

## PÚBLICO ALVO, OBJETIVOS E PROGRAMA

CARGA HORÁRIA – CURSO ON-LINE: 40 HORAS-AULA.

### PÚBLICO-ALVO E OBJETIVOS

#### Engenheiros e Construtores:

Empreender, montando seu próprio negócio, sem a utilização de recursos financeiros, e/ou prestar consultoria ou, ainda, habilitar-se a emprego em empresas da área.

#### Arquitetos:

O mesmo dos engenheiros, ou ainda, orientar seu projeto à luz do empreendedorismo, necessidade primeira do seu cliente e, portanto, um grande diferencial.

#### Advogados:

Conhecer toda a legislação pertinente, incluindo o Código Civil, sob a ótica técnica, adquirindo os conhecimentos necessários da engenharia a que a legislação se aplica, para melhor orientar e defender seu cliente.

#### Outros Profissionais:

Entender e/ou efetivar a incorporação à luz da lei 4.591/64, com capacitação para o estudo da viabilidade econômica e financeira dos empreendimentos, e comercialização das unidades autônomas em planta.

### CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

#### Módulo I

- Conceito de Incorporação Imobiliária, Incorporador, Unidade Autônoma, Fração Ideal (por área e valor), Área Sub-rogada, Área Equivalente, Área Real Privativa Principal e Acessória, Carência, Venda a Preço Fechado, Venda a Preço Custo, Comissão de Representantes, Vagas de garagem (4 tipos), Condomínio Horizontal e Vertical, Memorial descritivo, Fórmula-mãe da Incorporação, CUB-Sinduscon, CUC-Custo Unitário de Construção e CRCT-Coeficiente de Rateio de Construção Total.

#### Módulo II

- Lei 4591/64 (comentada e com exame detalhado dos principais pontos da lei que “pegam” o incorporador no seu dia a dia), Lei 4.864/65, Lei 10.931/04, Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, NBR 12.721, Lei 12.607/12, Sociedade de Propósito Específico (SPE), Sociedade em Conta de Participação (SCP), Alienação Fiduciária, Arbitragem, Condomínio Edilício, Sub-rogação (em escambo, em percentual de área e em percentual de VGV), Contrato com proprietário do terreno, Contrato com condômino, Home Staging, Relação Incorporador/Arquiteto (otimização de projeto), Relação Incorporador/Construtor (taxa de administração interessada), Riscos do Anatocismo, Convenção de Condomínio, Memorial de Incorporação, Registro da Incorporação, Assembleia de Adquirentes, Leilão Extrajudicial, Prazos de Garantia das Construções, Vício ou Defeito redibitório, Patrimônio de Afetação e RET - Regime Especial de Tributação.

#### Módulo III

- Obrigações do Incorporador (com exame das vulnerabilidades nas relações comerciais).

#### **Módulo IV**

- Direitos do Incorporador.

#### **Módulo V**

- Atribuições da Comissão de Representantes.

#### **Módulo VI**

- Assembleias dos Adquirentes (explicitando as formalidades legais para deliberação).

#### **Módulo VII**

- Roteiro de uma Incorporação Imobiliária (passo a passo), destacando-se:

- \* Definição do empreendimento;
- \* Localização do terreno;
- \* Pesquisa de Mercado;
- \* Estudo de viabilidade econômica e financeira (preliminar e definitivo);
- \* Conceituação e cálculo da área equivalente;
- \* Composição dos preços das unidades autônomas;
- \* Cálculo do valor das frações ideais;
- \* Cálculo da área sub-rogada (em percentual, m<sup>2</sup> e valor);
- \* Cálculo das receitas da incorporação;
- \* Cálculo das despesas da incorporação;
- \* Resultado financeiro da incorporação (lucro ótimo);
- \* Contrato de incorporação;
- \* Contrato com adquirentes;
- \* Declaração de carência;
- \* Montagem do memorial de incorporação para registro no Cartório;
- \* Montagem da tabela de vendas (randômica);
- \* Comercialização das unidades autônomas;
- \* Gerenciamento do empreendimento.

#### **Módulo VIII**

- Exercício prático.

*Versão ES-08/2015*

