**O CICLO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**Ficha Técnica**

**Realização**

ABRAINC

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

Endereço: Rua Iguatemi, 192- conjunto 11

Itaim Bibi

Cep: 01451-010- São Paulo – SP

Telefone (11) 2737-1400

[www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)

CBIC

Câmara Brasileira da Indústria da Construção

Endereço: SCN - Quadra 01 - Bloco E - Edifício Central Park - 13º Andar - Cep 70.711-903 - Brasília/DF

Tel.:(61) 3327-1013

[www.cbic.com.br](http://www.cbic.com.br)

SECOVI

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de SP

Endereço: Rua Dr. Bacelar, 1.043   
Cep: 04026-002 - Vila Mariana – São Paulo – SP   
Tel:(11) 5591-1300

[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

**Apoio**

SINDUSCON-SP

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de SP

Endereço: Rua Dona Veridiana, 55 - Santa Cecília

Cep 01238-010 São Paulo – SP

Telefone: (11) 3334 5600

[www.sindusconsp.com.br](http://www.sindusconsp.com.br)

ADEMI – RJ

Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário

Endereço: Avenida Portugal, 466 – Urca

Cep 22291-050 Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2543-1110

[www.ademi.org.br](http://www.ademi.org.br)

SINDUSCON-MG

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de MG

Endereço: Rua Marília de Dirceu, 226, Lourdes

CEP 30170-090 – Belo Horizonte

Telefone: (31) 3253-2666

[www.sinduscon-mg.org.br](http://www.sinduscon-mg.org.br)

**SUMÁRIO**

INTRODUÇÃO X

PALAVRA DO PRESIDENTE X

1 MODELO E CICLO DE NEGÓCIO X

2 COMERCIALIZAÇÃO X

3 FORMAS DE FINANCIAMENTO X

4 CONTRIBUIÇÕES DO SETOR X

5 EQUILÍBRIO DAS RELAÇÕES COMERCIAIS X

GUIA DE REFERÊNCIA DO SETOR IMOBILIÁRIO X

[NOTA: Confirmar páginas após diagramação]

SUMÁRIO

**INTRODUÇÃO**

Este documento, reflete o desejo do setor de apresentar à sociedade brasileira o complexo negócio da incorporação imobiliária, oferecendo um vasto material para consulta e orientação aos vários agentes do mercado, em especial, ao Poder Legislativo, às autoridades do Poder Executivo, aos membros do Poder Judiciário e Ministério Público, às instituições financeiras, públicas e/ou privadas e aos demais interessados no ciclo da incorporação imobiliária.

Por meio de textos técnicos e dados disponibilizados por empresas associadas, estatísticas do setor, entre outros, este documento auxiliará na tomada de decisão da compra da casa própria.

Cinco capítulos abordam os principais aspectos do negócio da incorporação:

**CAPÍTULO 1. MODELO E CICLO DE NEGÓCIO:** Apresenta as interfaces da incorporação, a atuação da incorporadora e de que forma esta difere da atuação da construtora; aborda o Registro de Incorporação do Empreendimento 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 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 formas 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 macrosetor, sua participação no PIB e os impactos dos investimentos sobre a renda e a geração de empregos; indica a contribuição do setor na arrecadação e reflexões sobre a desoneração da carga tributária.

**CAPÍTULO 5: EQUILÍBRIO DAS RELAÇÕES COMERCIAIS:** Trata das questões que impactam 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, implicando em anulação dos contratos imobiliários e devolução de valores.

Além de prestar esclarecimentos ao público em geral e à área jurídica, esta publicação busca ser uma referência na evolução das discussões sobre o negócio imobiliário, assim como abrir espaço para o debate sobre temas que afetam os vários agentes do setor por todo o Brasil. Trata-se de um segmento dinâmico, sensível às mudanças do cenário socioeconômico nacional. Por isso, insumos para uma discussão de alto nível são chave para seu desenvolvimento, em linha com as demandas da sociedade.

**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 é grande a responsabilidade depositada nas empresas associadas à ABRAINC, refletindo não só no crescimento da economia, como também na geração de empregos. Mesmo neste cenário de desempenhar papel chave no desenvolvimento econômico e social, as empresas do setor se deparam com diversos obstáculos que aumentam os riscos, geram incertezas e prejudicam os investimentos nos novos negócios.

Um exemplo disso é a burocracia no processo de construção e aquisição da casa própria no Brasil, que acarreta um aumento de 12% no valor final do imóvel para o consumidor. O valor total equivale a R$ 18 bilhões por ano, considerando-se a média de unidades novas entregues anualmente. Outras dificuldades enfrentadas ao longo dos últimos anos, resultantes 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 carência de clareza nas avaliações das licenças ambientais, assim como a alta carga tributária e o caráter de curto prazo das medidas adotadas para desonerar a cadeia de construção.

Apesar dos pontos de atenção acima, acreditamos que o mercado imobiliário nacional nunca esteve tão sólido e 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, mesmo com todo o crescimento dos últimos anos).

Esperamos que o material elaborado pela ABRAINC seja esclarecedor, fomente discussões a respeito dos principais temas do dia a dia de nossas associadas e que auxilie 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).

“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”. [[2]](#footnote-2)

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: mapeia e entende as necessidades e oportunidades, realiza os estudos de viabilidade, adquire o terreno e projeta o empreendimento. Quando o adquirente compra um apartamento em um determinado edifício, está fechando negócio com a incorporadora e é com esta que se relacionará.

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

A construtora é a empresa contratada pela incorporadora para a execução da obra seguindo o projeto aprovado pela Prefeitura do município onde será erigido, as especificações técnicas e o prazo pactuado para a entrega do empreendimento. 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 mantêm também as próprias construtoras.

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

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

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

A comercialização das unidades do empreendimento depende do Registro de Incorporação do Empreendimento. Ou seja, enquanto não registrado no Registro de Imóveis, as unidades não podem ser disponibilizadas para venda ao público. Além disso, a legislação exige que o projeto seja executado da forma como foi aprovado na Prefeitura da cidade onde o projeto está localizado e que consta dos documentos arquivados no cartório por ocasião do Registro de Incorporação.

**De que forma o Registro da Incorporação protege o comprador?**

O Registro da Incorporação é a garantia para o adquirente de que o projeto foi aprovado e será entregue de acordo com os padrões designados por ocasião da aquisição. Para certificar-se da veracidade das informações fornecidas pela incorporadora e de que esta está cumprindo as exigências da Prefeitura, o adquirente deve verificar o Registro da Incorporação no cartório em que o empreendimento tiver sido registrado, antes de efetuar a compra.

**O que é Patrimônio de Afetação?**

O patrimônio de afetação é um regime opcional da incorporação em que todos os bens e direitos relativos ao empreendimento ficam apartados do patrimônio da incorporadora e não respondem por outras dívidas ou obrigações da incorporadora, mesmo no caso de sua falência. No caso de paralisação das obras, os condôminos podem decidir de forma independente por sua continuidade ou não, podendo ainda vender as unidades remanescentes da incorporadora para obter recursos para a construção ou mesmo vender todo o empreendimento.

Além disso, no regime de patrimônio de afetação, a incorporadora fica obrigada a fornecer periodicamente informações sobre o empreendimento para uma Comissão de Representantes dos adquirentes.

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

A Lei das Incorporações, n.º 4.591/64, há 50 anos 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 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, a partir do lançamento, dura em média 36 meses. Este longo ciclo, quando comparado com outros mercados, se deve principalmente, à necessidade de se adequar o prazo à capacidade de pagamento do comprador e não necessariamente ao processo de construção.

O ciclo permite 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 para financiar o saldo restante.

Entretanto, o ciclo total do empreendimento para o incorporador é bem maior e se inicia meses ou anos antes do lançamento, com a aquisição do terreno, aprovação do projeto, obtenção das licenças e registro da incorporação. Com isso, o incorporador já incorre em custos muito tempo antes de começar a venda das unidades.

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

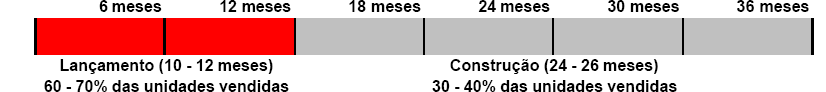
Especulação imobiliária é comprar o terreno e esperar a valorização. No negócio imobiliário a terra é um insumo e a aquisição de insumos com muita antecedência eleva riscos e custos de um empreendimento imobiliário. Assim, o incorporador se contrapõe à especulação imobiliária. A prática comum é que o incorporador adquira insumos e os utilize no menor prazo possível para tornar seu produto mais competitivo e atender as expectativas dos compradores.

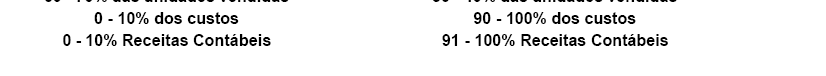
**O lucro na incorporação imobiliária é muito elevado?**

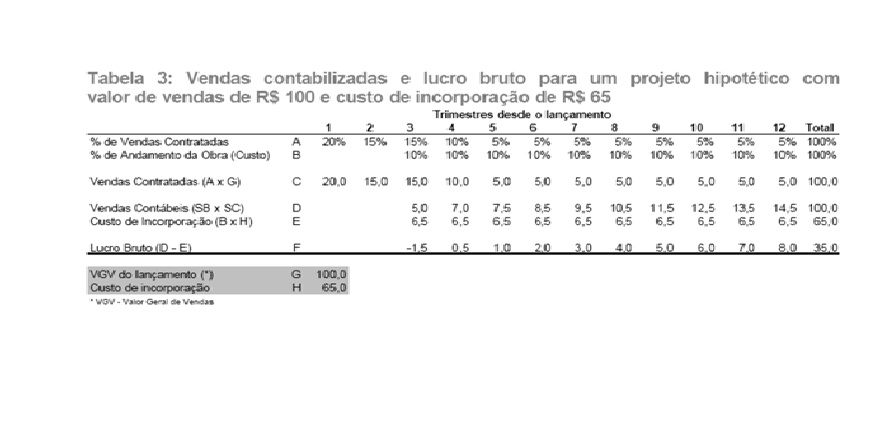
As margens de lucro são absolutamente controladas pela competição do setor, que é formado por milhares de empresas que competem entre si com barreiras de entrada muito baixas.

Importante destacar que o ciclo da incorporação imobiliário é longo e isso exacerba os riscos inerentes a qualquer projeto (riscos comerciais, jurídicos, financeiros, produção, etc).



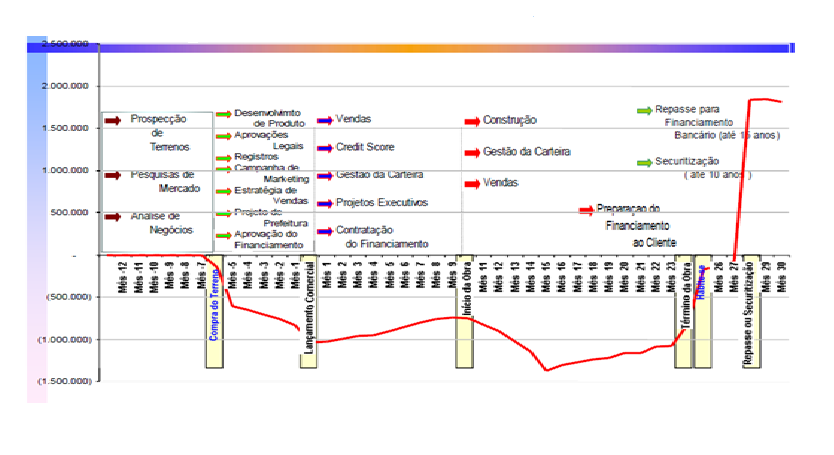






*Fonte:? – SERÁ EDITADO*

**Etapas do negócio e fluxo de investimentos**

 *Fonte:? – SERÁ EDITADO*

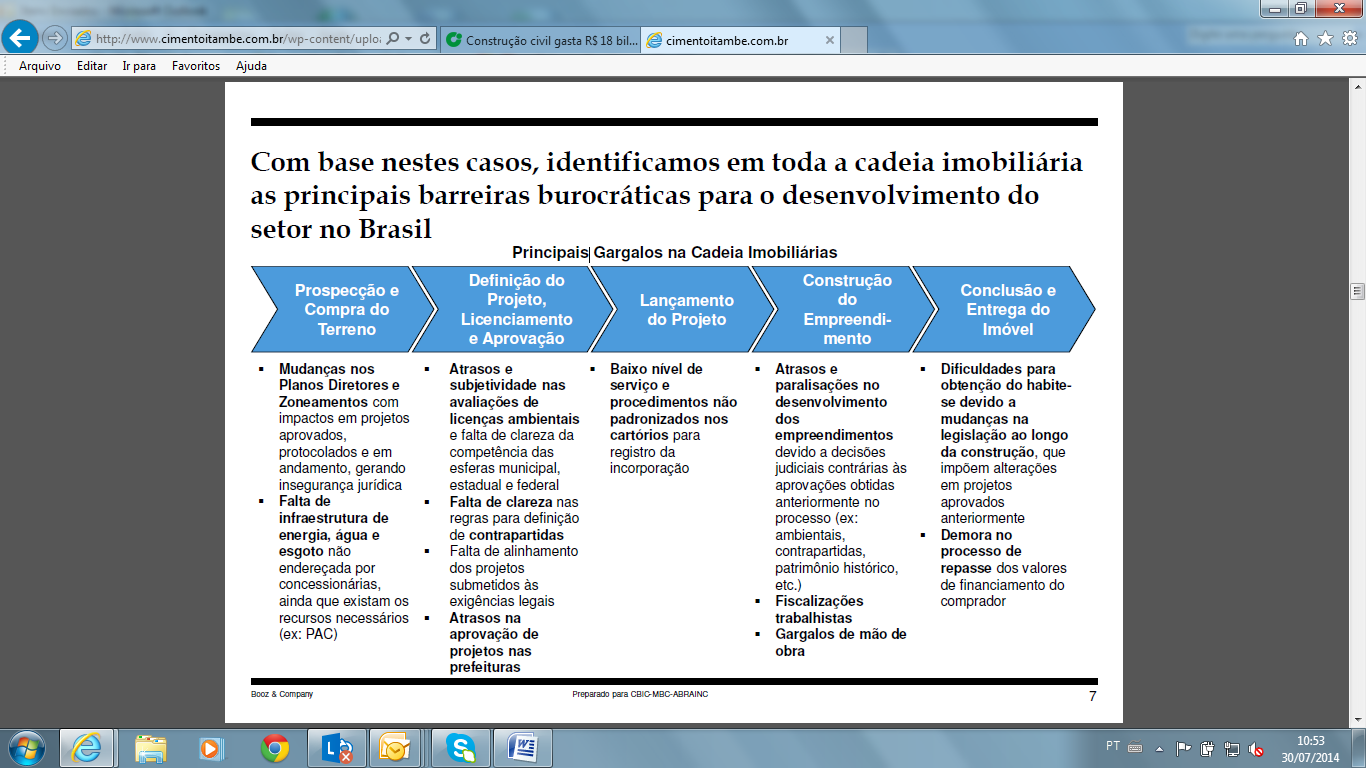
**1.2 Efeitos da burocracia sobre o custo e prazo do imóvel**

A tramitação dos documentos para aprovação é necessária para o controle e segurança do processo. O excesso de burocracia, no entanto, 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 de tramitação de processos para obtenção de licenças e o tempo que os processos permanecem nos cartórios. A produtividade das empresas é gravemente comprometida, pois ao longo de todo o ciclo, desde a análise da viabilidade dos terrenos até a entrega das unidades aos compradores, o tempo perdido incorpora elevados custos ao processo.

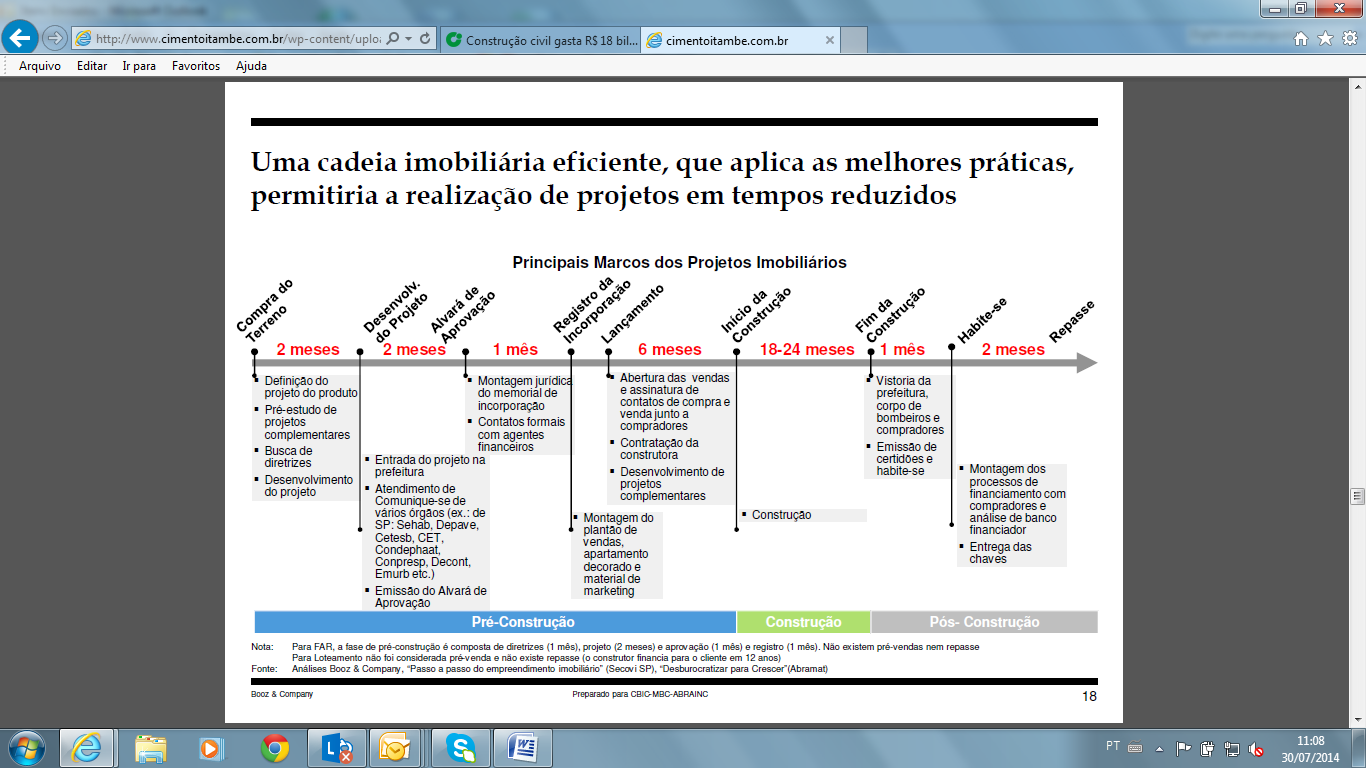
O quadro abaixo ilustra a série de barreiras que é imposta ao processo de incorporação:



*Fonte:*

*Estudo ABRAINC – SERÁ EDITADO*

Em ordem cronológica, podemos descrever da seguinte forma:



*Fonte: Estudo ABRAINC- SERÁ EDITADO*

**Como funciona a fase de aprovação?**

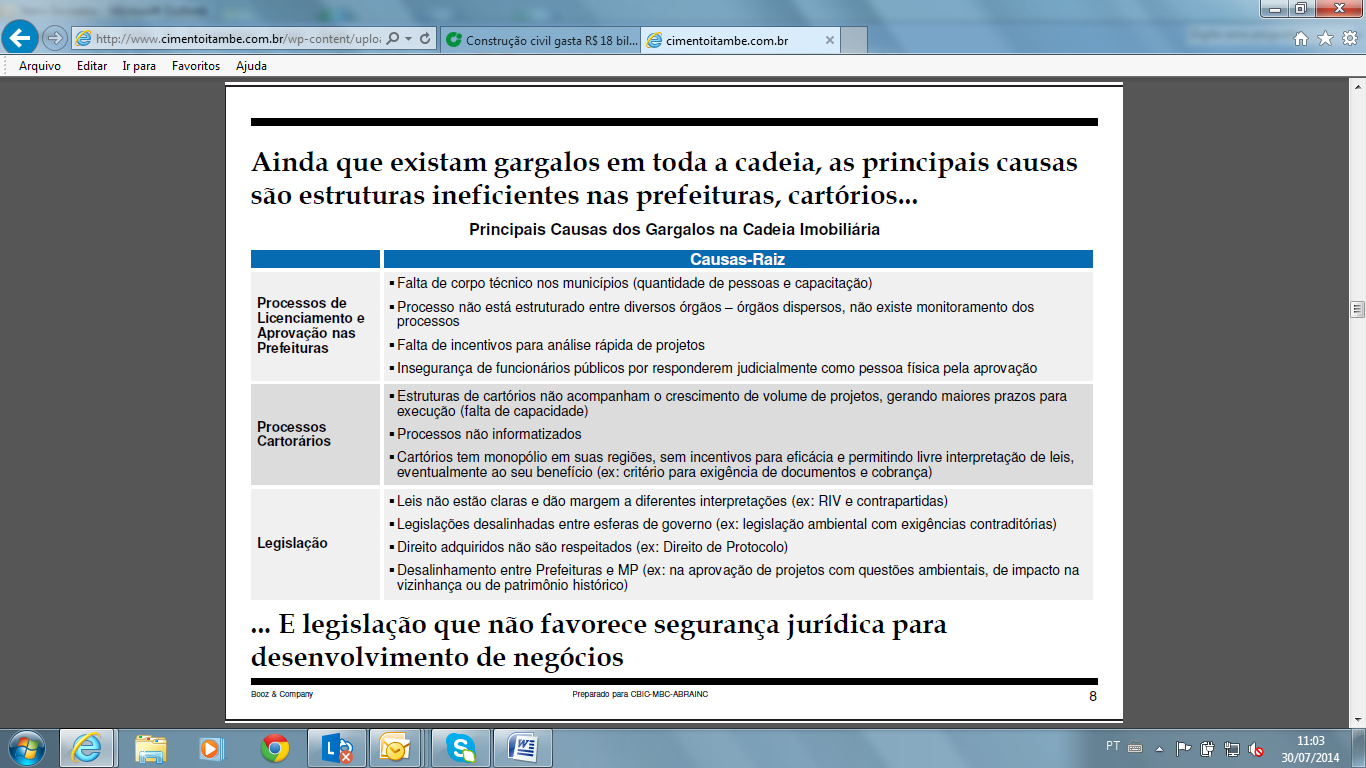
Na fase da aprovação, os órgãos públicos do município e do estado (se for o caso) analisam minuciosamente os projetos.

Verificam se o projeto cumpre o que a lei determina, inclusive quanto a limites de construção, recuos, altura máxima e outros requisitos, bem como as exigências ambientais e urbanísticas. Se necessário, são determinadas alterações, para que o projeto esteja efetivamente adequado às normas legais.

**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 os empreendimentos passam por uma nova etapa de fiscalização (corpo de bombeiros, elevadores, etc.) antes da emissão do 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*

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

Ao serem submetidos à aprovação, os projetos passam pela análise dos órgãos ambientais. Dependendo da localidade, do tamanho, das condições topográficas, dos acidentes geográficos e de eventuais alterações de uso, 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 recuperam 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. Sem a realização dos empreendimentos imobiliários, a maior parte dessas áreas permaneceria contaminada.

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

Dependendo do porte, da localização e de suas características, 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 potencial degradação ambiental.

Em alguns casos também são exigidos Relatórios de Impacto no Trânsito (RIT) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

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

Em terrenos onde existe vegetação, sempre 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 ou por meio de compensações financeiras. Além disso, os empreendimentos contam com a execução de projetos paisagísticos que na maior parte dos casos 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 responsável 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.

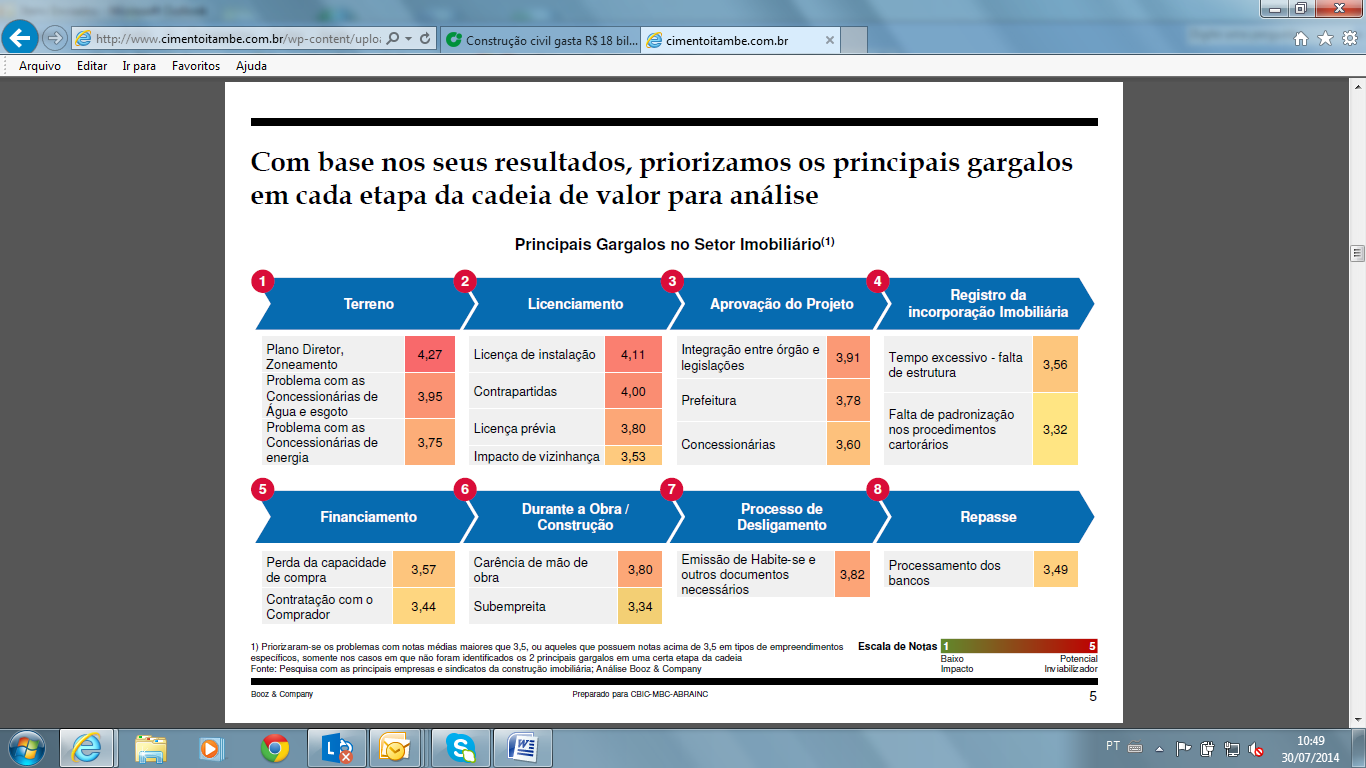
No âmbito dos Estados e Municípios as Secretarias de Meio Ambiente são responsáveis pelo licenciamento e fiscalização dos projetos.

**Qual é o impacto da burocracia para os compradores?**

O impacto no prazo afeta a todos. 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 unidades o comprador planeja mudanças em sua vida, como casamento, entrega do imóvel onde está morando e outras rotinas como mudança da escola dos filhos. Como forma de minimizar estes prejuízos, os atrasos são passíveis de multas pagas pelas incorporadoras aos adquirentes, mas muitas vezes o atraso é decorrente de processos burocráticos em Prefeituras ou concessionários de serviços públicos.

A simplificação e celeridade dos processos, tanto na aprovação do projeto quanto na obtenção do Habite-se pode trazer grandes benefícios, não apenas para os incorporadores, mas principalmente para os compradores.

Resumidamente, o estudo demonstra o trajetoabaixo a ser percorrido:



*Fonte: Estudo ABRAINC - SERÁ EDITADO*

**Como a escassez de mão de obra impacta os custos?**

Muitas vezes, os profissionais disponíveis para a contratação não possuem a capacitação necessária e 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 construtoras 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 minimizará os problemas no médio prazo.

**Qual o impacto das exigências técnicas sobre prazos e custos?**

Adequação dos projetos às novas Norma de Desempenho e de Sustentabilidade tem exigido cada vez mais especialização no desenvolvimento dos projetos. Essa situação, embora de maneira geral benéfica para o mercado, gera impactos para o setor, especialmente nos prazos e custos dos empreendimentos.

**Imprevistos podem onerar o processo?**

Devido ao longo ciclo do negócio, imprevistos podem ocorrer. Modificação na legislação após o lançamento e venda das unidades e contrapartidas inesperadas caracteriza a insegurança jurídica que pode comprometer um empreendimento e prejudica todos os envolvidos.

Outros fatores como redução ou encarecimento da oferta de energia elétrica ou de água, bem como restrições de circulação de caminhões também pode afetar diretamente o prazo e o custo de construção.

**CAPÍTULO 2. Comercialização**

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

**O preço dos imóveis:**

O preço dos imóveis é definido pela demanda e pela oferta como em outros setores da economia.

Além disso, questões técnicas e legais para o desenvolvimento dos empreendimentos acabam determinando o custo de produção dos mesmos.

Outro aspecto importante a ser levado em consideração é o potencial construtivo do terreno, ou seja, quantos metros quadrados de área construída podem ser edificados em determinado terreno, considerando sua metragem.

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 e 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**:

**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

**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, custos de financiamento, 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 e outros recursos.

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**

Representa a remuneração pelos investimentos e riscos assumidos pelos incorporadores para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, pulverizado no valor de venda das unidades.

**2.2 Vendas e intermediação imobiliária**

Após o registro do Memorial de Incorporação, as incorporadoras podem dar início às vendas das unidades.

As empresas costumam organizar estandes de vendas, geralmente no próprio local onde será o futuro empreendimento. Além disso, imobiliárias e corretores associados 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 compradores, 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 à compra e venda. Quando, após todo o auxílio prestado, o comprador optar pela aquisição, fica materializada a intermediação imobiliária.

**Como a legislação define a intermediação imobiliária?**

Segundo o Código Civil, 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. Levando em conta critérios como a localização, 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 negociação do valor, forma de pagamento ou outras condições comerciais, buscando como objetivo um acordo entre 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 a venda das 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.

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 a Lei 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 o Valor Total do Negócio Imobiliário e os valores relativos às comissões sobre a aquisição da unidade imobiliária.

Na propaganda do empreendimento, toda referência ao Valor Total do Negócio deve incluir o valor da comissão, que não deve representar um acréscimo em relação ao valor ofertado.

**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. Neste caso deve constar 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 realizar o 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$ 8.000,00. Foi considerado um valor de comissão de 4,0% do valor total do negócio imobiliário. Neste caso, este valor é pago pelo Comprador diretamente aos intermediadores. Normalmente este montante é dividido entre os profissionais da equipe de vendas (corretor, gerente de vendas, diretor)
* Valor devido ao Incorporador = R$ 192.000,00

**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$ 8.000,00 para os intermediadores.

**Capítulo 3. Formas de Financiamento**

**3.1 Financiamento para Construção**

O ciclo de negócios se inicia na prospecção e aquisição do terreno pela incorporadora. Após a aquisição do terreno, a empresa desenvolve: estudo do produto, aprovação do projeto de construção na prefeitura do município (e estado, quando for o caso) e reúne os documentos necessários para o Memorial de Incorporação no Registro de Imóveis competente. Quando necessário contrata um financiamento para produção do empreendimento junto a agentes financeiros públicos ou privados, devidamente autorizados pelo Banco Central.

Os financiamentos à produção são garantidos pela hipoteca do terreno, pela obra que vai evoluindo e pela cessão de todos os direitos relativos às vendas realizadas. Ao final da obra, após o Habite-se concedido pela prefeitura, o saldo devedor da empresa junto ao agente financeiro passa a ser “repassado” aos compradores das unidades do empreendimento através de financiamentos concedidos pelo agente financeiro.

A Instituição financeira acompanha a evolução das obras, só liberando os recursos para a construção mediante a medição das etapas executadas conforme previsto no cronograma físico-financeiro aprovado por ocasião da contratação do financiamento. Este processo acaba trazendo uma garantia adicional para os compradores de unidades em função do envolvimento de uma equipe credenciada pelo agente financeiro na fiscalização das obras e de sua documentação.

Também é exigido pela instituição financeira um mínimo de venda de unidades do empreendimento para o início das liberações.

**3.2. Formas de financiamento aos mutuários**

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

Os agentes financeiros, em regra, concedem financiamentos à aquisição dos imóveis incorporados após a concessão do Habite-se. Estes financiamentos podem alcançar até 80% (oitenta por cento) do preço do imóvel e necessitam para sua concessão, que os compradores comprovem boa condição cadastral e capacidade para o pagamento mensal que será contratado, prestação que compreende amortização, juros e seguros.

Em alguns empreendimentos os financiamentos à aquisição para os compradores também podem ser realizados “na planta” ou durante a construção do empreendimento.

A liberação dos recursos dos financiamentos aos vendedores só acontece após o registro do contrato no competente cartório de registro de imóveis.

Atualmente os prazos de financiamento para aquisição de imóveis podem chegar a 35 anos e os porcentuais de financiamento se situam entre 70 e 80% do valor de avaliação da unidade.

**3.2.1. Origem de Recursos**

**Quais são as principais fontes de recursos para os financiamentos imobiliários?**

O Sistema Financeiro da Habitação é composto por duas fontes de recursos direcionados para o financiamento imobiliário. São elas:

**SBPE** – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, do qual faz parte amo caderneta de poupança, que financia a produção e a aquisição de imóveis residenciais e de lotes urbanizados. Os financiamentos são concedidos pelos agentes financeiros autorizados pelo Banco Central a captar recursos de poupança e têm, na maioria de suas operações, taxas de juros tabeladas.

**FGTS** – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que também financia a produção e aquisição de imóveis a partir do acúmulo em contas vinculadas dos trabalhadores formais do país. Os recursos da conta vinculada do trabalhador podem também ser utilizados pelo seu titular quando de sua demissão sem justa causa, para o tratamento de doenças graves ou até como parte de pagamento na aquisição do primeiro imóvel. As taxas de juros do FGTS também são tabeladas e variam de acordo com a renda do financiado, a saber, quanto menor a renda familiar, menor a taxa de juros.

Os financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação obedecem a normas e parâmetros específicos fixados pelo Conselho Monetário Nacional e hoje as operações no sistema só podem ser realizadas para imóveis avaliados até o teto de R$ 750 mil (valor em vigência em março/2015).

**Programa MCMV – Minha Casa Minha Vida**

Programa criado com aporte significativo de recurs os do Orçamento Geral da União no FAR – Fundo de Arrendamento Residencial – e com recursos de financiamento do FGTS. A partir de março de 2009 passou a financiar a produção e aquisição de habitação de interesse social, destinando-se à aquisição da primeira moradia às famílias de mais baixa renda. É um programa que conta com subsídios proporcionais à renda familiar e possui parâmetros de atendimento regionalizados fixados em Lei.

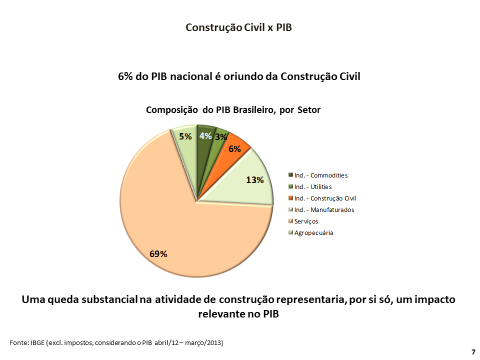
**CAPÍTULO 4. Contribuições do Setor**

* 1. **Estrutura do Macrosetor**

Para avaliar com detalhes o cenário dos setores de construção civil e de incorporação 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.

* 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?**

Entre 2007 a 2011, estima-se que foram investidos aproximadamente R$ 404 bilhões no segmento de edificações e incorporação, gerando no próprio setor uma renda de cerca de R$ 202 bilhões – ou uma renda média de R$ 40,5 bilhões por ano. Avalia-se 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.

**4.4 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 do setor?**

A pesquisa inclui também simulações que estimam os impactos sobre a economia brasileira decorrentes dos tributos que incidem sobre a construção (CSSL, IRPJ, ISS, ICMS, INSS, IPTU, ITBI, PIS/PASEP, COFINS e IPI).







**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 que 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 segmento de construção. Houve alteração em alguns regimes de contribuição relativos à folha de pagamento, o que beneficiou os adquirentes de imóveis, e contribuiu para o crescimento do mercado. Outras mudanças são necessárias para uma redução adicional da carga tributária de modo a melhorar as condições para a aquisição de imóveis e a consequente redução do enorme déficit habitacional que ainda existe no país.

**Capítulo 5: Equilíbrio das Relações Comerciais**

**5.1. Entrega das obras e atrasos**

A partir de meados da década passada, o mercado imobiliário foi impactado por um “*boom*” e atravessou dificuldades na contratação de mão de obra especializada e na aquisição de equipamentos e insumos.

Isto acarretou atrasos nos empreendimentos por todo o Brasil e obrigou as incorporadoras a rever seus cronogramas de obras. Como o ciclo do negócio é longo, alguns empreendimentos iniciados durante este período, ainda seguem com dificuldades.

Neste cenário, é necessário estabelecer um critério justo e adequado para ressarcir as partes que porventura tenham sofrido prejuízos causados pelas outras.

Atualmente, é possível identificar iniciativas do congresso nacional no sentido de regulamentar o tema assim como revisar e atualizar a lei de incorporações (Lei 4.591/64), dentre as quais, destaca-se o projeto de lei 178/2011, pendente de aprovação da redação final na Comissão de Constituição e Justiça, 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.

É uma meta importante para a incorporadora manter a entrega no prazo combinado com o comprador, haja vista que a prorrogação da entrega das unidades imobiliárias não só prejudica o comprador como também penaliza o incorporador, que fica com seus recursos investidos no empreendimento por um prazo além do previsto.Em média, 70% do valor de venda das unidades só é recebido pelas incorporadoras após o repasse do financiamento ao adquirente da unidade., Em regra, isto só acontece após o Habite-se.

**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 e com financiadores, cartórios, etc. É preciso racionalizar o funcionamento de um segmento estratégico para a economia, com impacto positivo em geração de empregos, arrecadação de tributos, desenvolvimento das cidades e melhoria na qualidade de vida das pessoas por meio da habitação.

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

Os principais reflexos dos atrasos para as companhias são:

* **Aumento dos custos:** com o atraso, os custos fixos dos canteiros superam os gastos planejados e comprometem margens;
* **Pagamento de juros bancários:** além de arcar por um período maior 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:** após o Habite-se, é feito o repasse do financiamento, quando as incorporadoras, dependendo do caso, recebem a maior parte do preço de venda. 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 das empresas;
* **Indisponibilidade das equipes:** a falta de geração de novos negócios se agrava devido à indisponibilidade das equipes comprometidas com empreendimentos não concluídos;
* **Perda da credibilidade:** quando não cumpre seus compromissos, a imagem do segmento é comprometida perante os consumidores, colocando em risco a confiança dos clientes para futuras aquisições;
* **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.

**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, emitido 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.

Alguns itens que devem ser observados:

* **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 condomínios. São de responsabilidade de seus proprietários a partir da Instalação do mesmo. Devem ser rateadas de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio aprovada por ocasião da Assembleia de Instalação. 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 desconfortos causados a seus vizinhos?**

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

No entanto, os projetos contribuem para construção das cidades, atendendo a demanda e trazendo qualidade no atendimento da moradia e do trabalho.

Além disso 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, atraindo serviços de bom nível e, por vezes, até recuperando solos contaminados.

**5.2 As resoluções de contratos imobiliários**

Conforme apontado, 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.

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

Os distratos de contratos imobiliários podem se dar em decorrência de falta de cumprimento de cláusulas do mesmo por parte do incorporador ou do adquirente.

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

Da mesma forma, quando o adquirente, na vigência do contrato, venha a se tornar inadimplente com seus compromissos e esta inadimplência acarrete o distrato da unidade, a incorporadora não poderá devolver-lhe todos os valores já pagos, sob pena de prejuízo para toda a coletividade. O mesmo ocorre nos casos em que o adquirente, mesmo sem se tornar inadimplente, pleiteia o desfazimento do negócio.

Em todas as operações de venda de imóveis existem despesas incorridas que não podem ser recuperadas como veremos no exemplo a seguir. Estas despesas, se não forem arcadas por quem as gerou, tornarão a atividade imobiliária ainda mais onerosa, com o consequente aumento do custo dos imóveis para os novos adquirentes.

**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 da resolução do contrato de compra e venda.

Se a resolução se der por responsabilidade da incorporadora, deverá o adquirente deverá ser ressarcido da totalidade dos valores pagos, devidamente corrigidos.

Se, por outro lado, a resolução se der por culpa do adquirente (ex: inadimplência), é razoável que parte dos valores pagos por este seja retida pela incorporadora, guardando proporção com os custos incorridos por ela.

Para cada venda de imóvel, a Incorporadora tem 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, já 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.

Em média 8% a 9% do valor da aquisição do imóvel novo se destina a comissão e despesas de venda como citado acima. Em caso de desistência do comprador esse percentual não será reavisto pelo incorporador.

Pelo equilíbrio das relações isso deve ser levado em conta no cálculo de devoluções de recursos.

**Guia de referência do setor imobiliário**

**Descrição de 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, em 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, com o propósito de construir e vender unidades imobiliárias autônomas que, concluídas, constituirão um condomínio edilício – que contempla tanto as partes comuns quanto exclusivas – 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.

**Principais associações de classe nacionais**

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

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

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

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

**Principais associações de classe estaduais**

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

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

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

**Termos mais usados**

**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 protegem os prédios tombados por questões culturais. Estabelecem a altura máxima das edificações situadas na vizinhança destes.

**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. Pode ocorrer em alguns empreendimentos a destinação de áreas comuns ao uso exclusivo de determinado(s) condômino(s).

**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 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 feitas as escrituras de Compra e Venda dos Imóveis. Neste cartório também são feitas procurações reconhecimentos de firmas e autenticações de documentos.

**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 sobre imóvel específico.

**Certidão de teor** – Documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis 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 de forma gratuita, 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 onde 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.

**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 (m2).

**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 mantém o bem 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, 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 adotados 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 apurado pela Municipalidade. 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, incide na transação imobiliária de compra e venda do imóvel. A base de cálculo para a cobrança é o maior dos valores entre o valor de escrituração da venda do imóvel e 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.

**Matrícula do Imóvel –** É um documento onde estão as informações sobre o imóvel, contendo todos os dados referentes à propriedade imobiliária.

**Memorial de incorporação** – É o documento descritivo da obra projetada. Antes de negociar as unidades autônomas, o incorporador deve 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 12.721 –** Norma Técnica que estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, cálculo do rateio de construção e outras disposições correlatas, conforme as disposições fixadas e as exigências estabelecidas na Lei Federal 4.591/64.

**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 –** Cartórios que fazem, nos termos da lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei para sua completa eficácia e validade.

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

**Pavimento técnico** – 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 ginástica/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).

**Pilotis** – Idem a 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 pelo 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 através do qual uma pessoa concede à 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.

**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** – Ato de dar permissão para passagem por um terreno que é de propriedade particular. Pode ser para uso público ou específico.

**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 forma mais recente de financiamento, criada em 1997. A principal diferença do SFI para as demais formas 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 autônoma –** São as diversas partes em que o edifício foi dividido, através da propriedade horizontal (podem ser casas, garagens, lojas, etc.).

**Unidade de cobertura duplex/triplex** – 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/triplex –** 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 urbano** – 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 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.

**Valor Total do Negócio Imobiliário** - É o valor que consta na tabela de vendas e na publicidade dos empreendimentos imobiliários. Nele está incluído o valor da comissão de venda, ainda que este valor, por acordo entre as partes, seja pago pelo comprador, diretamente às empresas imobiliárias e(ou) corretores que participem da intermediação do negócio.

**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. Condomínio e Incorporações, 10ª edição, Caio Mário da Silva Pereira, Forense, 1996 [↑](#footnote-ref-2)
3. Artigo 722 [↑](#footnote-ref-3)
4. Artigo 724 [↑](#footnote-ref-4)
5. Contratos, Ed. Forense, pg. 474 [↑](#footnote-ref-5)