
OBRA POR ADMINISTRAÇÃO

A obra por administração é voltada para pessoas que desejam comprar um imóvel por um preço abaixo do que o mercado pratica em uma determinada região.



INVEXO

X Índice

| | |
|--|---|
| Como funciona as Obras a Preço de Custo ou por Administração | 1 |
| O que significa obra por administração? | 1 |
| Qual o papel da construtora nisso? | 1 |
| Tipos de perfis interessantes para obra por administração | 1 |
| Vantagens da obra por administração | 2 |
| Como funciona o processo de compra..... | 2 |
| Documentos: Obra por administração | 2 |
| Minuta do contrato de construção..... | 3 |
| Minuta de convenção do condomínio..... | 3 |
| Instituição de condomínio | 3 |
| Obra por administração a preço de custo | 4 |
| Nomenclaturas mais usadas no sistema obra a preço de custo..... | 5 |

Como funciona as Obras a Preço de Custo ou por Administração

O contrato de obra por administração (ou obra a preço de custo) configura-se como uma forma acessível para aquisição de imóveis, para investimentos e que apresenta uma série de benefícios ao comprador. Acompanhe o artigo e saiba todos os detalhes que integram essa opção.

O que significa obra por administração?

Os compradores das unidades são donos do negócio (terreno). Cada proprietário de uma unidade adquire uma fração de terreno proporcional a sua unidade onde será erguido o empreendimento.

Qual o papel da construtora nisso?

A construtora é contratada para administrar e executar a obra. Estimamos o custo da obra e sobre este é cobrada uma taxa de administração que será paga a empresa.

Tipos de perfis interessantes para obra por administração:

- Pessoas que querem um imóvel a preço de custo
- Investidores que, eliminando a figura do incorporador, participam de todo o processo de forma ativa

Vantagens da obra por administração

Economia para o comprador

- Sem juros do financiamento e custo do incorporador
- O ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) é cobrado apenas sobre o valor da fração do terreno e não da unidade (no modelo de incorporação imobiliária é feito pela unidade)

Transparência

- Prestação de contas por um auditor externo especializado que acompanha todo o processo de cotação e reajustes feito ao longo da obra.
- Rotina de acompanhamento da obra: etapa do empreendimento e períodos para visitação.

Como funciona o processo de compra

No momento da compra, o cliente assina a Promessa de Cessão de Direitos e rubrica a pasta de fechamento do empreendimento.

Documentos: Obra por administração

Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos (PCD) aquisitivos à fração ideal e adesão ao contrato de construção: documento no qual a construtora cede ao cliente o direito de adquirir, em seu nome, a fração ideal do terreno correspondente à unidade adquirida.

Minuta do contrato de construção

A minuta do contrato de obra por administração compreende:

- As tabelas de frações ideais
- Orçamento estimado da obra
- Tabela de vendas
- Cronograma financeiro
- Memorial descritivo
- Projetos preliminares
- Disposições gerais

A minuta deve ser rubricada por todos os compradores do empreendimento.

Minuta do contrato de construção

A minuta engloba as regras, deveres e direitos referentes ao condomínio e seu funcionamento após a entrega das chaves.

Instituição de condomínio

É o documento necessário para individualização das unidades autônomas no registro de imóveis.

Após a assinatura da PCD e da pasta de fechamento, serão assinados:

- Escritura pública de compra e venda do Terreno: será assinada entre os proprietários do terreno e os compradores das futuras unidades
- Contrato de Construção: os compradores das frações de terreno contratarão a Construtora para a construção do edifício, pelo regime de obra por administração
- Instituição de condomínio Edifício e a Escritura Pública de convenção de condomínio

Obra por administração a preço de custo

Considerando-se a escassez de recursos para financiamentos imobiliários, as altas taxas de juros e as margens de lucro altas, o custo para aquisição de um imóvel vigente no mercado tem um valor final elevado, impedindo a compra do imóvel por grande parte das pessoas.

No Sistema obra por administração a Preço de Custo, a obra é custeada pelos próprios adquirentes, através de um fluxo de desembolso adequado às suas disponibilidades e compatível ao desenvolvimento das diversas etapas da obra. Sobre este custo aplica-se uma taxa de administração da construtora que varia de 10% a 15% conforme o empreendimento.

Este sistema construtivo é regido pela lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

É destinado a pessoas que querem adquirir um imóvel a preço bem abaixo do praticado no mercado, sendo de bastante interesse também a investidores, devido às altas taxas de retorno do montante investido com a valorização do imóvel no decorrer da obra.

A comercialização de um imóvel a preço de custo inicia-se com a divulgação do empreendimento e formalização dos contratos, terminando com a entrega das chaves ao proprietário. Exige-se, portanto, perfeita convivência, harmonia e transparência das informações durante todo o processo de construção para que o resultado seja positivo para todos.

O preço final do imóvel pode sofrer variações ao longo da construção, dependendo das oscilações de preços, das condições gerais da economia e das mudanças dos materiais especificados, caso haja decisão em conjunto de substituir o planejamento inicial.

Nomenclaturas mais usadas no sistema obra a preço de custo

- Fração Ideal de Terreno: corresponde à quota parte de terreno que caberá à unidade.
- Área Privativa: refere-se à área individual e particular de cada unidade, área individual do apartamento.
- Área Útil: refere-se à área individual e particular de cada unidade, desconsiderando as paredes; também é chamada área de tapete. Tanto nas plantas arquitetônicas quanto nas plantas decoradas.
- Áreas de Uso Comum: são aquelas compartilhadas pelo proprietário com o restante dos adquirentes; assim escadarias, hall social e de serviço, áreas de circulação, equipamentos, piscina, quadras de esporte, são áreas de uso comum e regidas pela Convenção de Condomínio e Regulamento Interno.
- Convenção de Condomínio: é o instrumento legal que rege a relação entre os co-proprietários de Fração Ideal durante todo o período de construção.
- Taxa de Administração: A taxa de administração é a remuneração da construtora pela sua responsabilidade técnica, administração da obra, fornecimento e deslocamento de pessoal técnico e todas as atividades do escritório central relativas a compras, pessoal, empreiteiros, escriturações de despesas e prestações de contas.
- Cotas de Construção: trata-se do desembolso realizado por cada um dos condôminos de acordo com o estabelecido em contrato, que deverá suprir a obra de recursos para o seu perfeito andamento.
- Comissão de Representantes: são condôminos escolhidos em Assembléia para representar os outros compradores em assuntos ligados à obra.
- Personalização de Unidades: direito que é dado ao adquirente de alterar a especificação padrão de sua unidade, arcando com os custos diretos e indiretos, tudo dentro das normas estabelecidas pela Construtora, administradora do empreendimento.
- Fundo de Reserva: percentual a ser cobrado sobre o valor da Cota de Construção aprovada que servirá de Fundo de Caixa para cobrir possíveis inadimplências, ações trabalhistas, etc. Ficará aplicado em Poupança, em nome do condomínio, da data do pagamento até 24 (vinte e quatro) meses após a entrega.

INVEXO