



## **EMENTAS DAS DISCIPLINAS**

### **CURSO A DISTÂNCIA (EAD) NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

#### **COMUNICAÇÃO E EXPRESSÃO**

Estudo da língua portuguesa como instrumento indispensável à comunicação e à produção de textos, necessárias ao desenvolvimento da expressão escrita e oral através do uso da língua como sistemas de signos e estilos de redação na área empresarial. Produção de cartas e relatórios gerenciais. Habilitação para os diferentes estilos de redação.

#### **SOCIEDADE E CONTEMPORANEIDADE**

Estuda as transformações da sociedade contemporânea e o papel da comunicação e do conhecimento no contexto da sociedade tecnológica, sob um enfoque estrutural, assim como o impacto desses fatores sobre a crise do sistema político e social contemporâneo, contextualizando a inserção do Brasil nessas transformações.

#### **INTRODUÇÃO AO DIREITO IMOBILIÁRIO: DIREITOS REAIS, OBRIGAÇÕES E CONTRATOS**

Os contratos e sua aplicação no direito imobiliário; 1. Considerações Preliminares – visão geral - O Contrato no “Kronos” (tempo); 3. A Possibilidade de Modificação do Contrato; 5. Sujeitos de um contrato; 6. A Responsabilidade Contratual. 7. A Responsabilidade Objetiva X Subjetiva. As Pessoas e Da Usucapião as Coisas. 8. Da Posse. 9. Da Aquisição da Propriedade (Móvel e Imóvel); Da Ocupação; Do Achado do Tesouro. Da Tradição. Da Especificação. Da Confusão, da Comissão e da Adjunção; Da Perda da Propriedade (Móvel e Imóvel); da alienação, da renúncia; do abandono. Do Perecimento da Coisa. Da Desapropriação. Dos Direitos de Vizinhança. Do Condomínio

em Geral. Da Propriedade Resolúvel. Garantia Fiduciária e Propriedade Fiduciária. Usufruto, Uso e Habitação. Do Direito do Promitente Comprador. Do Penhor. Da Hipoteca e da Anticrese. Hipóteses mais comuns de Notificações Extrajudiciais. Aquisição de imóveis, documentos necessários, fraude contra credores, embargos de terceiro, ação pauliana, vícios nos imóveis. Direito de vizinhança, nunciação de obra nova, ação de dano infecto, ação de indenização no direito de vizinhança.

### **CONTABILIDADE GERENCIAL**

Conceitos básicos de contabilidade. Relatórios contábeis. Representação do patrimônio. Principais indicadores financeiros. Análise do custo, volume e lucro.

### **CULTURA RELIGIOSA**

Visão Global da importância do fenômeno religioso e suas implicações na formação do ser humano e da sociedade. Análise e pesquisa das principais religiões universais e reflexão crítica dos valores humanos, sociais, éticos e espirituais, legados pelo cristianismo à civilização ocidental.

### **ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E LOCAÇÃO**

Introdução à Administração Imobiliária. Prospecção, avaliação, divulgação, seleção de inquilinos, documentação, contrato, vistoria, controles e solução de conflitos. Aspectos legais (Lei nº 8245/1991) O que é locação. Como são tratadas no vigente Código Civil as exclusões da lei. Imóveis públicos, espaços destinados a vagas de garagem, publicidade, apart-hotéis. As partes no contrato de locação: locador e locatário. Garantias: depósito, caução de imóveis, fiança, seguro-fiança. Tipos de locação. Direito de preferência. As multas; Sublocações. Venda do imóvel alugado. Imóvel alugado por usufrutuário. Benfeitorias no imóvel locado. Despejo do locatário: falta de pagamento, demais infrações contratuais. Retomada do imóvel: denúncia vazia - denúncia cheia. Locações para hospitais, escolas, templos religiosos. Ação revisional de Aluguéis. Renovação da locação – Ação renovatória. Técnica de elaboração do contrato de locação - cláusulas abusivas.

## **MARKETING E VENDAS**

Compreensão da administração de marketing: importância do marketing, conceito e elementos. Orientações da empresa para o mercado. Análise de mercados e comportamento do consumidor. Marketing de serviços. Segmentação de mercados. Administração do mercado mix. Administração de vendas. Planejamento de marketing. Telemarketing. Estratégias de promoção.

## **RELAÇÕES TRABALHISTAS E SINDICAIS**

Origem e evolução histórica do trabalho. Relação capital e trabalho. Aspectos Legais e Burocráticos. Sindicato e Sindicalismo. Negociações Sindicais. Obrigações e Fiscalização Trabalhistas. Aspectos Relevantes nas Empresas Terceirizadas. Planos de desenvolvimento dos profissionais nas organizações.

## **ÉTICA PROFISSIONAL**

Conceitos Principais. Ética. Conflitos de Interesse. Responsabilidade Profissional. Código de Conduta profissional. Código de Ética.

## **GESTÃO EMPRESARIAL E EMPREENDEDORISMO**

A evolução, os princípios, métodos e ferramentas utilizados na gestão dos Negócios Imobiliários, na utilização de processos, produtos e serviços. As características do empreendedorismo e o desenvolvimento do espírito empreendedor na gestão dos Negócios Imobiliários.

## **GESTÃO DE PESSOAS**

Conceitos de gestão de pessoas e sua evolução nas organizações. Os sistemas da gestão de pessoas, das relações com a sociedade e suas negociações. Subsistemas de Administração de Recursos Humanos: recrutamento, seleção, treinamento, desenvolvimento e sistemas de informações gerenciais. Indiossocracias.

## **NEGOCIAÇÃO E PROCESSO DECISÓRIO**

A tomada de decisão em gestão. Os modelos da tomada de decisão. A eficácia na tomada de decisão. Ferramentas comportamentais e quantitativas para a tomada de

decisão eficaz. O envolvimento dos grupos na tomada de decisão. O processo racional de tomada de decisão. A Negociação e os aspectos fundamentais na negociação. O perfil do negociador excelente e as técnicas de negociação. A ética relacionada com negociação.

## **GESTÃO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS**

Análise da metodologia e de ferramentas utilizadas para a elaboração e organização de projetos imobiliários que visem atingir objetivos, em um prazo definido, com um custo definitivo e garantida a qualidade desejada, mediante a mobilização eficaz dos recursos alocados, em Negócios Imobiliários.

## **FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Histórico do sistema financeiro imobiliário. Caráter interdisciplinar da temática habitacional. Sistema Financeiro da Habitação e Sistema de Financiamento Imobiliário: requisitos, modalidades, limites, renda, prazos, taxas de juros, planos de reajustes, despesas, taxas, documentação. Imóveis já financiados (novo financiamento). Agentes financeiros autorizados a operar (Caixa Econômica Federal e outros) – as fontes de recursos. FGTS – condições de utilização e financiamento para imóveis e terrenos; Imóveis na planta e programa de arrendamento residencial. Sistemas de amortização (PRICE, SAC, SACRE, MISTO); Cálculo da parcela de financiamento (amortização, juros e demais encargos); Cálculo do indexador dos saldos devedores; Cálculo do seguro Danos Físicos do Imóvel (DFI); Cálculo do seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP); Cálculo do comprometimento da renda formal e informal; Quitação Antecipada do Contrato. Financiamento direto com a construtora: garantias, cobrança e execução; escrituração; requisitos exigidos dos vendedores; reajustes. Plano empresarial; Sistema de consórcio.

## **CONDOMÍNIOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

Abordagens na área de administração de condomínios. Funções de administrador de condomínios. Documentação básica, contábil e trabalhista, respectivos a condomínio. Orçamento e balancete mensal. Contratação de administradora. Manutenção predial. Segurança do condomínio. Política de Pessoal. Auditoria em condomínios. Condomínio

no Código Civil. Análise das Leis nºs 4591/64, 8245/91 e 10.931/2004 e o Condomínio Edifício. Análise histórica da incorporação de imóveis: a legislação que rege a matéria. A incorporação imobiliária: conceito, incorporador, das obrigações e dos deveres de construção – por empreitada e por administração. Das infrações civis e criminais e suas respectivas penalidades. A incorporação imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor. Da conclusão jurídica do empreendimento mediante a averbação e a individualização das unidades autônomas. O procedimento registral da incorporação. Análise da viabilidade construtiva, comercial e jurídica do terreno e sua aquisição. Do contrato particular de compromisso de compra e venda de fração ideal de terreno. Do requerimento para averbação da individualização do prédio. Das implicações no caso da locação de imóvel não averbado. Do patrimônio de afetação.

### **AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

Avaliação de imóveis urbanos: histórico das avaliações no Brasil, métodos, fatores de valor. Método comparativo de dados do mercado: estudo das variáveis, pesquisas de dados, vistoria. Nível de rigor da avaliação. Avaliação por comparação e por custo de reposição. Homogeneização de dados. Estimativa de valor. Perícia de imóveis, exame, vistoria, investigação, avaliação. Perícias Judiciais. Modelos de Perícia Judicial e elaboração de laudos.

### **LIBRAS (OPTATIVA)**

Estudo da Língua Brasileira de Sinais - LIBRAS, através de videoaula em caráter semipresencial apresentando o sujeito surdo, sua cultura, sua língua e gramática. Referencial teórico interativo como paradigma teórico/metodológico alternativo prático para entendimento da cultura surda e suas especificidades.

### **DIREITO EMPRESARIAL (OPTATIVA)**

As noções gerais de Direito Público e Direito privado com ênfase nos elementos constitutivos do Estado e suas conexões com a Constituição Federal.

### **SISTEMAS CONSTRUTIVOS, PROJETOS E ESTUDO ARQUITETÔNICO**

Compreender a linguagem técnica e especificações pertinentes aos orçamentos na construção, bem como memoriais descritivos e cadernos de encargo; área real; área de construção; Ter o conhecimento sobre os assuntos contidos na NB 12.21; (antiga NB-140); Entender os diferentes tipos de sistemas construtivos e suas respectivas funções. Da capacidade de ler, interpretar elementos e projetos de arquitetura e urbanismo. Projeto Arquitetônico. Estudo dos elementos que compõem estes projetos, bem como análises gráficas de plantas e demais desenhos técnicos (dos projetos arquitetônicos e seus complementares). Priorizar o atendimento das necessidades usuais do dia a dia profissional indicando formas de gerenciar a qualidade dos projetos e o entendimento básico sobre os processos existentes antes da execução de uma edificação: análise de terrenos, tipos de projetos, estudo de viabilidade econômica na fase dos projetos preliminares, qualidade dos projetos, conceitos preliminares dos projetos, programa de necessidades, elementos gráficos dos projetos, dimensionamento básico, noções básicas para análise Código de Obras e Plano Diretor das cidades, noções básicas sobre normas ambientais para edificações.

#### **ESTATUTO DA CIDADE: PLANO DIRETOR E OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Os projetos técnicos e aprovação administrativa. As competências legislativas. A Lei nº 6.766/79 e derivadas. A Lei do Parcelamento do Solo (Estadual e Municipal). Exigências de Licenciamento, Concessionária de energia. Configuração da área parcelada. Princípio da Especialidade Registral, Documentação necessária e o Processo de Registro. Cabedal de certidões. Causas de Impedimentos de Registro. Formalização do Registro. Plano de Loteamento. Descrição das áreas. A publicidade no Registro. O Registro e a irregularidade do loteamento. Efeitos do Registro. As Transferências das áreas públicas ao município. Infraestrutura básica (Lei nº 9785/98). Zonas de Interesse Social. Loteamento Popular. Recebimento de obras pelo Município. Efeitos e responsabilidades. Responsabilidade de conservação. Recebimento de obras pelo Município. Flexibilidade. Efeitos. Tipos de obras. Responsabilidade do Loteador. Recebimento de obras pelo Município. Flexibilidade. Efeitos. Tipos de obras. Responsabilidade do Loteador. Loteamentos clandestinos. Classificação. Modalidade. Loteamentos ilegais. Conceito. Modalidade. Forma de regularização. A Lei nº 6.766/79 e a regularização dos loteamentos privados. Loteamentos irregulares. Conceito.

Reflexo no Contrato de Promessa de Compra e Venda. Depósito de quantias no Registro Imobiliário Regularização Fundiária. MP 2220/01. Conceito. O que é. Como se faz. O que abrange Regularização Fundiária em áreas particulares. Processo ativo pela Prefeitura, Ministério Público, Associação de Moradores. Ação Civil Pública Regularização Fundiária em áreas particulares. Processo ativo pela Prefeitura, Ministério Público, Associação de Moradores. Ação Civil Pública. A Regularização Fundiária no País. A Regularização Fundiária na França. A Regularização Fundiária na América do Sul.

### **PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

Desenvolver visão analítica sobre questões contemporâneas relacionadas à compreensão dos desafios ambientais globais e a função do gestor imobiliário nesse contexto. Entender as inter-relações entre o sistema urbano e seu meio, a fim de identificar as variáveis que devem ser mensuradas nas decisões sobre a expansão urbana. Realizar análises sistêmicas sobre as tendências na gestão urbana ambiental para proporcionar instrumental técnico e analítico à prática do gestor imobiliário nas ações do planejamento das cidades.

### **MATEMÁTICA PARA NEGÓCIOS E FINANÇAS**

Porcentagem: conceito; operações de venda que utilizam porcentagem. Juros simples: conceito; fórmulas para cálculo do juro e do montante. Juros compostos: conceito; cálculo do montante, do capital, da taxa e do prazo. Taxas equivalentes; taxas efetivas e nominais. Desconto Simples: desconto racional e desconto comercial. Séries Uniformes de Pagamentos.

### **PARCELAMENTO DO SOLO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Os projetos técnicos e aprovação administrativa. As competências legislativas. A Lei nº 6.766/79 e derivadas. A Lei do Parcelamento do Solo (Estadual e Municipal). Exigências de Licenciamento, Concessionária de energia. Configuração da área parcelada. Princípio da Especialidade Registral, Documentação necessária e o Processo de Registro. Cabedal de certidões. Causas de Impedimentos de Registro. Formalização do Registro. Plano de Loteamento. Descrição das áreas. A publicidade no Registro. O

Registro e a irregularidade do loteamento. Efeitos do Registro. As Transferências das áreas públicas ao município. Infraestrutura básica (Lei nº 9785/98). Zonas de Interesse Social. Loteamento Popular. Recebimento de obras pelo Município. Efeitos e responsabilidades. Responsabilidade de conservação. Recebimento de obras pelo Município. Flexibilidade. Efeitos. Tipos de obras. Responsabilidade do Loteador. Recebimento de obras pelo Município. Flexibilidade. Efeitos. Tipos de obras. Responsabilidade do Loteador. Loteamentos clandestinos. Classificação. Modalidade. Loteamentos ilegais. Conceito. Modalidade. Forma de regularização. A Lei nº 6.766/79 e a regularização dos loteamentos privados. Loteamentos irregulares. Conceito. Reflexo no Contrato de Promessa de Compra e Venda. Depósito de quantias no Registro Imobiliário Regularização Fundiária. MP 2220/01. Conceito. O que é. Como se faz. O que abrange Regularização Fundiária em áreas particulares. Processo ativo pela Prefeitura, Ministério Público, Associação de Moradores. Ação Civil Pública Regularização Fundiária em áreas particulares. Processo ativo pela Prefeitura, Ministério Público, Associação de Moradores. Ação Civil Pública. A Regularização Fundiária no País. A Regularização Fundiária na França. A Regularização Fundiária na América do Sul.

## **SISTEMA REGISTRAL E NOTARIAL**

Lei nº 8935/94. Lei nº 6015/73 – Lei nº 10931 - Novo Código Civil - artigos pertinentes à regularização imobiliária Prática cartorial. Funções dos cartórios de notas. Os cartórios de registro de imóveis. Responsabilidade dos notários e registradores. A guarda dos documentos. Escrituras públicas: Introdução, Tipos de Escritura, Escrituras relativas a imóveis, Documentos exigidos para se lavrar uma escritura. Exemplos de escrituras públicas. Os diversos tipos de registro de imóveis. Função notarial. Conceito, importância e Objeto. O Tabelião. Reconhecimento de firmas. Alvará Judicial. Fé Pública. Escrituras Públicas. Translados. O Registro de imóveis. Registro e averbação. Suscitação de dúvida.

## **AVLIAÇÃO DE CUSTOS E TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Conceitos, Sistema Tributário Nacional, Obrigação Tributária, Processos Administrativos de questionamento tributário. Tributos incidentes nas negociações



imobiliárias. Imposto de Renda sobre lucro imobiliário, receitas de aluguel e taxa de administração. O contrato definitivo de compra e venda. Lei do Registro Público 6015/73. Escrituras Públicas. Translados. O Registro de imóveis. Registro e averbação. Suscitação de dúvida. Diferença entre tributos - taxas e emolumentos. Conceitos e aplicabilidade: Estudo da criação e a fixação do valor da taxa Selic não estão previstas em lei, o que viola o princípio da estrita legalidade em matéria tributária.