

GLOSSÁRIO

ACA: Área Construída Adicional, quantidade de metros quadrados necessários para construir empreendimento imobiliário acima do coeficiente de aproveitamento básico porém, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, efetuando pagamento do benefício urbanístico concedido pela municipalidade.

AU: Área Útil, soma das áreas internas de cada dependência do imóvel, de parede a parede, sem contar sua espessura.

CEPAC: Certificado de Potencial Adicional de Construção, título mobiliário que concede a seu proprietário a possibilidade de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, porém, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante vinculação a determinado terreno.

CLASSE A: Para fins do presente estudo, atribuímos a classificação de empreendimentos comerciais como a utilizada pela Jones Lang La Salle (www.joneslanglasalle.com.br), qual seja, Bom aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil superior a 500m², sistema de ar-condicionado central, pé direito do piso ao forro superior a 2,60 m preparado para receber piso elevado, bom sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS), boas instalações de telecomunicações, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:40m², boa eficiência no transporte vertical (elevadores).

CLASSE AA: Para fins do presente estudo, atribuímos a classificação de empreendimentos comerciais como a utilizada pela Jones Lang La Salle (www.joneslanglasalle.com.br), qual seja, Ótimo aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil maior que 800m², pé direito do piso ao forro superior a 2,70 m, sistema de ar-condicionado central moderno com controladores, sistema redundante de telecomunicações, piso elevado instalado, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:30m², sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS) completo, alta eficiência no transporte vertical (elevadores).

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: Parâmetro urbanístico que quantifica a potencialidade construtiva básica de um terreno sem necessidade de Contrapartida Financeira, ou seja, define quanto um terreno pode construir conforme legislação municipal sem haver custos adicionais.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: Parâmetro urbanístico que quantifica a potencialidade construtiva máxima de um terreno havendo a necessidade de Contrapartida Financeira, ou seja, define quanto um terreno pode construir conforme legislação municipal acima da potencialidade construtiva básica pagando pelo benefício adquirido.

CONTRAPARTIDA FINANCEIRA: Benefício econômico dispendido pelo proprietário do terreno para poder construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, porém, até o limite estabelecido através do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

EXPOSIÇÃO MÁXIMA DE CAPITAL: Índice que define o Valor Máximo de Investimento para contruir um empreendimento imobiliário.

FAIXA DE EQUIVALÊNCIA: Parametro Urbanístico que é utilizado para efetuar a conversão de Área Construída Adicional de um terreno para o número de CEPAC correspondentes necessários.

IAT: Índice de Aproveitamento de Terreno, trata-se de um parâmetro urbanístico que quantifica a potencialidade construtiva de um terreno.

OUCPRJ: Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro.

PAYBACK: Índice que mensura o tempo de retorno do capital investido para a construção de um empreendimento imobiliário.

TMA: Taxa Mínima de Atratividade, taxa de juros que representa o mínimo que um investidor se propõe a ganhar quando faz um investimento, ou o máximo que um tomador de dinheiro se propõe a pagar quando faz um financiamento.

TIR: Taxa Interna de Retorno, índice que é utilizado para medir o ganho proporcional periódico futuro de empreendimento imobiliário ou outras formas de investimento.

VELOCIDADE DE VENDAS: Percentual que representa a absorção de um determinado número de unidades de empreendimento imobiliário em prazo definido.

VGv: Valor Geral de Vendas, obtido através da soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento a ser lançado.