, como funciona a fase de aprovação?**

Na fase da aprovação, onde os órgãos públicos do município e do estado analisam minuciosamente os aspectos do projeto. A aprovação requer procedimentos burocráticos para garantir a “segurança jurídica”, que embora necessária, necessita da adoção de procedimentos padronizados para trazer agilidade ao processo.

**De onde vêm os recursos para realizar as obras?**

Recursos próprios dos incorporadores, receitas de vendas das unidades comercializadas e empréstimos de agentes financeiros.

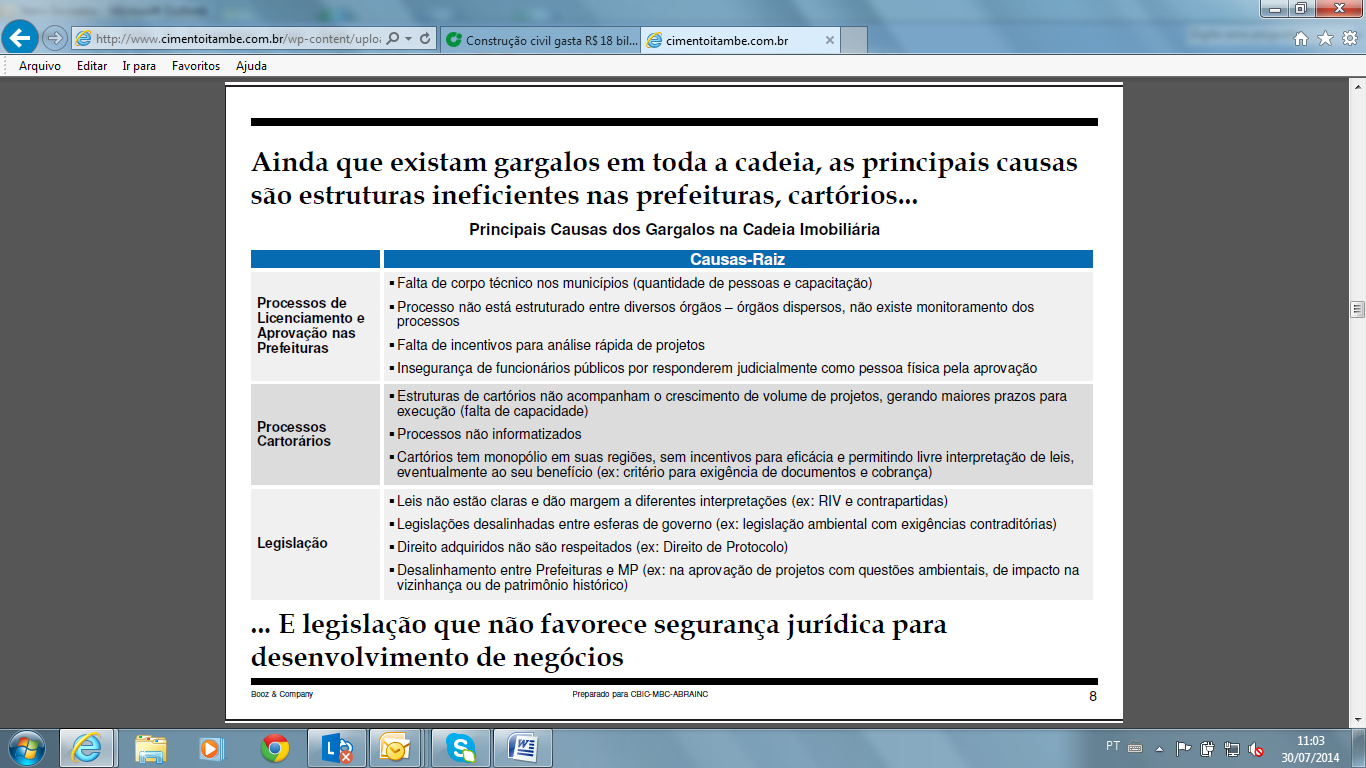
**Há imprevistos que podem atrasar e onerar ainda mais o processo?**

Devido ao longo ciclo do negócio, a despeito de toda a preocupação com o planejamento de cada empreendimento, imprevistos ocorrem. São muitos os fatores envolvidos, tais como: aquisição de materiais e contratação de mão de obra durante a fase de construção, alteração de taxas de juros, modificações na legislação e exigências de contrapartidas extemporâneas. Tais situações acarretam o chamado “Custo Brasil da construção”, que impacta o preço final do imóvel.

**De que forma são obtidas as licenças?**

Cada empreendimento passa por duas fases de licenciamento. Por ocasião da aprovação do projeto, onde é concedida a licença para construção após análise de todos os requisitos legais previstos para tais aprovações. Ex: meio ambiente, lei de uso e ocupação do solo, impactos no trânsito, etc. Após a construção, respeitando-se o que foi aprovado na emissão do alvará de construção, os empreendimentos são fiscalizados e passam por uma nova etapa de licenciamento (habite-se). Esta licença atesta que o empreendimento está apto a receber a ocupação para qual foi planejado.

Ilustrativamente, os entraves podem ser resumidos dessa forma:



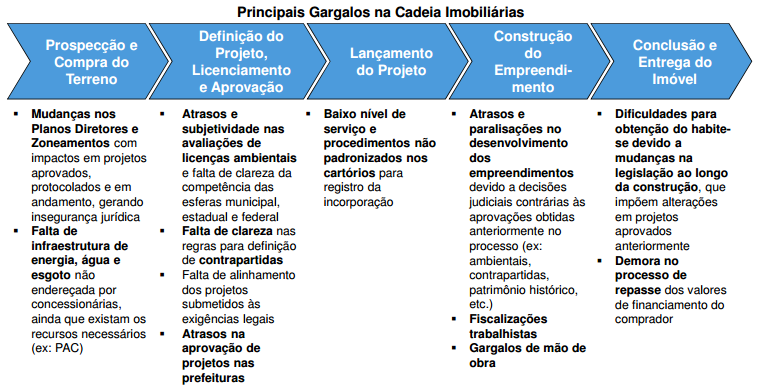
*Fonte: Estudo Abrainc - SERÁ EDITADO*

**As licenças podem sofrer alterações de última hora?**

Há casos em que, depois de percorrer uma extensa “maratona” de procedimentos, sobrevém uma intervenção ou uma revisão do ato. Ou seja, prestes a se chegar à conclusão do ciclo da construção, cassa-se uma autorização, revoga-se uma licença, ou a máquina administrativa trava o processo por conta de procedimentos que surgem de maneira imprevista.

Nesses casos, a construtora requer, com urgência, o aguardado Certificado de Conclusão de Obras (CCO), ou “habite-se”, revisando o que foi realizado para que não haja indeferimento. Nessa fase, o cadastramento já foi feito, as unidades estão individualizadas, a tributação e os emolumentos já foram pagos, assim como as obrigações notariais. Outros itens (água, luz, bombeiro, legislação aeronáutica, ambiental, tráfego e impacto de vizinhança) também já foram revistos.

Para apresentar tal cenário de forma simples, vejamos o gráfico:

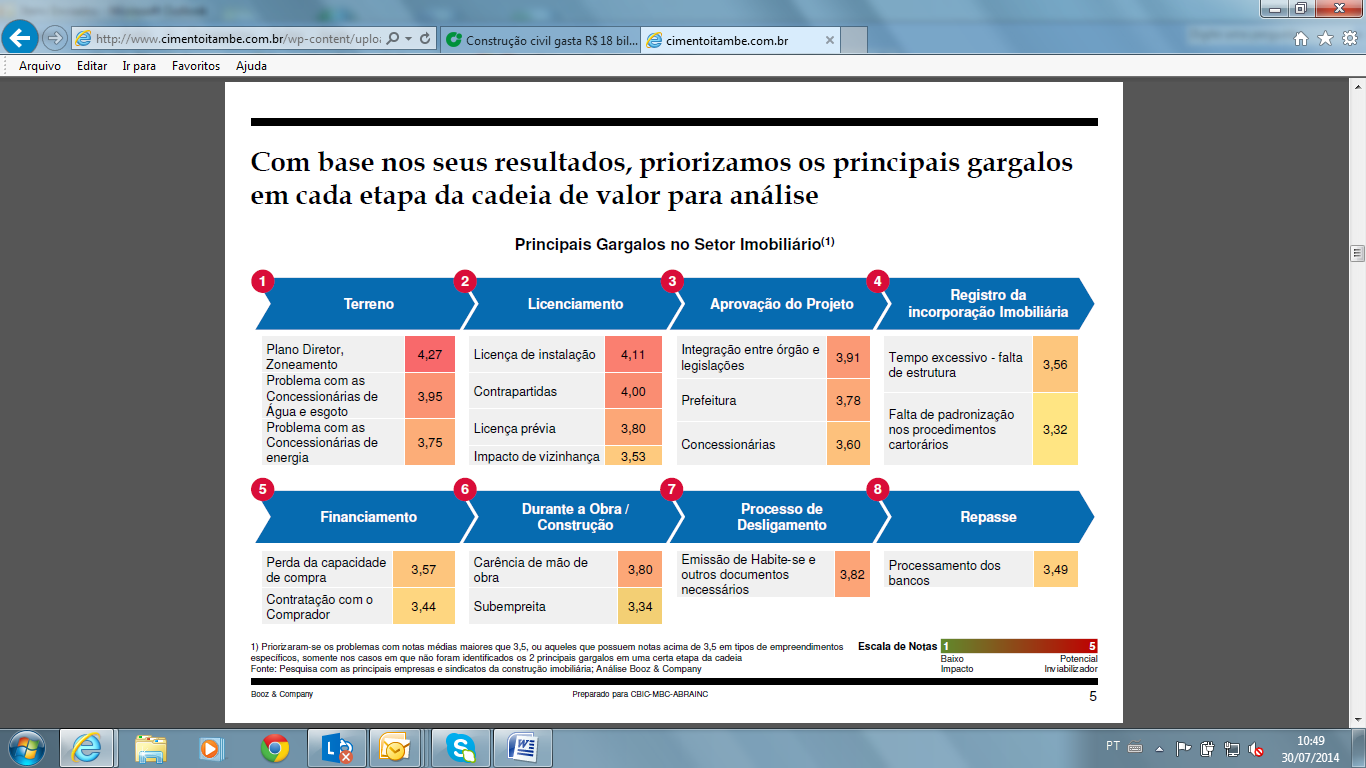


*Fonte: Estudo Abrainc - SERÁ EDITADO*

**Qual é o impacto da burocracia, além do consequente atraso de entrega para os compradores?**

**Se para as incorporadoras o atraso na entrega de um empreendimento representa maior custo e muitas vezes prejuízo, para os compradores acarreta inúmeros transtornos. Muitas vezes, com base nas datas previstas de entrega das chaves o comprador planeja mudanças em sua vida, como casamento, entrega do imóvel onde está morando no momento e outras rotinas como escola dos filhos. Questões delicadas que não podem ser mensuradas apenas pelo aspecto econômico. Nestes casos, os atrasos são passíveis de multas pagas pelas incorporadoras, como forma de minimizar os problemas.**

Resumidamente, o estudo demonstra o trajetoabaixo a ser percorrido:



*Fonte: Estudo Abrainc - SERÁ EDITADO*

**Como a escassez de mão de obra tem impacto nos custos?**

Muitas vezes, as empresas do setor conseguem identificar profissionais disponíveis para a contratação, porém, devido à falta de capacitação específica, a eficiência alcançada não é a desejada. Com isso, são necessárias múltiplas contratações para atender à construção integral ou fase de um empreendimento. Dessa forma, as incorporadoras e demais empresas do setor são impactadas pela queda de produtividade, retrabalhos e falhas nos canteiros de obra. Para reverter a situação elas estão investindo em formação profissional, nos canteiros de obras e fora deles, uma ação que irá minimizar os problemas a médio prazo.

**Em relação às exigências técnicas, qual o impacto sobre prazos e custos?**

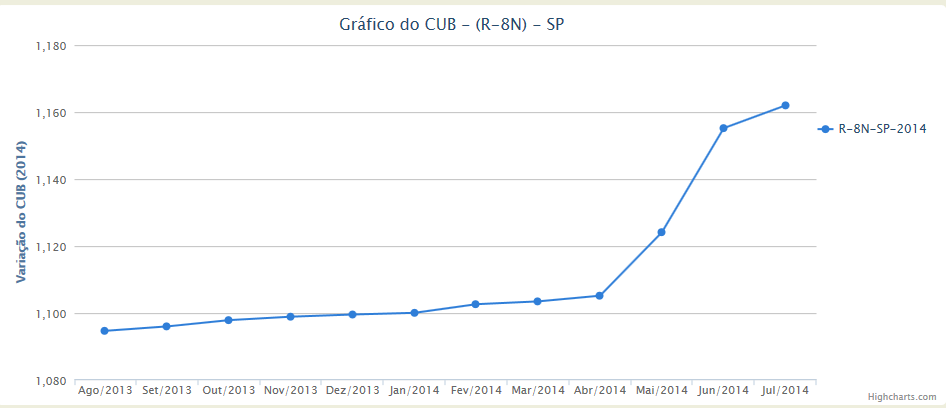
Projetos imobiliários mais complexos, tanto em sua configuração quanto no rigor técnico, e consequente adequação às Norma de Desempenho e de Sustentabilidade têm exigido a atuação de profissionais cada vez mais especializados, muito disputados no mercado de trabalho. Essa situação vem gerando um novo impacto para o setor, com riscos sobre os prazos e custos dos empreendimentos.

**O custo da construção tem registrado crescimento?**

Os custos são cada vez mais elevados, como apontam alguns dos mais recentes números. Por exemplo, o Custo Unitário Básico (CUB) da construção civil do Estado de São Paulo registrou alta de 2,77% em junho/2014 (frente a maio/2014), de acordo com o Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo). O CUB é o índice calculado pelo Sinduscon-SP e pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), sobre as obras não incluídas no Programa de desoneração das folhas de pagamentos.

Nas obras incluídas em recentes medidas do governo para possibilitar a desoneração das folhas de pagamentos, o Sinduscon-SP e a FGV calculam que os custos com mão de obra subiram 4,13% em junho. Os custos das construtoras com materiais apresentaram alta de 0,58%, enquanto os salários dos engenheiros subiram 4,86%. Com isso, o valor do CUB desonerado registrou variação de 2,66% em junho/2014. No semestre, este índice aumentou 4,93%

O gráfico abaixo indica a evolução do CUB/2014:



*Fonte: FGV - SERÁ EDITADO*

**CAPÍTULO 2. Comercialização**

**2.1 Definição de Valor de venda dos imóveis**

**O preço dos imóveis:**

O preço dos imóveis é definido pelo Mercado, porém deve-se levar em consideração diversos fatores que acabam sendo determinantes para a viabilização dos empreendimentos.

Valorização das regiões, infraestrutura local, o custo da terra e o padrão de acabamento dos empreendimentos definem o valor de venda das unidades.

Questões técnicas e legais para o desenvolvimento dos empreendimentos acabam determinando o custo de produção das mesmas.

Assim, em regiões mais nobres, com custo de terra mais elevado e potencial construtivo menor, os empreendimentos desenvolvidos normalmente tendem a ter o valor de venda mais elevado. Por outro lado, as regiões onde a terra não é tão valorizada, onde o potencial construtivo é maior, tendem a receber empreendimentos onde o valor de venda das unidades será mais acessível.

Abaixo listamos os componentes do preço de um imóvel:

**Terreno:**

Não só o valor pago pela Incorporadora aos proprietários do terreno, mas a quantidade de m2 que se pode construir no mesmo, impactam no valor final do imóvel.

**Exemplo**:

1. Terreno de 1.000 m2 com custo de aquisição de R$ 1.000.000,00

Potencial Construtivo: O equivalente a 1 vez a área do Terreno.

Custo p/m2 de área construída:R$1.000.000,00 : 1.000 m2 = R$1.000,00

Se a Unidade tiver 100 m2, a fração ideal do Terreno custará R$100.000,00

1. Terreno de 1.000 m2 com custo de aquisição de R$ 1.000.000,00

Potencial Construtivo: O equivalente a 2 vezes a área do Terreno

Custo p/m2 de área construída R$1.000.000,00 : 2.000 m2 = R$ 500,00

Se a Unidade tiver 100 m2, a fração ideal do Terreno custará R$ 50.000,00

**Custo de Produção dos imóveis:**

Neste componente incluem-se todos os custos com projetos, licenciamento, registros, Obras, etc.

**Custos Financeiros**

Usualmente os empreendimentos contam com financiamentos para a sua Produção. Estes financiamentos São obtidos junto a instituições financeiras e sobre eles incidem custos que são considerados na formação do preço das unidades.

**Despesas Administrativas**

Para a Gestão de todo o processo de Incorporação imobiliária, as Empresas precisam contar com uma Equipe multidisciplinar de profissionais e manter uma Estrutura com escritório, equipamentos, Sistemas, etc...

O custo de manutenção desta estrutura administrativa também é rateado e compõe o custo das unidades produzidas.

**Despesas de Comercialização**

As despesas com marketing e corretagem também compõem os valores de venda das unidades.

**Lucro**

A remuneração pelos investimentos e riscos assumidos pelos incorporadores para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, também fazem parte da composição do valor de venda das unidades.

**2.2 Vendas e intermediação imobiliária**

Depois que a incorporadora consegue obter todos os registros que são exigidos para determinado projeto[[2]](#footnote-2), pode dar início às vendas das unidades. Os diferentes modelos pelos quais as empresas podem optar para realizar as vendas dos imóveis frequentemente geram dúvidas entre os consumidores.

As empresas costumam organizar estandes de vendas, geralmente no próprio local onde será o futuro empreendimento. Além disso, imobiliárias e corretores autônomos são credenciados pelas companhias para atuar como intermediários na relação entre as incorporadoras e os potenciais compradores.

Dessa forma, os corretores ficam à disposição dos consumidores, auxiliando-os sobre as principais características e o valor do imóvel, além das condições de comercialização, forma de pagamento, e todas as outras informações pertinentes para a compra e venda. Quando, após todo o auxílio prestado, o comprador optar pela aquisição, fica materializada a intermediação imobiliária.

**Como o Código Civil define a intermediação imobiliária?**

A intermediação imobiliária é caracterizada pela promoção da aproximação das partes (vendedor e comprador) por um terceiro para a viabilização de um negócio, visando os interesses recíprocos, conforme as instruções recebidas[[3]](#footnote-3).

**Qual a importância do papel do corretor de imóveis?**

O corretor é fundamental no processo de compra e venda, pois ele oferece todo o suporte para que o potencial comprador encontre o imóvel que melhor atenda seus interesses ou necessidades. Assim, levando em conta critérios como a localização, a metragem, os serviços do condomínio, um preço que se enquadre à condição financeira do cliente, entre outros, o corretor presta um serviço de consultoria personalizada.

Ele também pode, caso seja necessário, interceder junto à incorporadora por interesses do comprador, em questões como redução do Valor Total do Negócio Imobiliário, aprovação de proposta, de forma de pagamento, ou outras condições comerciais. Sempre tendo como objetivo aproximar as partes para concretizar o negócio imobiliário.

**Qual a relação do corretor com a incorporadora?**

A incorporadora promove o credenciamento de imobiliárias e/ou corretores autônomos que queiram intermediar as unidades de um determinado empreendimento. O credenciamento é necessário para que os corretores tenham conhecimento das características das unidades à venda, das peculiaridades do empreendimento, da tabela de sugestão de preço, entre outras informações relevantes que possibilitem um bom atendimento ao comprador.

Ou seja, o corretor atua de forma autônoma, já que não está a serviço exclusivo daquele que o contratou. Como intermediário, ele deverá servir aos interesses de ambas as partes para celebração do negócio pretendido. É obrigação do corretor atender tanto aos interesses da incorporadora quanto aos do comprador.

**O que diz o Código Civil sobre o pagamento da comissão?**

Pelo Código Civil, o pagamento da remuneração da intermediação imobiliária pode ser objeto de ajuste entre as partes[[4]](#footnote-4). É esse também o entendimento do jurista brasileiro Orlando Gomes: “A comissão do corretor é devida, em tese, pelas partes, visto que usufruem igualmente do trabalho por ele desenvolvido para a conclusão do negócio”[[5]](#footnote-5). Ou seja, é lícito convencionar entre as partes que a remuneração do intermediário seja de responsabilidade do comprador.

**Em que momento o consumidor deve ser informado sobre a comissão?**

Desde o início do contato com o cliente. Por ocasião da formalização do negócio, deve constar da demonstração do contrato de Compra e Venda do Valor Total do Negócio Imobiliário os valores relativos às comissões sobre a aquisição da unidade imobiliária.

**O pagamento da comissão pelo comprador pode ser considerado abusivo?**

Pelo Código de Defesa do Consumidor, a cláusula abusiva implica em colocar o consumidor em posição de desvantagem junto ao fornecedor. O pagamento das comissões não gera desvantagem ao comprador, visto que o valor está incluído no Valor Total do Negócio Imobiliário, previamente acordado entre as partes.

Assim, não há abuso no pagamento das comissões pelo comprador, desde que respeitados os princípios da informação, transparência e da boa-fé. Ressalte-se, ainda, que é cumprido o princípio da transparência previsto no artigo 51 do CDC, que regula as relações de consumo, uma vez que nos documentos assinados pelo comprador, incluindo o Compromisso de Venda e Compra, é demonstrado o valor que será destinado ao pagamento das comissões, bem como o valor que será destinado ao pagamento da unidade autônoma. Deve constar, ainda, no Compromisso de Venda e Compra, uma cláusula atribuindo ao comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão, quando esse pagamento for feito diretamente pelo adquirente.

**Quando a comissão de corretagem é devida?**

A comissão da intermediação deve ser paga ao corretor quando esse conseguir a realização do negócio, mesmo que este seja posteriormente desfeito por arrependimento entre as partes (artigo 725 do Código Civil). A comissão não é paga se o negócio não for concluído, nos termos do artigo 726 do Código Civil.

**Quais são os modelos para o pagamento de comissão?**

Existem dois: Corretagem Apartada e Corretagem Não Apartada. Em nenhum deles há prejuízo ao comprador, pois o mesmo pagará o equivalente ao Valor Total do Negócio Imobiliário, conforme aprovado na proposta comercial aceita. Ou seja, em qualquer dos modelos, o valor pago pelo comprador será o mesmo.

**O que significa Corretagem Apartada?**

No modelo de Corretagem Apartada, o percentual do Valor Total do Negócio Imobiliário destinado ao pagamento das comissões é pago pelo comprador diretamente aos intermediadores (imobiliária e/ou corretores autônomos), sendo que o saldo do preço será pago ao incorporador.

Cabe ressaltar que o comprador paga exatamente o valor acordado na proposta, ou seja, não há majoração de valores para o consumidor, apenas desmembramento de pagamentos.

Exemplo:

* Valor Total do Negócio Imobiliário = R$ 200.000,00
* Valor da comissão = R$ 6.400,00 (considerando um valor de comissão de 3,2% do valor total do negócio imobiliário, pago pelo Comprador diretamente aos intermediadores)
* Valor devido ao Incorporador = R$ 193.600,00

**O que significa Corretagem Não Apartada?**

No modelo de Corretagem Não Apartada, o percentual do Valor Total do Negócio Imobiliário destinado ao pagamento das comissões não é destacado. O comprador paga esse valor incluído no preço de aquisição da unidade autônoma diretamente à incorporadora, no Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma. A incorporadora, por sua vez, repassa os valores devidos pela intermediação à imobiliária e/ou corretores autônomos.

Como no exemplo da Corretagem Apartada, o comprador desembolsa os mesmos R$200.000,00 (duzentos mil reais) e a Incorporadora repassa R$6.400,00 para os intermediadores.

Esse modelo gera um aumento do custo administrativo para as Incorporadoras, pelo processo de pagamento de comissões aos corretores/imobiliárias.

**Capítulo 3. Modalidades de Financiamento**

**3.1 Empréstimo para produção**

O ciclo do negócio começa com a prospecção e aquisição do terreno pela incorporadora. Após a aquisição do terreno, caberá às empresas providenciar todos os trâmites: estudos, aprovação dos projetos de construção nas prefeituras municipais, elaboração dos documentos e memorial de incorporação para o Serviço de Registro de Imóveis. Em alguns casos, é necessário ainda contratar o empréstimo para a produção do empreendimento junto às instituições financeiras públicas ou privadas.

O processo de empréstimo à produção consiste na reunião de toda a documentação da empresa, do terreno e dos projetos que serão analisados pelas instituições financeiras para concessão do mesmo. Uma vez aprovado o crédito para a construtora, as instituições financeiras costumam exigir do empreendimento que apresente evolução de comercialização e obras para início da liberação dos recursos.

Durante o período de construção, é usual que as incorporadoras arquem mensalmente com o pagamento dos encargos financeiros calculados sobre os valores comprometidos pela instituição financeira. Após o habite-se, o saldo devedor passa a ser quitado via repasse aos adquirentes das unidades do empreendimento que passam a pagar o financiamento ao banco financiador, de acordo com o contratado por ocasião da aquisição das mesmas.

Esses financiamentos são garantidos pela hipoteca do terreno e pelas acessões ou alienação fiduciária dos mesmos.

**\*PROSPEÇÃO/AQUISIÇÃO $$$ \*APROVAÇÕES/FINANCIAMENTO $$$ \*LANÇAMENTO/PUBLICIDADE $$$**

$$$$

**3.2. Modalidades de financiamento aos mutuários**

**Quais são as principais modalidades de financiamento?**

* **Associativo:** concedido pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil para imóveis em construção ou prontos, desde que não possuam habite-se. Para que seja concedido, é necessária a prévia aprovação do empreendimento. A incorporadora encaminha ao banco a documentação jurídica do empreendimento e a documentação técnica de engenharia. Após a aprovação pelo banco, começa o financiamento aos compradores das unidades. Com a assinatura do contrato de financiamento entre banco e comprador, este efetua o pagamento dos encargos financeiros em favor da instituição financeira, segundo condições estabelecidas no contrato
* **Individual:** concedido pelas instituições financeiras públicas e privadas para aquisição de imóveis prontos (que possuam averbação do habite-se). Para que seja concedido, é necessário que a unidade esteja livre de ônus. Trinta dias após a assinatura do contrato de financiamento entre o banco e o adquirente, este começa a pagar o valor integral da prestação e a amortizar o saldo devedor

**3.2.1. Origem de Recursos**

**Quais são as principais origens de recursos para o financiamento do segmento?**

* **SBPE** (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo): recursos depositados em contas de poupança mantidos por pessoas físicas e jurídicas em instituições financeiras públicas e privadas integrantes do SBPE. Destinam-se à aquisiçãode imóvel ou lote urbanizado (residencial ou comercial), no âmbito do SFH (Sistema Financeiro de Habitação).
* **FGTS** (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço): Valores depositados pelo empregador em conta individual dos trabalhadores assalariados, resgatáveis para financiamento de imóveis residenciais, tratamento de doenças graves, aposentadoria ou por ocasião de demissão sem justa causa. Os recursos do FGTS são administrados pela Caixa Econômica Federal e podem ser utilizados para financiamento de imóvel urbano (novo ou usado) com valor máximo de R$ 750.000,00 para pessoas que não possuam outro imóvel no mesmo município ou outro financiamento para aquisição de imóvel em todo território nacional.
* **PMCMV** (Programa Minha Casa, Minha Vida): recursos provenientes do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e do orçamento geral da União. Lançado em março de 2009 pelo governo federal, visa à criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais.

Os recursos do PMCMV destinam-se à aquisição do 1º imóvel urbano novo, com habite-se expedido a partir de 26 de março de 2009, que não tenha sido habitado nem tenha sido objeto de transação (alienado) a pessoas/famílias com renda mensal até 10 salários mínimos, seguindo a regra de valor de avaliação diferenciado para cada cidade.

**CAPÍTULO 4. Contribuições do Setor**

* 1. **Estrutura do Macrossetor**

Para avaliar com detalhes o cenário do setor de construção civil nos últimos anos, a Abrainc encomendou à FGV (Fundação Getúlio Vargas) a pesquisa “Estimativa dos Impactos dos Investimentos em Habitação sobre a Economia no Brasil”. Lançada oficialmente em junho de 2014, a sondagem apresenta os números relativos ao setor de construção civil.

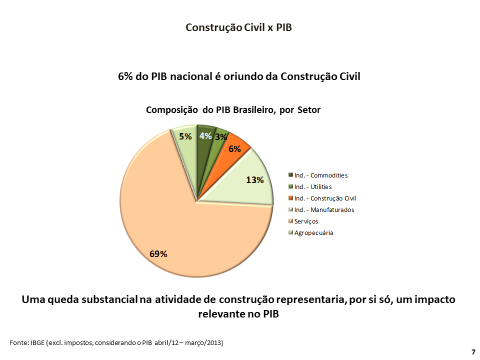
De acordo com o estudo, o mercado imobiliário brasileiro vinha sendo favorecido pelo cenário de crescimento econômico do país. A partir de 2006,a melhora dos fundamentos da economia e a maior segurança institucional favoreceram a expansão do crédito habitacional.

Com isso, até 2010, houve volume recorde de lançamentos imobiliários. No entanto, segundo a pesquisa, no ano seguinte, como mercado de trabalho aquecido, os custos de produção cresceram e se refletiram nos resultados das companhias. Em 2012, após alguns anos durante os quais foi registrado crescimento, passaram a ser enfrentadas algumas consequências negativas do período de expansão, entre elas dificuldades na manutenção dos prazos de entrega e na qualidade de execução das obras. Também surgiram obstáculos com a gestão dos projetos, além do incremento nos custos da contratação de mão de obra, principalmente a especializada.

Paralelamente, o setor da construção ingressou no mercado de capitais. Entre 2006 e 2010, empresas levantaram R$ 16,1 bilhões por meio de operações de abertura de capital. Em 2007, ano em que os *Initial Public Offering* (IPOs) permitiram às empresas da construção captar R$ 10,9 bilhões, o total de recursos direcionado para o financiamento habitacional com origem na poupança foi de R$ 17,6 bilhões, e com origem no FGTS foi de R$ 6,9 bilhões. A partir de então os valores de recursos de poupança vem crescendo de maneira significativa, atingindo R$ 109 bilhões no final de 2013 e a R$ 63 bilhões até julho de 2014[[6]](#footnote-6).

* 1. **Participação no PIB - Movimentação econômica e de renda**

O trabalho indica ainda que a construção civil representou parcela significativa do PIB brasileiro em 2011 (8,9%). O gráfico abaixo, com números do IBGE de 2013, mostra que a contribuição do setor para o PIB continua relevante (6%):



*Fonte: IBGE – será editado*

**Qual o montante de investimentos no setor?**

O setor da construção responde também por parcela elevada da Formação Bruta de Capital Fixo do país. Em 2011, os investimentos totais (FBKF) somaram R$ 798,7 bilhões. Os investimentos em construção alcançaram R$ 315,5 bilhões e os investimentos no mercado imobiliário representaram 36% desse total, o equivalente a R$ 114,2 bilhões (14,3% de investimento da formação bruta do capital fixo do país).

**Qual o impacto dos investimentos sobre a renda?**

Estima-se que, entre 2007 a 2011, foram investidos aproximadamente R$ 404 bilhões no segmento de edificações e incorporação, que geraram no próprio setor uma renda de cerca de R$ 202 bilhões - ou seja, uma renda média de R$ 40,5 bilhões por ano. Estima-se também que, na economia como um todo, foram gerados mais R$ 157,5 bilhões de renda (R$ 31,5 bilhões ao ano). O efeito total dos investimentos do segmento de edificações e incorporação na renda do país foi, portanto, de R$ 359,72 bilhões (R$ 72 bilhões ao ano).

**4.3 Geração de Emprego – Criação de postos de trabalho diretos e indiretos**

O levantamento da FGV comprova ainda a relevância do setor para o crescimento econômico, a renda e a geração de empregos no Brasil. Entre 2007 e 2011, em termos de emprego, os investimentos realizados pelo segmento foram responsáveis pela geração de 529,5 mil novos postos de trabalho formais – o que foi equivalente a 41% dos postos gerados pelo setor, e por mais 571 mil nas demais atividades da economia brasileira. Isso corresponde a um total de 1,100 milhão de novos empregos em todo o país.

* 1. **Arrecadação – Total da contribuição no exercício de 2013**

Em relação à contribuição do setor na arrecadação, segundo a pesquisa, de 2007 a 2011, as atividades da construção contribuíram com R$ 58,75 bilhões, ou uma média anual de R$ 12 bilhões, sendo 72% destinados à esfera federal.

Incluindo os efeitos dos investimentos feitos sobre as demais atividades da economia, a arrecadação estimada passa para R$ 106,3 bilhões nos cinco anos (R$ 21 bilhões por ano, em média). Do total de tributos gerados na economia, 75% ficaram com o governo federal, o que equivale a R$ 80,1 bilhões (ou R$ 16 bilhões ao ano).

**Qual foi a carga tributária da cadeia produtiva no período?**

Em 2011, a cadeia produtiva recolheu R$ 74,3 bilhões em tributos, o equivalente a 23,6% de seu VA. O setor da construção respondeu por 64,1% do total dos tributos gerados pela cadeia produtiva, o que correspondeu a R$ 47,6 bilhões ou 23,3% de seu VA. No entanto, a maior carga do setor da construção recai sobre as empresas (29% do VA). No segmento de edificações a carga tributária atingiu 28,7%

**De quanto foi o aumento dos tributos pagos pela construção civil?**

Os impostos pagos em toda a cadeia da construção cresceram a uma taxa média anual de 6,72% no período 2008-2011, principalmente nos segmentos de equipamentos (11,49% a.a.) e edificações e incorporações (13,15% a.a.).

**Quais são os principais impostos e desonerações do setor?**

A pesquisa inclui também simulações que estimam os impactos sobre a economia brasileira decorrentes das desonerações dos tributos que incidem sobre a cadeia da construção (ICMS, INSS, PIS/PASEP, COFINS e IPI).

A principal base de dados usada para as simulações é a matriz insumo-produto de 2009, elaborada pelo IBGE. A metodologia utilizada permite calcular os impactos econômicos diretos (na própria construção) e indiretos (nas demais atividades produtivas) sobre renda, empregos, tributos, inflação e exportações.

* **ICMS** (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços)

É um dos tributos que tem maior peso na carga tributária total da cadeia de construção, representando 15% da arrecadação do setor da construção civil

* **INSS** (Instituto Nacional de Seguridade Social)

O custo da mão de obra sempre teve peso importante nos custos totais da construção. Com o mercado de trabalho aquecido, passou a representar mais de 50%. O INSS representa parte importante do custo do empregado (33%) e também da carga tributária da cadeia

* **PIS** (Programa de Integração Social)/ **PASEP** (Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público)/ **COFINS** (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social)

O estudo estima também o efeito reverso do fim das desonerações já realizadas, mostrando o resultado da elevação das alíquotas do PIS/PASEP e da Cofins de 3,65% para 9,25%, caso a construção passasse a ser tributada no regime não-cumulativo. Os efeitos seriam negativos sobre o VA da construção (- 0,86%), sobre o PIB (- 0,97%) e sobre o emprego (-0,88%). A arrecadação final do governo também cairia (-0,91%) e as exportações recuariam (-0,35%)

* **IPI** (Imposto de Produto Industrializado)

Desonerações do IPI para materiais de construção ao longo dos últimos anos trouxeram impactos positivos em termos de renda e emprego na cadeia. Eliminar as desonerações do IPI, ou se a alíquota do IPI voltasse a ser a que prevalecia em 2007, os efeitos seriam negativos no VA da construção (-0,33%), no PIB (-0,28%) e no emprego (-0,23%). Haveria também queda na arrecadação final do governo (-0,25%) e nas exportações brasileiras (-0,34%)

Vale aqui mencionar outros dois tributos que não são citados na pesquisa da FGV, mas que impactam o setor de incorporação de forma relevante:

* **IPTU** (Imposto Predial e Territorial Urbano)

A arrecadação de IPTU teve crescimento significativo nas cidades brasileiras. Em levantamentos realizados em seis capitais nos últimos 4 anos, podemos avaliar este crescimento:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IPTU** | | | | |
| Cidade/Ano | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| São Paulo | 4.049 | 4.532 | 5.027 | 5.445 |
| Rio de Janeiro | 1.431 | 1.526 | 1.624 | 1.840 |
| Belo Horizonte | 527 | 631 | 696 | 754 |
| Porto Alegre | 276 | 286 | 282 | 299 |
| Salvador | 198 | 244 | 262 | 285 |
| Recife | 185 | 204 | 233 | 265 |
|  |  |  |  |  |
| \* Valores em Milhões de Reais | |  |  |  |

Fonte: XXX (será editado)

Fonte: XXX (será editado)

**ITBI** (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)

O volume de ITBI arrecadado também vem crescendo desde 2010, como é possível conferir nos dados:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ITBI** | | | | |
| Cidade/Ano | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| São Paulo | 949 | 1.126 | 1.200 | 1.409 |
| Rio de Janeiro | 496 | 592 | 748 | 787 |
| Belo Horizonte | 209 | 262 | 309 | 350 |
| Porto Alegre | 153 | 187 | 214 | 235 |
| Salvador | 126 | 171 | 151 | 218 |
| Recife | 47 | 60 | 74 | 85 |
|  |  |  |  |  |
| \* Valores em Milhões de Reais  Fonte: XXX (será editado) | |  |  |  |

Fonte: XXX (será editado)

**De que forma a alta carga tributária impacta a cadeia de produção?**

De acordo com a FGV, a alta carga de tributos e a transitoriedade das medidas adotadas para desonerar a cadeia de construção geram incerteza. O risco de aumento na tributação tem impacto negativo e desestimula o investimento.

**Por quê reduzir a carga tributária é importante para o setor?**

Conforme o estudo aponta, o sistema de arrecadação brasileiro é bastante complexo, o que contribui para onerar de forma expressiva o investimento em construção. Houve alteração em alguns regimes de contribuição relativos à folha de pagamento, o que beneficiou as empresas do setor, e contribuiu para o crescimento do mercado, outras mudanças são necessárias para uma redução adicional da carga tributária e a garantia da competitividade.

**Capítulo 5: Equilíbrio das Relações Comerciais**

**5.1. Obras, atrasos e relacionamento com vizinhos**

Desde meados da década passada, o mercado imobiliário vem sendo impactado por um “*boom*” e tem atravessado dificuldades na contratação de mão de obra especializada e no fornecimento de equipamentos e insumos. Isto porque, com o grande número de lançamentos imobiliários nos últimos anos, o contingente de profissionais e empresas já atuantes neste segmento, mostrou-se insuficiente para o atendimento da demanda. Muitas empresas se viram forçadas a buscar mão de obra em outros Estados da Federação, distantes dos seus canteiros de obras e, ao mesmo tempo, encontrar soluções para locação de equipamentos e insumos fora de território nacional, inclusive.

Acrescenta-se ao acima relatado, a obsolescência da legislação brasileira aplicável ao mercado imobiliário, que gera a necessidade de submissão dos projetos imobiliários à uma infinidade de aprovações, procedimentos, registros, dentre outros e uma estrutura administrativa das prefeituras e cartórios que é insuficiente para dar vazão aos processos em tempo hábil.

Tudo isto, por óbvio, tem acarretado uma demora indesejada na regularização dos empreendimentos por todo o Brasil e obrigado as incorporadoras a reverem seus cronogramas de obras.

Por outro lado, não são poucos os esforços empreendidos pelas incorporadoras para ultrapassarem estes obstáculos, haja vista que a prorrogação da entrega das unidades imobiliárias prejudica o consumidor e também o fornecedor, que fica com os recursos destinados à construção dos imóveis bloqueados junto às instituições financeiras.

Neste cenário, torna-se imprescindível estabelecer um critério justo e adequado para ressarcir as partes que porventura tenham sofrido qualquer tipo de prejuízo.

Atualmente, já é possível identificarmos algumas iniciativas do congresso nacional, no sentido de regulamentar o tema e dar uma redação mais atual e apropriada à lei de incorporações (Lei 4.591/64), dentre as quais, destaca-se o projeto de lei 178/2011, em tramitação, que prevê o pagamento de indenização pelo incorporador/construtor ao consumidor/adquirente pelo atraso, caso o prazo contratado para a conclusão das obras seja ultrapassado, respeitada uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

**De que forma enfrentar os gargalos da incorporação?**

Para enfrentar os gargalos é necessário ajustar a legislação, interagir com os entes envolvidos nos processos de licenciamentos, com financiadores, cartórios, etc. É preciso racionalizar o funcionamento de um segmento tão importante para a economia, que traz impacto positivo nos seguintes aspectos: geração de empregos, arrecadação de tributos e melhoria na qualidade de vida das pessoas.

**De que forma a falta de estrutura causa atrasos?**

Anteriormente ao “boom”, havia equipes qualificadas em todos os níveis, voltadas para as necessidades identificadas até aquele momento. No entanto, com a democratização do crédito imobiliário para o consumidor final, a demanda aumentou de forma exponencial, sem que houvesse investimento proporcional na capacitação de novos profissionais. Com isso, a estrutura atual é insuficiente para atender à demanda existente, acarretando atrasos nas diversas fases do ciclo de negócios.

**O que tem sido feito em relação à escassez de mão de obra?**

As incorporadoras já estão adaptando seus cronogramas à atual realidade de falta de mão de obra qualificada. Apesar dos investimentos que vem sendo feitos pelo setor na qualificação profissional, este processo demanda tempo para que seus efeitos sejam obtidos. Hoje, a mão de obra qualificada disponível no setor da construção civil não é suficiente para suprir a demanda. O resultado desse cenário é o comprometimento do cronograma previsto inicialmente pelas empresas, durante todas as etapas construtivas.

**Quais as consequências dos atrasos de obras para as incorporadoras?**

O descumprimento dos prazos prejudica não apenas os compradores de imóveis, como as próprias incorporadoras. Alguns dos principais reflexos dos atrasos para as companhias são:

* **Aumento dos Custos:** Com o atraso, os custos fixos dos canteiros superam os gastos mensurados na época do planejamento, comprometendo a margem da empresa.
* **Pagamento de Juros Bancários:** Além de passar um período maior arcando com o pagamento de juros decorrentes do financiamento para a construção do empreendimento, as incorporadoras deixam de receber os juros compensatórios dos promitentes compradores que só passam a incidir após o Habite-se.
* **Comprometimento do Fluxo de Caixa:** A postergação do recebimento das parcelas oriundas dos repasses bancários atinge diretamente o fluxo de caixa, deixando capital de giro indisponível e afetando o desempenho da empresa.
* **Indisponibilidade das equipes:** A falta de geração de novos negócios se agrava devido à indisponibilidade das equipes comprometidas com empreendimentos/projetos não concluídos
* **Perda da credibilidade:** A imagem das empresas que não conseguem cumprir seus compromissos públicos fica comprometida perante os consumidores, colocando em risco a confiança dos clientes para aquisições futuras de imóveis;
* **Perda de clientes e devolução de parcelas:** O atraso na obra gera clientes insatisfeitos, que podem ingressar com ações judiciais solicitando a rescisão contratual e a devolução de valores pagos, independentemente dos prejuízos assumidos até então pela incorporadora.

**Quais as consequências dos atrasos de obras para os clientes?**

Os problemas para os clientes também são inúmeros, a começar pela perda de confiança em relação ao trabalho da incorporadora. É através do trabalho dela que o cliente viabiliza a aquisição de um imóvel e sobre ela recai toda a responsabilidade sobre a concretização do negócio. No caso da compra de um imóvel na planta, é comum que o cliente programe etapas importantes de sua vida com base na data prevista para o recebimento do imóvel. Quando esta data não é cumprida, a interferência nos planos é direta. Datas de casamento, mudança de escola de filhos precisam ser alteradas, um prejuízo que não pode ser medido apenas por índices monetários.

**Quando uma obra pode ser considerada concluída?**

A conclusão da construção de casas, edifícios residenciais ou comerciais se dá com a obtenção do Habite-se. No caso de loteamentos, com a expedição do Termo de Verificação de Obras. Os certificados de conclusão são emitidos após vistorias pelos órgãos competentes.

**O que deve ser verificado pelos clientes nas vistorias para recebimento das unidades?**

Por ocasião da venda da unidade na planta, é fornecido ao cliente um documento chamado de Memorial descritivo do imóvel. Neste memorial constam os acabamentos que serão utilizados na construção do mesmo.

Por ocasião do recebimento da unidade, os clientes devem comparar o que estava previsto no Memorial descritivo com o que foi executado pela Incorporadora.

As principais preocupações devem ser com os seguintes itens:

* **Instalações Hidráulicas**: verificar se não há vazamentos e se o caimento dos ralos está correto.
* **Instalações Elétricas**: verificar o funcionamento de tomadas e interruptores. Verificar pontos de telefones, interfone e antena de TV. Examinar o lacre do Quadro de Luz e os disjuntores.
* **Pintura e Acabamento**: Verificar se não há manchas, trincas ou ondulações.
* **Pontos de gás**: verificar se estão instalados conforme previsto na planta fornecida por ocasião da venda do imóvel.
* **Louças, Pisos e Metais**: Verificar se o material utilizado está em acordo com o especificado no Memorial Descritivo e a execução dos serviços de instalação dos mesmos.

**Obs**: Alguns materiais podem ter saído de produção entre a data de venda do imóvel e sua construção. Nestes casos, a Incorporadora deve substituir o material especificado por outro de padrão equivalente.

**A partir de quando são devidas as despesas condominiais pelos adquirentes das unidades?**

As despesas condominiais são despesas de custeio dos empreendimentos. São de responsabilidade de seus proprietários a partir da Instalação do condomínio. Devem ser rateadas de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio aprovada por ocasião da Assembleia de Instalação do mesmo. Esta Assembleia deverá acontecer após a conclusão das obras e obtenção da Certidão do Habite-se.

**Como avaliar os benefícios de uma obra em contrapartida aos transtornos causados a seus vizinhos?**

Tráfego de caminhões transportando material de construção, barulho e poeira sempre acarretam desconforto para os vizinhos.

O lado positivo deste desconforto, é que uma obra significa emprego, desenvolvimento, receita para municípios, estados e união. Na maioria das vezes, após a sua conclusão valoriza a região, revitalizando áreas degradadas e, por vezes, até recuperando solos contaminados.

**Como são tratadas as questões ambientais nos licenciamentos de empreendimentos imobiliários?**

Ao serem submetidos à aprovação, todos os projetos passam pela análise dos órgãos ambientais. Dependendo do tamanho, das condições topográficas e dos acidentes geográficos, as aprovações que sempre passam por análise na esfera municipal, podem demandar análises por órgãos ligados aos governos estaduais e/ou federal.

**Que medidas são exigidas das Incorporadoras para aprovação de projetos onde a utilização anterior deixou resíduos contaminantes no solo?**

As Incorporações imobiliárias acabam trabalhando como uma recuperadora de áreas degradadas. Para o desenvolvimento de empreendimentos, os terrenos que abrigaram indústrias, postos de combustível ou outras operações que contaminaram o solo, passam por um processo de remediação. Este processo se dá para a descontaminação do terreno, de forma a deixá-lo em condições de receber um empreendimento residencial ou comercial.

**Que medidas podem ser exigidas para determinação de eventuais compensações ambientais?**

Podem ser exigidos Estudos Prévios de Impacto Ambiental (EIA) e respectivos Relatórios de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA), para o licenciamento de obras ou atividades de significativa degradação ambiental, em especial nas áreas consideradas patrimônio nacional

**Como são compensadas as supressões de vegetação dos terrenos onde são desenvolvidos os empreendimentos imobiliários?**

Em terrenos onde existe vegetação, antes de suprimi-la é realizado um levantamento arbóreo para classificação da vegetação existente.

Dependendo do tipo de vegetação, a solução passa pela manutenção de espécies importantes, o transplante de espécies para outros locais e a compensação da vegetação suprimida no terreno, através do plantio de quantidade importante de mudas em outros locais definidos pelos órgãos ambientais. Além disso, os empreendimentos contam com a execução de projetos paisagísticos que os contemplam com a plantação de novas árvores.

**Qual o órgão responsável pela normatização das questões ambientais?**

O CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente é o reponsável por estabelecer normas e critérios para o licenciamento de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras, a ser concedido pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e Municípios.

**5.2 As resoluções de contratos imobiliários**

Conforme já elucidado nos capítulos anteriores, a incorporação imobiliária é um contrato plurilateral, ou seja, há interesse de um grupo na existência da coisa comum.

Isto aproxima a incorporação do conceito de uma “empresa”, em razão da mobilização de fatores de produção para a realização de uma determinada finalidade; o empresário é o incorporador, é verdade, mas o capital não é só dele, sendo também dos adquirentes e, eventualmente, da instituição financiadora, todos eles convergindo seus esforços para a consecução da edificação e a regularização da propriedade no Registro de Imóveis.

Assim, o desfazimento de um contrato particular entre a incorporadora e um adquirente, afetará o interesse de todos (antes e depois da existência do bem).

As resoluções de contratos imobiliários podem se dar motivada ou imotivadamente.

Na primeira hipótese (motivada), deve-se considerar que a parte inocente, que não deu causa a resolução do contrato, precisa ser ressarcida dos prejuízos sofridos.

Assim, por exemplo, caso o adquirente, na vigência no contrato, venha a se tornar inadimplente quanto ao pagamento das parcelas do seu financiamento, a incorporadora não poderá devolver-lhe todos os valores já pagos, com correção, sob pena de prejuízo para toda a coletividade. Sem falar que, as despesas irrecuperáveis suportadas exclusivamente pela incorporadora, serão acrescidas ao custo do imóvel que será revendido.

A questão da resolução dos contratos por inadimplemento do adquirente passou a ter extraordinária relevância, suscitando frequentes demandas judiciais, especialmente a partir do Código Brasileiro do Consumidor. Segundo o artigo 53 da referida norma, “nos contratos de compra e venda de imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, *consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”.*

O objetivo do legislador, tendo em vista o almejado equilíbrio das relações de consumo, não foi, evidentemente, transformar o contrato imobiliário em avença de cumprimento facultativo para o adquirente, deferindo ao inadimplente o direito de pleitear a resolução do contrato com a devolução dos valores pagos ou de parte substancial destes, sempre que assim julgar conveniente, alegando dificuldades de ordem pessoal, por exemplo.

A resolução do contrato imobiliário mediante a simples manifestação de arrependimento atinge a base do negócio e prejudicará a comunidade de adquirentes, na sua totalidade, implicando a ruptura do equilíbrio das relações obrigacionais e o próprio princípio da boa-fé.

**Qual o critério justo para a devolução de parcelas ao adquirente na hipótese de resolução do contrato?**

A definição do critério justo passará pela motivação ou ausência de motivação. Se a resolução se opera por causa que possa ser atribuída a incorporadora, deverá o adquirente ser ressarcido na totalidade dos valores pagos, devidamente corrigidos. Se, por outro lado, a resolução se dá por culpa do adquirente (ex: inadimplência), é razoável que parte dos valores pagos por este seja retida pela incorporadora, guardando proporção com os prejuízos sofridos por esta.

Para cada venda de imóvel, a Incorporadora incorre em despesas com serviços que não poderão ser utilizados por ocasião de nova venda, ainda que da mesma unidade.

Podemos citar como exemplo os serviços prestados pelos corretores na intermediação de cada operação, bem como as despesas de marketing, uma vez que a publicidade para a venda das unidades tem efeito por curto espaço de tempo, não sendo aproveitada em futuras negociações, ainda que da mesma unidade.

**O Código Brasileiro do Consumidor revogou as disposições do Código Civil que regulam as relações contratuais?**

**Para as instituições financeiras, que estão financiando os mutuários para a aquisição dos imóveis, como a resolução dos contratos imobiliários é vista?**

**Glossário**

**Entidades**

**Agente financeiro** - Instituição financeira, pública ou privada, com a qual é contratado financiamento imobiliário. Atua também como agente credenciado para a administração dos Fundos de Investimentos Imobiliários.

**Assessores e consultores imobiliários** - Profissionais constituídos em empresas ou consultores independentes que auxiliam o comprador/vendedor, tanto técnica como jurídica e financeiramente, de forma a obter um melhor negócio. Em troca, recebem honorários que devem ser previamente ajustados - podendo atingir 10% do valor do imóvel - e pagos na conclusão da prestação do serviço, com a entrega da escritura de compra e venda.

**Construtora** - Empresa especializada na exploração do ramo de negócio de construção civil (construção de edifícios e casas), de estradas, pavimentação e de terraplenagem em geral.

**Corretores de imóveis** - Pessoas que promovem a venda de imóveis - também conhecidos como promotores ou intermediários de operações imobiliárias -, sendo remunerados pela prestação do serviço de mediação e acompanhamento ao interessado. A comissão é previamente fixada, num percentual do valor de transação, devendo ser paga no ato da escritura de compra e venda e podendo atingir 6% do valor efetivo do negócio.

**Empresas de estruturação financeira** - Empresa especializada na estruturação financeira dos empreendimentos imobiliários, visando a captação de recursos ao incorporador, mediante obtenção de financiamento, investimento de capital de risco, securitização de recebíveis ou na criação de Fundos de Investimento Imobiliários.

**Incorporador** - É o responsável pela organização e realização de uma incorporação, objetivando construir e vender unidades imobiliárias autônomas que, concluídas, constituirão um condomínio edilício de apartamentos, casas, salas, lojas ou espaços comerciais. O incorporador somente poderá ser o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica. O incorporador se responsabiliza pela construção do edifício, obrigando-se a entregar a cada comprador a sua respectiva unidade, em prazo e condições previamente determinadas.

**Securitizadora** - Empresa ou organização especializada na estruturação de funding aos detentores de recebíveis imobiliários, através da emissão e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados nos mesmos.

**Seguradora** - Empresa ou organização especializada na contratação de seguros de riscos de construção, morte e invalidez permanente e outros mais.

**Abecip** (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança)

**ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas)

**ABRAINC** (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias)

**Ademi** (Associação Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário)

**CBIC** (Câmara Brasileira da Indústria da Construção)

**SECOVI** (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais)

**SINDUSCON** (Sindicato da Indústria da Construção Civil)

**Termos mais utilizados pelo Mercado Imobiliário:**

**Ação revisional de aluguel** - Ação judicial pela qual o autor, proprietário de imóvel alugado, pede a atualização do valor do aluguel com base no preço de mercado. A revisão judicial só pode ser requerida após três anos de vigência do contrato ou do último acordo.

**Acessão Imobiliária -** Acréscimo a um bem imóvel resultante de um acontecimento natural ou de obra humana.

**Ágio** - Diferença, a mais, entre o valor pago e o valor nominal. Adicional cobrado sobre um preço tabelado, quando a procura supera a oferta. Comissão paga ou recebida por banqueiro ou agente de câmbio, pela troca de moeda estrangeira, Taxa de juros cobrada em empréstimos feitos por bancos ou por particulares. Comissão cobrada pela transferência de financiamento.

**Alienação fiduciária** - É a transferência do devedor para o credor do domínio de um bem, em garantia de pagamento. O credor conserva o domínio do bem alienado (posse indireta) somente até a liquidação da dívida garantida. Após a quitação do pagamento, o comprador adquire o direito de propriedade do imóvel.

**Altura -** É a distância vertical entre o nível do meio-fio e um plano horizontal que passa pela parte mais alta da fachada de uma edificação.

**Alvará** - Documento emitido por órgão público competente, com autorização para incorporação e/ou construção de projeto arquitetônico

**Amortização** - Pagamento parcial e periódico de uma dívida. Pagamento de prestações. Quando a amortização é em forma pré-estabelecida, recebe o nome de prestação. Pagamento periódico das parcelas da obrigação para amortizar um débito, ou seja, fazendo amortizações da dívida.

**APAC** (Área de Proteção do Ambiente Cultural) - As APACs do Jardim Botânico e do Leblon são as mais conhecidas, pois estabeleceram a altura máxima e a proteção das edificações situadas em determinados trechos desses bairros.

**Apólice de seguro** - Contrato onde são definidas as cláusulas que regem a relação entre a companhia de seguros e o segurado.

**Apropriação** - Apossamento ou ocupação (tornando própria) de coisa abandonada pelo proprietário ou que não tenha dono. Forma de aquisição de propriedade.

**Área privativa** - É a área do imóvel em que o proprietário tem total domínio. É composta pela superfície limitada da linha que contorna externamente as paredes das dependências (cobertas ou descobertas) de uso privativo e exclusivo do proprietário.

Área de recuo em logradouro público - O recuo é a efetiva incorporação de uma área de terreno de propriedade privada ao logradouro público a ela adjacente, a fim de proceder a um alinhamento ou alargamento. Desse modo, é área de domínio público. Equipara-se,   
porém, ao recuo propriamente dito, a área que, embora ainda não adquirida pelo município, tiver sobre si a incidência de obrigação ou exigência de assinatura de termo de recuo.

**Área de uso comum** - É a área que pode ser utilizada em comum, por todos os proprietários do prédio ou condomínio, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária. Exemplo: portaria do prédio, áreas de lazer, corredores de circulação, escadas.

**Área útil**- Expressão popular que define a área de utilização da parte privativa de uma unidade. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, seja ela coberta ou descoberta, sem contar a área sob as paredes, ou seja, restrita aos limites internos. Também é conhecida como área de carpete. Essa área útil não é considerada nas Normas Brasileiras.

**Arras** - Sinal em dinheiro, ou algo que represente valor, que uma das partes contratantes dá à outra parte para firmar a conclusão de um contrato ou assegurar a execução do mesmo. Salvo estipulação em contrário, as arras em dinheiro consideram-se princípio de pagamento. Fora esse caso, devem ser restituídas quando o contrato for concluído ou desfeito.

**Arrendamento** - Aluguel ou contrato, bilateral, pelo qual alguém (arrendante, locador) cede à outra pessoa (arrendatário, locatário), por certo tempo e preço, o uso e gozo de um bem não fungível (coisa que não se gasta, não se consome com o primeiro uso -   
geralmente imóveis). Exemplo: prédio urbano ou rural, veículos etc.

**Ata** - Registro fiel das deliberações tomadas por uma assembleia de condomínio, assinado por todos os condôminos presentes ou pelos que presidiram a reunião. Narração escrita dos fatos, ocorrências e deliberações tomadas durante uma reunião.

**ATC**- Terminologia que representa a área total construída, de um edifício ou de uma unidade deste.

**ATE** - Terminologia que representa a área total edificável ou edificada de uma construção sobre um lote urbano, legalmente permitida pelo órgão público municipal.

**Aval** - Garantia pessoal, plena e solidária, assegurando o pagamento de um título, nota promissória, cheque ou duplicata.

**Avaliação** - Processo banalizado no universo do crédito à habitação, de acordo com o qual um perito determina o valor do bem que vai ser dado de hipoteca.

**Avalista** - Aquele que avaliza letra de câmbio, nota promissória ou duplicata em favor de alguém, garantindo o título. Quem dá o aval.

**Bem preservado** - É aquele que deverá manter as características originais das fachadas e volumetria, sendo permitido o remanejamento das partes internas da edificação.

**Bem tombado** - É o bem protegido legalmente, para manutenção de suas características construtivas, históricas, artísticas, científicas ou afetivas.

**Bem tutelado** - É aquele que, situado em Área de Proteção Ambiental, pode ser modificado ou demolido, estando a nova edificação sujeita a compatibilização com os imóveis tombados e tutelados.

**Benfeitorias** - São obras ou despesas que se fazem num imóvel, visando à conservação, melhoria ou simplesmente ao embelezamento, tornando-o mais agradável. São qualidades que se acrescentam ao imóvel através de obra humana. São classificadas em necessárias,   
as que tem por fim conservar o bem ou evitar a sua deterioração (reforço das fundações do prédio, desinfecção de um jardim etc); úteis ou proveitosas, as que aumentam ou facilitam o uso da coisa (instalação de aparelhos hidráulicos modernos, construção de garagem), voluptuárias, as que não aumentam o uso habitual da coisa, ainda que a tornem mais agradável, sejam ou não de grande valor (revestimento do piso em mármore, construção de piscina).

**Cadastro de imóveis** - Registro público mantido pela Prefeitura, de bens imóveis existentes no município.

**Caixa Econômica Federal (CEF)** - Instituição financeira que atua em todo o território nacional, fiscalizada pelo Banco Central do Brasil. Integrando o Sistema Financeiro Nacional, auxilia na execução da política do credito do governo federal.

**Capital** - Certa soma em dinheiro, que constitui parte de um patrimônio. O conjunto de bens que alguém possui.

**Capitalização de juros** - Processo segundo o qual juros devidos e não liquidados são acrescidos ao capital inicial.

**Carta de crédito** - Documento dirigido a comerciante ou banqueiro, autorizando-o a pôr à disposição de uma outra pessoa determinada importância, até certo limite e dentro de um prazo estipulado.

**Carteira hipotecária** - É um contrato com condições mais livres do que os financiamentos do SFH, pois a instituição financeira usa recursos captados diretamente por ela, para dar o crédito. Esta linha permite a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos.

**Cartório de notas** - Local onde são arquivados documentos importantes e onde funcionam os registros públicos, ofícios de notas e tabelionatos.

**Cau** (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) -Órgão que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais destas áreas.

**Caução** - Garantia real ou pessoal para o cumprimento de obrigações assumidas.

**Certidão negativa** - É a certidão que atesta a não existência de alguma ação civil, criminal ou na Justiça Federal, ou se a pessoa está impedida de realizar qualquer ato. É um comprovante de estar o contribuinte em dia com o Fisco. Na compra e venda de imóveis, são   
solicitadas as certidões do vendedor, para verificar se o mesmo pode realmente vender o imóvel de sua propriedade. Deve ser solicitada; também, a Certidão de Registro de Imóveis correspondente ao endereço do imóvel a ser vendido, para atestar se o mesmo está livre de   
qualquer ônus ou outro agravante.

**Certidão de Registro de Imóveis** - Documento expedido pelo oficial ou servidor do ofício de registro de imóveis, a requerimento de qualquer pessoa, relativo ao que contar nos assentos feitos.

**Certidão de teor** - Documento emitido pela Conservatória do Registro Predial, para atestar a situação em que o imóvel se encontra (quem é o proprietário, se está hipotecado etc.).

**Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) –** Título mobiliário utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

**Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)** - Título de crédito nominativo de livre negociação lastreado em recebíveis de base imobiliária. Constitui promessa de pagamento em dinheiro.

**Cessão** - Ato pelo qual uma pessoa transfere para outra (gratuitamente ou não) um ou mais direitos, deveres ou bens de que é titular. Para a cessão ser válida, deve preencher os requisitos da lei, como: existência de capacidade das partes para contratar, preparação e assinatura do contrato.

**Cessionário** - Pessoa a quem se transfere, por meio de cessão, um direito, contrato ou uma obrigação. Pessoa a quem se faz uma cessão.

**Comodato** - Contrato unilateral, pelo qual alguém (comodante) entrega a outra pessoa (comodatário) coisa infungível, para ser usada temporariamente e, depois, restituída.

**Compra** - Aquisição onerosa de uma coisa ou de um direito, pelo qual se paga determinado preço.

**Condomínio** - Conjunto de proprietários que gere, em simultâneo, o bem imobiliário.

**Condôminos** (Assembleia de) - Reunião onde se tomam, entre outras, as decisões que tenham em vista assegurar a conservação e utilização das partes comuns do edifício.

**Construção por administração** - Contrato pelo qual o construtor se encarrega da execução de uma obra, mediante remuneração fixa ou em percentual sobre os custos periódicos dessa obra, ficando os proprietários encarregados dos encargos econômicos. Os proprietários da obra assumem os riscos e o prazo. As despesas de construção do empreendimento são totalmente custeadas pelos compradores das unidades (apartamentos, casas, salas, lojas) que a comporão. Isto inclui, além dos gastos com a construção da própria unidade autônoma (sala, loja casa ou apartamento), as despesas relativas à construção das partes comuns do empreendimento e a aquisição dos equipamentos comuns, isto é, aqueles que não pertencerão individualmente a ninguém (elevadores, por exemplo). É importante que o comprador saiba que a contribuição em dinheiro por ele devida para a construção do empreendimento é proporcional à sua cota de participação no mesmo, e esta sua obrigação persiste até que sejam apurados os custos globais finais das obras, que se dará somente ao término da construção e com o encerramento das contas do condomínio. A cota de participação ou cota de rateio deve constar do contrato a ser assinado pelo comprador e pode ser expressa em percentual, fração ou número decimal, Nesse tipo de negócio, não existe um "preço" a ser pago pela unidade imobiliária pronta, mas sim o custo estimado da sua construção, que deve ser expresso em moeda corrente nacional e constar, com clareza, do contrato. É importante observar que, no regime de Construção por Administração, o "dono" da obra é o condomínio formado por todos os contratantes da construção do empreendimento e das unidades imobiliárias que o comporão.

**Construção por empreitada** - O vendedor promove a construção do edifício e entrega ao comprador, em um prazo determinado, a unidade por ele comprada (sala, loja casa ou apartamento), pronta e acabada, conforme contratado. Para tanto, o comprador deve pagar uma quantia pré-determinada, sujeita ou não a reajustes, nas condições de vencimentos pré-fixados, tudo conforme o Contrato de Promessa de Compra e Venda.

**Contrato de adesão** - Nem sempre o contrato é elaborado e escrito pelas partes. Se uma das partes apresenta à outra um contrato já elaborado e impresso para assinar, será chamado de contrato de adesão. Este deve ter linguagem simples, letras em tamanho de fácil leitura, destaque nas cláusulas que limitem o direito do consumidor.

**Contrato de administração de Imóveis** - Contrato onde um dos contratantes, mediante autorização, confere a outra pessoa a gestão de imóveis ou a direção de negócios relativos a seus interesses imobiliários, comprometendo-se a pagar uma taxa pelos serviços prestados.

**Copropriedade** - Posse de uma propriedade em comum com outrem, na proporção do investimento feito.

**Crea**(Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) - Órgão que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais destas áreas.

**Creci** (Conselho Regional de Corretores de imóveis) - Órgão que regula o exercício profissional, fiscaliza e assessora os profissionais da área de Compra, Venda e Locação de imóveis.

**Credor** - O titular do crédito. Aquele que tem o direito de exigir o cumprimento de uma dívida pelo devedor, ou seja, aquele a quem deve ser feito o pagamento de uma dívida, por lhe pertencer ao crédito.

**Cronograma físico-financeiro** - Representação gráfica da previsão para a execução de um trabalho (obra), na qual se indicam prazos e gastos a serem executados nas diversas fases do projeto.

**Denúncia vazia** - Direito concedido ao locador de propor o despejo do locatário sem qualquer justificativa.

**Depósito caução** - Depósito de valores aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um encargo. É um depósito que serve de garantia ao adimplemento contratual ou ao cumprimento de um dever legal. É muito comum em casos de financiamento com repasse de capital emprestado no exterior.

**Deságio** - Diferença, a menos, entre o valor nominal (ou preço tabelado) e o valor da compra e venda (valor efetivamente pago).

**Desvalorização** - Depreciação monetária.

**Direito de preferência** - Opção de compra (sobre um imóvel) que assiste ao inquilino, quando o senhorio põe a unidade à venda.

**Empreitada** - Também chamada de locação de obra. Consiste no contrato pelo qual um dos contraentes (empreiteiro) obriga-se, sem subordinação ou dependência, a realizar, pessoalmente ou por meio de terceiro, certa obra para o outro (dono da obra), com material próprio ou por este fornecido, mediante remuneração determinada ou proporcional ao trabalho executado,

**Enfiteuse** - Direito real alienável e transmissível aos herdeiros, que confere a alguém o pleno gozo do imóvel, mediante a obrigação de não deteriorá-lo e de pagar um foro anual, em numerário ou em frutos.

**Escritura pública** - Escritura feita pelo oficial público, lavrada em notas de tabelião, constituindo documento dotado de fé pública e fazendo prova plena, devendo conter os requisitos previstos na lei e ser redigida em língua nacional. Instrumento público.

**Estande de vendas** - Montado geralmente no terreno onde será construído um novo empreendimento imobiliário, local em que os corretores recebem e orientam os interessados no negócio, O estande de vendas, frequentemente, conta com maquete do projeto, plantas das áreas privativas e comuns e, em alguns casos, com uma unidade modelo, como sugestão de decoração, montada no local para que os visitantes tenham a noção exata das características do produto que está sendo comercializado para entrega futura.

**Estatuto da Cidade** - Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Lei 10.257 de 10 de julho de 2001.

**Fiador** - Aquele que presta uma fiança. Quem se responsabiliza pelo pagamento de uma dívida contraída por outra pessoa, O credor não é obrigado a aceitar o fiador escolhido, se este não for pessoa idônea, domiciliada no município onde tenha que pagar a fiança e não possua bens suficientes para desempenhar a obrigação. Se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, o credor pode exigir que seja substituído.

**Fiança** – É o ato ou contrato que dá ao credor uma segurança de pagamento, que se efetiva mediante promessa de terceiro (fiador, estranho à relação jurídica) de assumir ou assegurar, no todo ou em parte, o cumprimento da obrigação do devedor. A fiança completa a insuficiência patrimonial devedor com o patrimônio do fiador. Se o devedor não pagar o débito ou se seus haveres forem insuficientes para cumprir a obrigação assumida, o credor poderá voltar-se contra o fiador, reclamando o pagamento da dívida.

**Financiamento imobiliário** - Linha de crédito destinada a financiar custo da construção ou aquisição de um imóvel. Contrato pelo qual uma pessoa, ou entidade financeira, fornece o dinheiro necessário para a aquisição ou construção de um imóvel, geralmente sob garantia deste, para posterior pagamento sob a forma de prestações que compreendem a amortização do capital e respectivos juros, bem como taxas de administração de seguro.

**Foro** - Pensão anual que o enfiteuta paga ao senhorio de um imóvel (terreno ou prédio), o qual possui o domínio direto do bem. O domínio do enfiteuta é chamado de "domínio útil". Os senhorios, geralmente, são a União, o estado e o município, mas podem ser privilégios herdados ou adquiridos por instituições religiosas ou familiares.

**Fração autônoma** - São as diversas partes em que o edifício foi dividido, através da propriedade horizontal (podem ser casas, garagens, lojas etc).

**Gabarito** - É o número de pisos permitido ou fixado para uma edificação.

**Garantia** - É a obrigação assumida por alguém, de assegurar a uma pessoa o gozo de uma coisa ou de um direito; ou de a proteger contra um dano ao qual esteja exposta; ou a de indenizar quando sofrer efetivamente o dano. Cláusula contratual que assegura ao credor, pela concessão, por exemplo, de um financiamento, que o devedor cumprirá o assumido. Com isso, obriga-se o devedor a cumprir a prestação devida ao credor.

**Garantia real -** Quando recai direta e imediatamente sobre os bens especificados, sendo indiferente, depois de constituído o encargo deles, a identidade do respectivo proprietário, pelo menos até o momento da execução e venda dos mesmos bens. Tem nela o credor, preferência sobre todos os outros que não a tenham idêntica ou melhor.

**Habite-se** - Autorização emitida pela Prefeitura, para que um imóvel recém-construído ou reformado possa ser ocupado. Para que o documento seja emitido, é preciso uma vistoria de regularidade para verificar se a obra foi executada conforme o projeto aprovado, sendo necessário preencher diversos requisitos legais (aprovação das companhias de luz, gás, água e esgoto, corpo de bombeiros, entre outros). O imóvel só pode ser ocupado depois da concessão do "habite-se".

**Hectare (ha)** - Unidade de medida agrária, equivale a 10 mil metros quadrados (m").

**Herança** - É o patrimônio (conjunto de bens, direitos e deveres) que alguém deixa por ocasião de sua morte (pessoa falecida) e que os herdeiros adquirem.

**Hipoteca** - Direito real de garantia de natureza civil, que grava coisa imóvel pertencente ao devedor ou a terceiro, sem transmissão de posse ao credor. O devedor tem o direito de promover a venda judicial do imóvel para pagamento, preferentemente em caso de inadimplência.

**IGP-M** (Índice Geral de Preços - Mercado) - Calculado pela Fundação Getúlio Vargas pode ser utilizado como índice de reajuste do saldo devedor nos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, tanto na fase de construção, como após a entrega das chaves.

**Imissão de posse** - Ato pelo qual o proprietário obtém a posse direta do imóvel. É o meio de aquisição de posse a que se tem direito.

**Imposto de transmissão** - Tributo sobre transmissão de bens e direitos que sobre eles recaem. Pode ser: imposto de transmissão causa mortis e doação: imposto estadual cobrado sobre heranças e doações de quaisquer bens ou direitos; imposto de transmissão inter vivos: imposto municipal incidente sobre a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis (por natureza ou acessão física), e de direitos reais sobre imóveis (exceto os imóveis de garantia).

**INCC** (Índice Nacional da Construção Civil) - Calculado pela Fundação Getúlio Vargas, mede a variação do Custo de Construção no Brasil. Nos contratos para aquisição de imóveis, pode ser adotado como índice de reajuste no período da construção. O índice a ser adotado para correção monetária deve estar expressamente pactuado em contrato, bem como um substituto, caso haja a extinção do primeiro pactuado.

**Indexação** - Ajuste de um valor, de acordo com determinado índice econômico. Porcentagem que se aplica periodicamente a um valor, para corrigir a moeda, garantindo seu poder aquisitivo.

**Indexador** - Indicador da variação do poder aquisitivo da moeda, usado para corrigir monetariamente certo valor.

**Índice de Inflação** - Indicador do aumento geral de preços (em geral, acompanhado por um aumento na quantidade de meios de pagamento), com consequente perda do poder aquisitivo do dinheiro.

**Índice de preços** - Número-índice que indica a variação média dos preços de um determinado conjunto de bens (geralmente, os mais utilizados por um consumidor típico), em relação a um período tomado como referência. O índice de preços é normalmente utilizado para cálculo da inflação e correção monetária.

**Índice de reajuste** - Índice pactuado em contrato, geralmente um índice de preços, para atualização monetária dos valores envolvidos no mesmo.

**Índice setorial** - Índice relativo ou pertencente a um determinado setor de atividade econômica. No âmbito da construção, pode-se citar o índice Nacional do Custo da Construção Civil (INCC), da Fundação Getúlio Vargas, como exemplo.

**INSS** (Instituto Nacional de Seguridade Social) - Órgão público federal destinado a coordenar, fiscalizar e divulgar as políticas públicas de previdência social. Tem por fim assegurar, aos beneficiários, meios indispensáveis de manutenção, por motivo de incapacidade, idade avançada, desemprego involuntário, encargos de família e reclusão ou morte daqueles de quem dependiam economicamente.

**IPCA** (Índice de Preço ao Consumidor Amplo) - Nos contratos para aquisição de imóveis, podem ser adota dos diversos índices, entre eles, o IPCA (que pode ser pactuado na fase de construção ou mesmo após a entrega das chaves).

**IPTU** (Imposto Predial Territorial Urbano) - Imposto municipal, cuja base de cálculo é o valor venal do imóvel (valor de venda do bem. Leva em consideração a metragem, localização, destinação e o tipo do imóvel). Em casos de aluguel, o proprietário é quem tem o dever de pagar o IPTU. No entanto, pode ser convencionado, no contrato de locação, que o imposto será pago pelo inquilino ou, ainda, que ele vá reembolsar o proprietário.

**lTBI** - Imposto municipal de Transmissão de Bens Imóveis, inter vivos e pagos previamente, quando da realização da transação imobiliária de compra e venda do imóvel. A base de cálculo para a cobrança é o valor venal do imóvel (valor de venda do bem, determinado pela Prefeitura, que leva em consideração o preço médio de mercado em função da metragem, localização, idade, destinação e tipo do imóvel).

**Juro** - Taxa percentual que incide sobre um valor ou quantia em dinheiro. É o rendimento (ganho, lucro ou renda proporcionada) do capital empregado (depositado) em bancos e estabelecimentos conexos.

**Juros de mora** - São os juros que constituem a indenização pelo retardamento no pagamento da dívida.

**Laudêmio** - Pagamento devido ao senhorio direto, quando da alienação de propriedade imobiliária usufruída em regime de enfiteuse.

**Letras de Crédito Imobiliário (LCI)** - São títulos de crédito, nominativos, que têm como lastro financiamentos imobiliários, garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária.

**Letras Hipotecárias (LH)** - São títulos de crédito, nominativos, que têm como lastro financiamentos imobiliários garantidos por hipotecas, conferindo aos seus titulares direito de crédito nominal, atualização monetária e juros neles estipulados.

**Letra Imobiliária Garantida -** Título de captação de recursos lastreados em financiamentos Imobiliários muito semelhante aos papéis internacionais conhecidos como "covered bonds. A letra imobiliária garantida contempla garantia dupla aos detentores, pois fica separada dos ativos e a instituição financeira continuará responsável pelos papéis.

**Licença de construção ou Licença de obra** - Licença atribuída pela Prefeitura Municipal, mediante a qual se autoriza a construção de um prédio urbano.

**Licitação -** No direito administrativo, é um processo administrativo unilateral destinado a selecionar um contratante com a Administração Pública, para a aquisição ou alienação de bens, prestação de serviços e execução de obras, mediante escolha da melhor proposta apresentada. No direito civil, é a proposta ou oferta de preço que precede a arrematação no leilão.

**Locador** - É quem cede o uso e gozo de bem móvel ou imóvel ao locatário, mediante pagamento de aluguel. Também conhecido como senhorio.

**Locatário** - É quem paga o aluguel. Aquele que recebe a posse da coisa móvel ou imóvel para utilizar e, ao término do prazo de locação, restitui ao proprietário. Também conhecido como inquilino.

**Memorial de incorporação** - É o documento descritivo da obra projetada, especificando os acabamentos da edificação, segundo modelo confeccionado pela ABNT, Antes de negociar as unidades autônomas, o incorporador eleve arquivar o Memorial no cartório competente de Registro de Imóveis.

**Mezanino** - Pavimento intercalado entre dois pisos, com acesso interno entre eles.

**Mora** - É o retardamento na execução da obrigação, Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não o quiser receber no tempo, lugar e forma convencionados.

**Mutuário** - Aquele que, no contrato de mútuo, recebe um bem por empréstimo.

**NBR** (Norma Brasileira Regulamentada) - De competência ela ABNT.

**Nota promissória** - Compromisso escrito e solene, pelo qual alguém se compromete a pagar certa quantia, em determinada data, a uma pessoa física ou jurídica (beneficiário). A nota promissória é uma promessa de pagamento e deve conter requisitos essenciais, lançados por extenso, no contexto: a denominação de Nota Promissória ou termo correspondente na língua em que for emitida; a soma de dinheiro a pagar; o nome da pessoa a quem deve ser paga; a assinatura, de próprio punho, do emitente.

**Ofício de Registro de Imóveis** - Órgão público integrado ao Judiciário, com a função especial de registrar o direito real de propriedade do imóvel e suas modificações.

**Operações Urbanas Consorciadas -** Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Outorgante** - Outorgante é o interveniente como interessado com escritura pública, promessa, ou qualquer outro contrato. É aquele que concede.

**PA ou PAA** (Projeto de Alinhamento Aprovado) - Feito para determinar o limite entre a propriedade privada e o logradouro público, utilizado para abertura de novas ruas ou alargamento de ruas existentes.

**PAL** (Projeto Aprovado de Loteamento) - Destinado à divisão de um lote em lotes menores ou quando se quer juntar dois ou mais lotes.

**Patrimônio de afetação** - Regime facultativo, de afetação de uma incorporação imobiliária, instituído pela Lei 10.931, de 02.08.2004, pelo qual o terreno e as acessões de seu objeto, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, ficam apartados do patrimônio do incorporador, constituindo um patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos seus adquirentes.

**Pavimento de acesso** - Pavimento de uso comum, não habitável, localizado no nível térreo e de acesso à edificação.

**Pavimento de** **cobertura** - Pavimento de uso privativo habitável, localizado no último nível da edificação e abaixo do telhado.

**Pavimento dependências da cobertura** - Pavimento de uso privativo e exclusivo habitável, localizado acima da cobertura.

**Pavimento garagem** - Pavimento de uso comum, não habitável, destinado a estacionamento de veículos, localizado acima do nível térreo.

**Pavimento mecânico** - Pavimento de uso comum, não habitável, destinado às instalações eletromecânicas, de refrigeração ou outras, localizado acima do nível térreo.

**Pavimento telhado** - Pavimento de uso comum, não habitável, localizado no último nível ela edificação.

**Pavimento tipo** - Pavimento de uso privativo habitável, localizado acima do nível térreo e abaixo do pavimento telhado.

**Pavimento de uso comum** (PUC) - Pavimento não habitável, destinado às instalações sócio recreativas do condomínio (sala de administração, salão de festas, sauna, piscina, sala de ginastica/DVD, sanitários, moradia do zelador e outros), localizado acima do nível térreo.

**Pé direito** - Designa a altura livre entre o piso e o forro ou o teto de qualquer compartimento.

**Penhor** - Direito real de garantia, quando o devedor entrega uma coisa móvel ou mobilizável ao credor, com a finalidade de garantir o pagamento da dívida. Por exemplo, quando uma pessoa compra um imóvel e não tem condições de arcar com o pagamento e, para saldar a dívida, entrega um bem ao credor (não necessariamente o bem que   
está sendo comprado).

**PEU** (Projeto de Estruturação Urbana) - Detalha as normas gerais de parcelamento da terra e de uso e ocupação do solo de uma Unidade Espacial de Planejamento (UEP), a partir da peculiaridade de cada bairro ou conjunto de bairros.

**Pilotis** - Idem, pavimento de acesso.

**Plano Diretor -** Exigências fundamentais de ordenação da cidade com vistas a assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

**Poupança-Condomínio** (conta) - Conta bancária que tem como objetivo a criação de um fundo de reserva do condomínio. É uma conta especial, com prazo mínimo de um ano, renovável por iguais períodos de tempo. Pode ser mobilizado para realização de obras de   
conservação ordinária, conservação extraordinária e de beneficiação das partes comuns dos prédios em regime de propriedade horizontal.

**PPP** (Parceria Público-Privada) - As parcerias público-privadas são contratos que estabelecem vínculo obrigacional entre a Administração Pública e a iniciativa privada visando à implementação ou gestão, total ou parcial, de obras, serviços ou atividades de interesse público, em que o parceiro privado assume a responsabilidade pelo financiamento, investimento e exploração do serviço, observando, além dos princípios administrativos gerais, os princípios específicos desse tipo de parceria.

**Prazo de financiamento** - Espaço de tempo convencionado para a realização de um financiamento. Intervalo entre a prestação presente e a futura, ou entre empréstimo e pagamento do financiamento.

**Prédio afastado das divisas** - Edificação que não tem nenhum de seus lados colados nas divisas do lote.

**Prédio encostado nas divisas** - Edificação que tem, pelo menos, um de seus lados encostado às divisas elo lote.

**Prédio de uso misto** - Edificação destinada à utilização conjunta, residencial e comercial ou industrial.

**Prêmio de seguro** - Custo a pagar, periodicamente, pelo segurado.

**Procuração** - Documento reconhecido no notário, através do qual uma pessoa concede a outra poder para tratar de negócios em seu nome. Na procuração são definidas, exatamente, quais as funções a desempenhar pelo procurador.

**Projeto** - Plano para realizar certo ato, planejamento. Representação gráfica e escrita contendo orçamento da construção de um prédio, de uma estrada, etc. Plano geral reunindo plantas, cortes, elevações e detalhamento de cada uma das áreas de atuação na construção (arquitetura, elétrica, hidráulica, paisagismo etc). Planta de uma edificação.

**Quitação** - Prova de pagamento da dívida mediante recibo ou devolução do título, recibo de pagamento, liberação de um débito. Ato escrito pelo qual o credor declara ter recebido o pagamento do devedor, liberando-o da obrigação.

**Reajuste** - Resultado de um processo de modificações, estabelecimento de novas condições sobre certos fatos e valores, equilibrando-os. Composição de uma nova ordem econômica ou social. Efetivação de um novo ajuste.

**Registro de Imóveis** - Poder legal de agentes do ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles referentes, promovendo escrituras, assegurando aos requerentes a aquisição e o exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de garantia ou de aquisição. É um documento onde estão as informações sobre o imóvel, contendo todos os dados referentes à propriedade imobiliária. É o ato primordial da aquisição da propriedade imobiliária entre pessoas vivas, já que o contrato apenas produz efeitos pessoais. Somente a intervenção do Estado, realizada pelo oficial do cartório imobiliário, conferirá direitos reais, a partir da data em que fizer o assentamento (registro) do imóvel. "Só é dono quem registra!"

**Rescisão** - Descontinuidade do negócio jurídico (ato, contrato ou sentença), com consequente perda da sua eficácia.

**Retrovenda** - É a cláusula especial no contrato de compra e venda, segundo a qual o vendedor pode reaver, em prazo certo, o imóvel que vendeu, restituindo o preço, mais as despesas feitas pelo comprador (como, por exemplo, as despesas visando à melhoria do imóvel).

**Saldo devedor** - Saldo negativo, ou seja, a diferença existente entre o débito e o crédito, quando o débito excede o crédito. É a quantia a ser paga pelo devedor.

**SBPE** (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo)

**Securitização** - Conversão de recebíveis oriundos de empréstimos bancários ou de Instrumentos de Compra e Venda de Imóveis em títulos (securities, em inglês), para vendê-los a investidores. A instituição que efetuou o empréstimo ou a venda do imóvel, vende os recebíveis a uma empresa securitizadora. Com lastro nesse crédito, a securitizadora emite Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ", postos à venda para investidores. A securitização do crédito imobiliário pode ser feita quando a instituição financeira o concedeu de acordo com a lei nº 9.514, que criou O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

**Seguro fiança** - É uma forma de garantia nos contratos de locação. Dessa forma, o locador não precisa exigir do locatário um fiador.

**Seguro de vida e invalidez permanente** - Contrato através do qual a seguradora garante que, em caso de morte ou invalidez permanente do segurado, este ou seus herdeiros receberão uma indenização. Trata-se de um seguro normalmente exigido pelas instituições financeiras, quando da contratação de empréstimos para habitação.

**Servidão** - Passagem, para uso do público, por um terreno que é de propriedade particular.

**SFH** (Sistema Financeiro da Habitação) - É a mais conhecida linha de crédito para financiamento de imóveis. Oferece condições mais acessíveis do que a carteira hipotecária e permite ao mutuário utilizar o saldo do seu Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para dar entrada, amortizar ou quitar o saldo devedor.

**SFI** (Sistema de Financiamento Imobiliário) - É uma modalidade mais recente de financiamento, criada em 1997. A principal diferença do SFI para as demais modalidades é que os contratos preveem alienação fiduciária do imóvel, e não hipoteca. Alienação fiduciária é um tipo de garantia que dá maior segurança ao credor. Por este contrato, o imóvel torna-se propriedade do credor até o momento da sua quitação. O mutuário apenas tem direito ao uso do mesmo. O mutuário também pode usar seu FGTS nos financiamentos do SFI.

**Sistema de amortização Price** - Tabela que mostra as prestações referentes à amortização e aos juros de uma dívida, calculada de forma a ter um valor constante ao longo do período de pagamento.

**Sistema de amortização SAC** - No Sistema de Amortização Constante as prestações e juros são decrescentes. Nesse sistema, o mutuário paga menos juros porque a amortização é mais rápida do que na Tabela Price.

**Sistema de amortização Sacre** – Foi utilizado somente pela Caixa Econômica Federal, o Sistema de Amortização Crescente funciona dentro dos mesmos princípios que o SAC (prestações mensais decrescentes, durante o período de amortização até a última parcela do saldo devedor). É o sistema que menos penaliza o mutuário com a carga de juros, pois as amortizações são mais rápidas que no SAC e bem mais ainda do que na Tabela Price.

**SPE** (Sociedade de Propósito Específico)

**SPU** (Serviço de Patrimônio da União) - Órgão público federal, responsável pela coordenação e registro da ocupação de terrenos de marinha, que ocorre quando a União permite a utilização do terreno mediante pagamento de taxa de ocupação. Conforme disposto no Decreto 2.39H/87, os ocupantes estão obrigados a pagar à União uma taxa de ocupação anual (foro) sobre o domínio pleno do terreno, Já o aforamento de terrenos da União se dá mediante contrato enfitêutico, do qual constarão as condições estabelecidas e as características do terreno aforado. O aforamento deverá ser requerido pelo interessado ao SPU e sujeita o proprietário do terreno ao pagamento do foro sobre o respectivo domínio pleno.

**Tabela Price** - O mesmo que Sistema de Amortização Price.

**Taxa** - Tributo ou imposto cobrado como remuneração de serviços específicos prestados ao contribuinte ou postos à disposição deste.

**Taxa efetiva** - É a taxa resultante da aplicação periódica do juro previsto na taxa nominal. Por exemplo, a uma taxa nominal de 12% ao ano, a taxa efetiva será de 1 ao mês. Como a aplicação desse percentual é feita mês a mês, juro sobre juro, a taxa total, no final de um ano, não será mais os 12% contratados, e sim 12,68%.

**Taxa nominal** - É a taxa de juro firmada em contrato, que se acrescentará às prestações. Nos contratos de financiamento imobiliário pelo SFH, por exemplo, a taxa nominal máxima é de 12%. Veja taxa efetiva.

**Terras devolutas** - Do latim devolvere, devolutu: derrubado, precipitado, lançado à deriva. No latim medieval, devolvere passou a significar pedir transferência, para si, de um bem vago, sem proprietário. São bens de natureza, vale dizer, integram o patrimônio de pessoa jurídica de direito público, embora não destinadas a uso público nem concedidas a particulares. São terras vagas, não aproveitadas, que podem ser alienadas ou concedidas a particulares.

**Terreno de Marinha** - Faixa de terra banhada por águas marítimas, lacustres ou fluviais, numa largura de 33 metros, contados da preamar média terra adentro. Os terrenos de marinha integram o patrimônio da União e se dividem em acrescidos e reservados. Os acrescidos são aqueles formados natural ou artificialmente, para dentro do mar ou do rio, a partir da linha de preamar. Reservados são aqueles destinados a ser logradouros ou servidões.

**Título de Propriedade** - Documento que formaliza um negócio jurídico cujo objeto é a aquisição da propriedade de um bem e a sua transferência em favor do comprador, desde que devidamente registrada. É um direito de propriedade sobre determinado bem.

**TR (Taxa referencial de juros)** - Taxa divulgada mensalmente pelo Banco Central, a partir de fevereiro de 1991, calculada com base na remuneração mensal média dos depósitos ou aplicações em instituições financeiras, e que é utilizada como indexador de débitos fiscais, contratos privados etc. É um índice muito aplicado para reajustes das prestações dos contratos de financiamento imobiliário.

**Transmissão de propriedade** - Transferência e aquisição de propriedade entre pessoas vivas ou devido ao falecimento de uma pessoa.

**Unidade de cobertura dúplex/tríplex** - Unidade de um prédio residencial ou comercial, localizada no último pavimento da edificação, com dependências de uma ou mais partes privativas localizadas acima ou abaixo desta.

**Unidade de cobertura linear** - Unidade de um prédio residencial ou comercial, localizada no último pavimento da edificação e constituída de um único pavimento.

**Unidade tipo** - Unidade de um prédio residencial ou comercial, localizada entre o primeiro e o penúltimo pavimento da edificação.

**Unidade tipo duplex/tríplex** - Unidade de um prédio residencial ou comercial, localizada entre o primeiro e o penúltimo pavimento da edificação, com dependências de urna ou mais partes privativas, localizadas acima ou abaixo desta.

**Usucapião** – Aquisição de imóvel pela posse pacífica e ininterrupta pelo prazo de 20 anos, independente de justo título e boa-fé, ou pela posse contínua incontestada, com justo título e boa-fé, havendo decurso do tempo: de dez anos, entre presentes (quando o dono ou o procurador do imóvel tem conhecimento da presença de outra pessoa no imóvel); de 15 anos, entre ausentes (dono que se encontra desaparecido de seu domicílio, sem que se tenha notícia de seu paradeiro, nem tenha deixado procurador para administrar seu bem).

**Usufruto** - É o direito real, conferido a uma pessoa durante certo tempo, que a autoriza a retirar e usufruir de coisa alheia, frutos e utilidades que ela produz. O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades. O proprietário não perde o direito de propriedade do bem para o usufrutuário. O usufruto de imóveis, quando não resulta de direito de família, depende da inscrição no registro imobiliário.

**Valor nominal** - Valor que está expresso em um título, cuja fixação está certa e determinada. Em matéria de títulos de crédito, o valor nominal do título está na quantia que deve ser paga, que vem a ser um dos requisitos essenciais de que se deve revestir todo título de crédito, sob pena de invalidado.

**Valor venal** - É o valor de venda de um bem (levando-se em consideração a metragem, localização, destinação e o tipo de imóvel). Valor de venda estimado. Preço que o bem pode alcançar no mercado.

**Vistoria para financiamento** - Este termo é também utilizado para designar as inspeções que os peritos designados pelos bancos efetuam nas obras por eles financiadas.

**Vistoria de habite-se** - Inspeção feita pela Prefeitura, para verificar se o prédio urbano está conforme o projeto aprovado.

**Zoneamento** - Divisão de um município em zonas com características urbanísticas (destinação, tipo de construção e de atividade) específicas: residencial, comercial, mista (comercial e residencial), industrial, área de proteção do ambiente cultural, de preservação de mananciais etc.

1. Lei n.º 4.591/64 - Art. 28, § 2º - Lei de e Incorporação e Condomínio [↑](#footnote-ref-1)
2. A lei nº 4.591 (1964) dispõe sobre o registro da incorporação de empreendimento imobiliário [↑](#footnote-ref-2)
3. Artigo 722 [↑](#footnote-ref-3)
4. Artigo 724 [↑](#footnote-ref-4)
5. Contratos, Ed. Forense, pg. 474 [↑](#footnote-ref-5)
6. Fonte: Abecip (http://www.abecip.org.br) [↑](#footnote-ref-6)