



O QUE É INCC?

INCC é o **Índice Nacional de Custo da Construção** e é elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Ele mede a evolução dos preços dos materiais, produtos e serviços que serão utilizados ao longo da obra. Isso é, mede a inflação dos preços dos materiais e dos serviços da construção.

O INCC é utilizado para correção dos contratos de compra de imóveis, enquanto a obra está em execução, assim como o IGPM serve para reajustar os contratos de aluguel.

A apuração da taxa abrange materiais e equipamentos, serviços e mão-de-obra da construção. Atualmente a coleta de dados é feita em 7 capitais do Brasil (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Porto Alegre e Brasília).

INCC É JUROS?

Não. O INCC indica apenas a inflação no setor de construção de imóveis. Por exemplo, todos nós sabemos que construir um muro hoje não custa a mesma coisa que construir um muro daqui um ano. Até lá o preço do cimento e do aço serão reajustados e a diária do pedreiro aumentará, em função da inflação.

Por causa disso, é necessário que os pagamentos para a construtora sejam reajustados para acompanhar a inflação do setor da construção, pelo INCC, já que os contratos de compra dos apartamentos não são feitos à vista e sim a prazo (parcelado). Afinal é justo, se os preços dos materiais e mão de obra subirem durante a construção, a construtora também pagará mais caro por eles.

É importante entender que o INCC não representa nenhum ganho para a construtora e sim apenas o ajuste inflacionário das parcelas para acompanhar os preços da construção. Não se trata de cobrança de juros.



PORQUE NÃO DÁ PARA SABER O VALOR DO INCC FUTURO?

O INCC reflete o nível de inflação geral que estamos vivendo no momento. Se a inflação é alta, o INCC vai subir mais, se a inflação é baixa, o aumento do INCC vai ser baixo. Como o INCC mede o que efetivamente aconteceu, não tem como prever valores futuros.

Entre janeiro de 2006 e dezembro de 2015 (10 anos), o INCC ficou em uma média de 0,57% ao mês, mas é importante notar que há variações relevantes entre os meses e anos, conforme a evolução da economia brasileira em geral, não podendo este valor ser referência para valores futuros. Por exemplo, em um mês onde há dissídio para os trabalhadores da indústria de construção, o INCC tende a ser maior refletindo este aumento de custo.

O valor mensal do INCC é publicado pela FGV até o 15º dia de cada mês e sempre reflete a inflação observada no mês anterior.

É importante ficar claro que todas as suas parcelas, exceto a parcela correspondente ao valor da entrada, são reajustadas mensalmente pelo INCC. Isto é, a parcela a ser paga no mês atual, o saldo devedor do contrato, qualquer pagamento anual como parcelas intermediárias, balões, chaves e qualquer outro pagamento acordado com o construtor, inclusive os pagamentos realizados pela Caixa durante a obra.

O INCC é aplicado desde a assinatura do contrato de compra e venda até a entrega das chaves, lembrando que para o reajuste do seu saldo devedor do mês corrente é considerado o índice publicado dois meses atrás. Após a entrega das chaves, os pagamentos são corrigidos pelo IGP-M mais Tabela Price.

Vale lembrar que a aplicação do índice não é linear (simples), ocorrendo a aplicação da mesma forma que nos juros compostos. Isso é, o INCC somado ao valor da primeira parcela paga vai formar o valor da nova parcela a pagar no mês seguinte quando incidirá o novo INCC sobre esta parcela formada com o índice anterior.

COMO É CALCULADO A COBRANÇA DE INCC?

MEMÓRIA DE CÁLCULO

INCC APLICADO SOBRE FLUXO MENSAL

Valor da parcela		R\$ 500,00
Data de assinatura do contrato de compra		01/12/14
Mês - Vencimento	Varição INCC	Correção Parcela
Jan-15	0.44253%	R\$ 502.21
Fev-15	0.0832%	R\$ 502.63
Mar-15	0.91750%	R\$ 507.24
Abr-15	0.3083%	R\$ 508.81
Mai-15	0.62160%	R\$ 511.97
Jun-15	0.4571%	R\$ 514.31
Jul-15	0.95310%	R\$ 519.21
Ago-15	1.8354%	R\$ 528.74
Set-15	0.54720%	R\$ 531.63
Out-15	0.5892%	R\$ 534.77
Nov-15	0.21820%	R\$ 535.93
Dez-15	0.3585%	R\$ 537.85

No exemplo acima demonstramos a evolução da parcela mensal corrigida pelo INCC, observe que o índice é aplicado sempre sobre o valor atualizado da parcela fazendo com que haja sempre uma evolução de valores.

INCC APLICADO SOBRE AS LIBERAÇÕES DO FINANCIAMENTO

Valor do financiamento				R\$ 116.800,00
Data de assinatura do financiamento				01/03/15
Mês - Vencimento	Varição INCC	INCC Acumulado	Liberação CEF	Valor INCC
Jan-15	0.44253%	N.A.	-	-
Fev-15	0.0832%	N.A.	-	-
Mar-15	0.91750%	N.A.	-	-
Abr-15	0.3083%	0.3083%	R\$ 29.318,84	R\$ 90.39
Mai-15	0.62160%	0.92990%	R\$ 2.309,39	R\$ 21.48
Jun-15	0.4571%	1.3870%	R\$ 6.232,38	R\$ 86.44
Jul-15	0.95310%	2.34010%	R\$ 4.152,46	R\$ 97.17
Ago-15	1.8354%	4.1755%	-	-
Set-15	0.54720%	4.72270%	R\$ 4.515,15	R\$ 213.24
Out-15	0.5892%	5.3119%	R\$ 10.509,15	R\$ 558,24
Nov-15	0.21820%	5.53010%	R\$ 4.811,22	R\$ 266.07
Dez-15	0.3585%	5.8886%	-	-

Neste quadro é apresentado a correção do INCC sobre as liberações mensais da CEF de seu financiamento, a particularidade nesta situação é que o índice é aplicado de maneira cumulativa sobre as liberações mensais, uma vez que as mesmas não são fixas, mas sim variáveis.

QUAL É A DIFERENÇA ENTRE INCC E JUROS DE OBRA (TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA)?

O INCC como dito é o índice de correção de todos os valores ainda devidos, até a entrega das chaves. O INCC não é juros.

O Juros de Obra, também chamado de taxa de evolução de obra, é um valor cobrado pela Caixa relativo a juros e atualização monetária, incidentes sobre valor da dívida apurada no mês (somatório do valor das parcelas do seu financiamento liberadas mensalmente para a construtora). É um valor pago diretamente à Caixa e é cobrado apenas no período entre a assinatura do financiamento e a realização da individualização das matrículas, após o final das obras, quando o cliente passa a pagar a amortização em si do financiamento, mais encargos.

PORQUE O INCC É COBRADO SOBRE O VALOR FINANCIADO COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL?

Porque o valor repassado pela Caixa à incorporadora não é corrigido por nenhum índice de inflação, portanto o valor recebido pela incorporadora não tem o mesmo poder de compra do que no momento da assinatura do financiamento, precisando ser reajustado para que seja aplicado à construção.

ONDE POSSO CONFERIR O VALOR DO INCC?

A cotação oficial do INCC pode ser conferida no site da FGV:
<http://portalibre.fgv.br/>

ATENÇÃO: Este é um material apenas informativo e não consiste em regras ou normas do contrato de compra e venda de uma unidade HausBau.