



Informativo desenvolvido pela Scopel para
seus amigos, parceiros e clientes

Edição 52 – Novembro/20

EDITORIAL

INVESTIR EM TERRENOS, É UM BOM NEGÓCIO?



INVESTIR



EM TERRENOS

A compra de terrenos é um segmento seguro para quem investe neste mercado e isso ocorre por vários fatores. Um deles é o fato do valor de um terreno ser mais barato do que uma casa já pronta, além de um terreno ter maior espaço para valorização.

Outro fator importante é que ao comprar um terreno, a chance do mesmo aumentar seu valor de revenda é grande. Uma vez que, em muitas localidades o entorno está em constante desenvolvimento e a própria obra de infraestrutura e urbanização do loteamento, gera progresso e cria um polo de crescimento e atração de novos negócios e atividades para o local, ou seja, é muito provável que com o passar do tempo o terreno esteja valendo consideravelmente mais.

Os custos com a compra de um terreno são bastante acessíveis, os financiamentos são diretos com as loteadoras e a gestão do estoque (caso você postergue a revenda ou a idéia de construção) não é algo que demande muitos gastos. Basicamente o IPTU e em alguns casos a associação de moradores. O que caracteriza o investimento em terrenos como algo com ótimo custo-benefício.

Outra vantagem em adquirir um terreno é a flexibilidade deste empreendimento. Um terreno permite a construção de diferentes imóveis (residencial, comercial, misto, sobrado

ou térreo, etc), com variadas finalidades, além da possibilidade de deixar alguém a cargo da construção e cobrar apenas o aluguel.

Por fim, mais uma vantagem é o mínimo risco de grandes danos. O Brasil não é dado a fenômenos naturais devastadores, além de existir a possibilidade de escolher um terreno em ambiente mais seguro, se for o caso.

Contudo, como em qualquer negócio, ao investir em terrenos é necessário ter bastante prudência, além de algum conhecimento acerca do mercado e fazer uma pesquisa acerca da idoneidade e histórico das empresas envolvidas.

Nessa edição buscamos como referência matéria publicada no site escoladeinvestidores.com.br de autoria de Rafael Severo, sobre o momento atual e as vantagens de se investir num terreno quando comparado com imóvel pronto.



Ao vermos um bairro pronto, com várias casas, comércios e escolas, às vezes esquecemos que tudo nasceu de um loteamento. Toda a origem de uma cidade vem de um projeto de desenvolvimento urbano que foi se ampliando, e mais, até encontrarmos os locais como conhecemos hoje, onde moramos.

A maturação e ocupação dessas expansões dos bairros podem ser mais rápidas ou mais lentas, dependendo da região e da necessidade de moradia. Ficamos muito orgulhosos em trazer esse tema nessa edição do Scopel Online e exemplificar um projeto nosso, prospectado em 2015, lançado em 2016, com obras concluídas em 2017 e hoje totalmente inserido na malha urbana de Itaquaquecetuba. A ocupação aqui foi em tempo recorde e é um prazer poder fazer parte da vida de tantas famílias, realizando sonhos Brasil a fora, sendo essa motivação que nos move.

📍 Ciclo de Evolução do Jardim dos Buritis:





ENTENDA O QUE É ESG E QUAL A SUA IMPORTÂNCIA.

ESG é um conjunto de práticas ambientais, sociais e de governança que pode ser usado para guiar investimentos e escolhas de consumo focadas em sustentabilidade. O termo ESG tem sido usado para se referir a práticas empresariais e de investimento que se preocupam com critérios de sustentabilidade - e não apenas com o lucro. A sigla vem do inglês "Environmental, Social and Governance", que em português pode ser traduzido como governança corporativa, social e ambiental. A adoção do ESG representa uma verdadeira mudança de paradigma nas relações entre as empresas, seus investidores e a sociedade, já que práticas tradicionalmente associadas à sustentabilidade passaram a ser consideradas como parte da estratégia.

As grandes instituições têm interesse na rentabilidade das empresas das quais são acionistas. Por isso, os investidores passaram a aumentar a cobrança pela adoção e divulgação de práticas de negócios baseadas em ESG, já que a falta de compromisso ambiental tem sido vista como um risco crescente para a sustentabilidade do sistema financeiro global e em última instância, põe em risco a própria continuidade da espécie humana.

O ESG tem uma combinação muito interessante com o mercado imobiliário em várias dimensões, passando pelas questões ambientais, sustentáveis, sociais até a economia verde. Investir em projetos e obras nesse cenário requer análises bem detalhadas dos riscos ambientais para que

não ocorra falhas na gestão dos critérios ESG. Ademais, os projetos de urbanização buscam cada vez mais inserir conceitos de sustentabilidade do espaço, racionalização do uso de água, eficiência energética, gestão de resíduos e materiais. Entre os destaques sustentáveis de um projeto estão ações de economia de água (com aproveitamento da água das chuvas), economia de energia (sistema automatizado), energia verde (energia solar para áreas comuns), reciclagem, otimização dos resíduos e materiais, conforto térmico e acústico (com orientação solar e de circulação dos ventos). A

Scopel sempre foi pioneira nas melhores práticas de mercado tendo sido uma das primeiras empresa do setor a obter a certificação ISO 9001, e tem procurado investir pesado na adaptação e utilização dessas inovações em seus novos projetos. O próximo lançamento da Companhia, em Cachoeira Paulista/SP, contará com conceitos de sustentabilidade do espaço, energia solar para suprimento às áreas de uso comum, áreas específica para reciclagem e otimização dos resíduos etc.

Portanto, de forma bastante resumida, o ESG engloba um conjunto de práticas que também podem ser, e serão cada vez mais, observadas pelos consumidores na hora de escolher os produtos que consomem. O que antes talvez fosse visto como idealismo ou ambientalismo oportunista, agora interfere diretamente nos resultados de uma empresa, já que a demanda vem dos consumidores que tem o poder de escolha e estão cada vez mais atentos à sustentabilidade e interessados em conhecer os impactos de toda a cadeia de produção. É um caminho sem volta, fruto da evolução das empresas, das pessoas, dos produtores e dos consumidores, que no final, contribuirão para o bem comum.



O TERMO DE QUITAÇÃO E A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

Quitei meu lote, e agora o que fazer?

Texto de autoria de Kely Hengles, advogada da Scopel.



Muitos clientes nos procuram com dúvidas após quitarem o seu lote e perguntam sobre qual o próximo passo. Lavrar a escritura? Averbar o termo de quitação na matrícula? O que fazer? Os trâmites para lavratura da escritura definitiva podem se tornar muitas vezes um bicho de sete cabeças, por isso trazemos aqui uma forma mais simples para que você, comprador, entenda e perceba o quão importante, após a quitação do preço do lote, transferir a propriedade para o seu nome. Alguns passos devem ser observados:

1 - Quitei meu lote, o que fazer? Com a quitação do preço do lote é necessário entrar em contato conosco, pelo email: contato@scopel.com.br ou por telefone: 3089-4500 para solicitar o termo de quitação. Lembre-se que é importante que as demais obrigações, como o IPTU e a Associação de Moradores (se seu loteamento possuir), também estejam em dia. A Scopel emitirá o Termo de Quitação, documento que irá autorizá-lo a proceder com a averbação do termo de quitação na matrícula ou, então, a lavratura da escritura de venda e compra do seu lote;

2 - Verificar qual tipo de contrato adquiriu o lote. No cabeçalho do seu contrato já consta essa informação, podendo ser Compromisso de Venda e Compra ou Contrato Particular com pacto de alienação fiduciária em garantia;

3 - Verificar se seu contrato está registrado na matrícula do lote. Para confirmar essa informação é importante solicitar uma matrícula atualizada no Oficial de Registro de Imóveis competente, a identificação do Registro de Imóveis constará no seu contrato.

a) No Compromisso de Venda e Compra. Caso seu contrato esteja registrado na matrícula, você poderá apenas averbar o termo de quitação na matrícula do lote, sendo necessário o recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão Inter Vivos) perante a Prefeitura Municipal do endereço do lote. Agora, se você ainda não possui o registro do seu contrato, então será necessário procurar um Tabelionato de Notas, de sua preferência, para que seja lavrada a escritura de compra e venda e posteriormente registra-lá na matrícula do lote.

b) Contrato Particular com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia. Para os contratos de venda e compra com pacto de alienação fiduciária, lembre-se que a Scopel já recolheu o ITBI logo após a sua aquisição, nesse caso basta levar o termo de quitação para averbação na matrícula, pois esse termo autorizará a baixa da garantia e o lote pertencerá definitiva a você.

Viu como não é tão difícil assim?

Com o termo de quitação averbado ou a escritura definitiva registrada na matrícula do lote, você se tornará proprietário, o que possibilitará, além da alienação do lote a terceiros, a obtenção de financiamentos bancários etc.

Tenha seu patrimônio regularizado, seja proprietário do seu bem!



☎ 11 3089 4500

📞 11 9931 83347

contato@scopel.com.br

Rua Estados Unidos, 2134 - São Paulo, SP - 01427-002

www.scopel.com.br

📘 @ScopelEmpreendimentos

📷 @scopelempreendimentos