Evolução de Obras Sem Mistérios

Tudo o que você precisa saber para comprar seu apartamento na planta sem surpresas.



Por Victor Lino | VLino Imóveis

Roteiro da jornada do comprador:

🏠 **Você vai aprender:**

✔️ O que é a evolução de obras

✔️ Por que ela existe

✔️ Como o banco libera os recursos

✔️ Quem acompanha a construção

✔️ O que você paga durante a obra

✔️ Como se organizar financeiramente

✔️ O que acontece em caso de atraso

✔️ As respostas para as principais dúvidas dos compradores

Esse formato é mais moderno e desperta a curiosidade do leitor, incentivando-o a continuar a leitura.

Uma das perguntas que mais recebo dos meus clientes é:

"Victor, o que é evolução de obras?"

Muitos compradores ficam preocupados quando recebem essa cobrança porque ninguém explicou como ela funciona.

A verdade é que a evolução de obras faz parte do financiamento de imóveis na planta e, quando você entende o processo, percebe que ela é completamente normal.

Foi pensando nisso que preparei este guia.

Por Victor Lino | VLino Imóveis

O que é a Evolução de Obras?

A evolução de obras é a cobrança dos juros sobre os valores que o banco já liberou à construtora durante a construção de um imóvel financiado.

Quando você compra um apartamento na planta utilizando financiamento imobiliário, o banco não repassa todo o dinheiro para a construtora de uma única vez. Os recursos são liberados em etapas, conforme a obra avança e as medições realizadas comprovam a execução dos serviços.

Enquanto o empreendimento está sendo construído, o comprador paga apenas os juros referentes ao valor que já foi liberado pelo banco. Essa cobrança é conhecida como **evolução de obras**.

É importante entender que a evolução de obras **não é a parcela do financiamento**. Durante essa fase, você ainda não está amortizando a dívida (ou seja, reduzindo o saldo devedor). Você paga apenas os encargos sobre o capital já utilizado na construção.

Após a conclusão da obra, a vistoria, a entrega das chaves e o início do financiamento definitivo, a cobrança da evolução de obras é encerrada e passam a valer as parcelas normais do financiamento, que incluem amortização do saldo devedor, juros e demais encargos previstos em contrato.

Em uma frase:

A evolução de obras é o custo financeiro correspondente aos recursos que o banco já adiantou para a construção do seu apartamento, antes da entrega das chaves.

Exemplo simples

Imagine que o financiamento aprovado seja de **R$ 250.000**.

No início da obra, o banco libera **R$ 40.000** para a construtora.

Nesse momento, a evolução de obras será calculada apenas sobre esses **R$ 40.000**, e não sobre os R$ 250.000.

Conforme a construção avança e novos valores são liberados, o valor da evolução de obras pode aumentar. Quando a obra termina e o financiamento entra em sua fase definitiva, essa cobrança deixa de existir.

Por que ela existe?

O banco não entrega todo o dinheiro para a construtora de uma vez.

Imagine que você está construindo uma casa.

Você não compra todo o material no primeiro dia.

Você compra conforme a obra avança.

O banco faz exatamente isso.

Por Victor Lino | VLino Imóveis

Como o banco libera o dinheiro?



Por Victor Lino | VLino Imóveis

Quem faz a medição da obra?

👷 Engenheiro credenciado pelo banco

Função:
Verificar se a construção avançou conforme o cronograma.

📋 O que ele faz?

- Visita o empreendimento.
- Confere o andamento da obra.
- Compara o executado com o projeto e o cronograma.
- Elabora um relatório técnico.

🏦 Depois da vistoria
Se a medição for aprovada, o banco libera uma nova parcela do financiamento para a construtora.

💡 Importante: A medição é uma etapa de segurança para todas as partes. Ela garante que os recursos do financiamento sejam liberados de forma gradual, acompanhando o avanço real da construção.

O que eu pago durante a construção?

Ao comprar um apartamento na planta, é importante saber que existem alguns compromissos financeiros antes da entrega das chaves.

Esses valores variam conforme o contrato com a construtora, o banco e as características do empreendimento. Por isso, conhecer cada etapa ajuda no planejamento e evita surpresas.

1. Entrada para a construtora

A entrada é a primeira parte do valor do imóvel que não será financiada pelo banco.

Na maioria dos empreendimentos, ela pode ser parcelada durante o período de construção, facilitando a compra.

2. Parcelas mensais da construtora

Enquanto a obra está em andamento, é comum haver parcelas mensais previstas no contrato.

Esses pagamentos fazem parte da negociação da entrada e ajudam a compor o valor que não será financiado.

3. Parcelas intermediárias (quando previstas)

Alguns empreendimentos preveem parcelas em datas específicas, chamadas de parcelas intermediárias.

Elas costumam ocorrer em momentos definidos no contrato, como a conclusão de determinadas fases da obra.

Nem todos os empreendimentos possuem esse tipo de cobrança.

4. Evolução de obras

Se o financiamento já tiver sido contratado, o banco libera os recursos para a construtora conforme a obra avança.

Durante esse período, o comprador paga os juros referentes aos valores já liberados pelo banco. Essa cobrança é conhecida como **evolução de obras**.

Ela é temporária e termina quando começa o financiamento definitivo.

5. Registro e documentação

Próximo à entrega do imóvel, podem existir despesas relacionadas à documentação, como registro do contrato e outros custos cartoriais.

Esses valores variam conforme a operação e a legislação vigente.

Resumo

Durante a construção, você pode ter os seguintes pagamentos:

✅ Entrada (geralmente parcelada)

✅ Parcelas mensais da construtora

✅ Parcelas intermediárias (quando houver)

✅ Evolução de obras

✅ Custos de documentação na fase final

Planejamento é a chave

Quando você conhece cada etapa da compra, consegue organizar seu orçamento com tranquilidade.

Por isso, antes de assinar qualquer contrato, peça sempre uma simulação completa de todos os valores que poderão ser pagos durante a construção.

Com informação e planejamento, o sonho da casa própria se torna muito mais seguro.

Por Victor Lino | VLino Imóveis



A evolução de obras é um aluguel?

Não.

É uma cobrança de juros sobre os valores do financiamento que já foram liberados para a construtora.

Victor Lino | VLino Imóveis

A evolução de obras aumenta?

Sim.

É normal que o valor da evolução de obras aumente conforme a construção avança.

Isso acontece porque o banco libera o financiamento para a construtora em etapas, de acordo com o andamento da obra. A cada nova medição aprovada, uma nova parcela dos recursos é liberada.

Como a evolução de obras corresponde aos **juros sobre o valor já liberado pelo banco**, quanto maior for esse valor, maior poderá ser a cobrança.

Exemplo prático

Imagine que o financiamento aprovado seja de **R$ 240.000**.

1ª medição

O banco libera **R$ 40.000**.

A evolução de obras será calculada apenas sobre esses R$ 40.000.

↓

2ª medição

A obra avança e o banco libera mais **R$ 50.000**.

Agora o total liberado é de **R$ 90.000**.

A evolução de obras passa a ser calculada sobre esse novo valor.

↓

3ª medição

O banco libera mais **R$ 70.000**.

Agora já foram liberados **R$ 160.000**.

A cobrança acompanha esse novo saldo liberado.

O que isso significa?

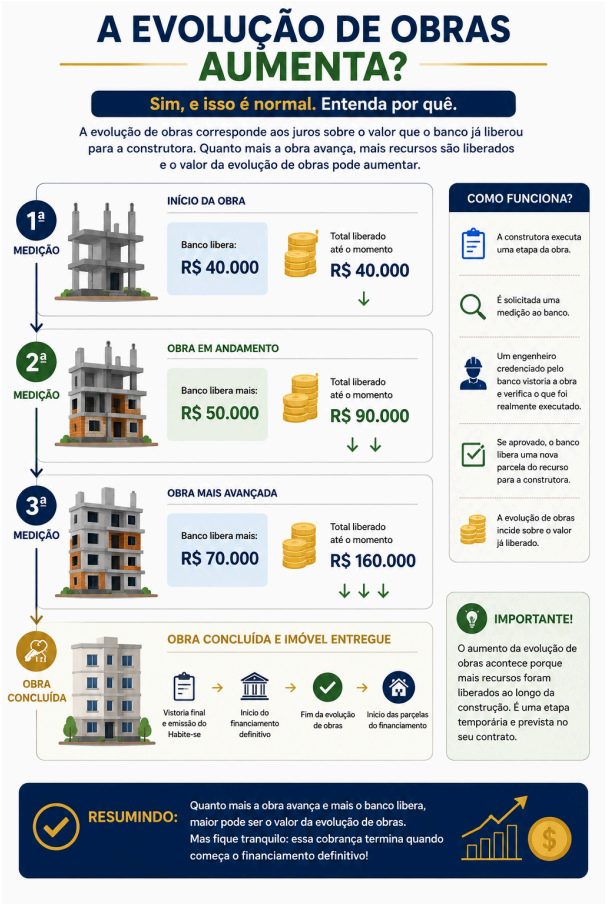
O aumento da evolução de obras **não acontece porque o banco decidiu cobrar mais**, mas porque uma parte maior do financiamento já foi utilizada na construção do seu apartamento.

Quanto mais a obra avança e mais recursos são liberados, maior tende a ser o valor da evolução de obras.

Fique tranquilo!

A evolução de obras é uma cobrança **temporária**.

Quando a construção é concluída, o imóvel é entregue e o financiamento entra em sua fase definitiva, essa cobrança é encerrada e você passa a pagar as parcelas normais do financiamento.



Quando ela termina?

Quando:

✔️ A obra termina.

✔️ O financiamento entra na fase normal.

Exemplo prático

Apartamento:

R$ 280.000

Banco liberou:

R$ 30.000

Cliente paga juros apenas sobre esses R$ 30.000.

Depois:

Banco libera mais R$ 50.000.

Agora os juros passam a incidir sobre R$ 80.000.

Por Victor Lino | VLino Imóveis

O que acontece se a obra atrasar?

Embora as construtoras trabalhem com um cronograma de execução, imprevistos podem ocorrer durante a construção de um empreendimento.

Fatores como condições climáticas, falta de materiais, questões logísticas ou outros eventos podem impactar o prazo da obra.

Por isso, é importante conhecer os procedimentos previstos no contrato.

O que acontece durante um atraso?

Em geral, a construtora continua responsável pela execução da obra e deve manter os compradores informados sobre o andamento do empreendimento.

Durante esse período, as liberações de recursos pelo banco continuam ocorrendo conforme o avanço efetivamente comprovado nas medições realizadas na obra.

E a evolução de obras?

Enquanto houver recursos do financiamento sendo liberados para a construtora, a cobrança da evolução de obras poderá continuar, pois ela está relacionada ao valor já desembolsado pelo banco e não apenas à data prevista para a entrega do imóvel.

Por isso, é importante que o comprador acompanhe o andamento da obra e mantenha seu planejamento financeiro atualizado.

Tenho algum direito em caso de atraso?

Sim. Os direitos e deveres de compradores e construtoras estão previstos no contrato de compra e venda e na legislação aplicável.

Dependendo das circunstâncias e do tempo de atraso, podem existir consequências contratuais para a construtora.

Cada situação deve ser analisada individualmente, considerando o contrato firmado e a legislação vigente.

Como acompanhar a obra?

Você pode:

✔️ Acompanhar os comunicados da construtora.

✔️ Verificar os relatórios e informativos disponibilizados.

✔️ Observar o andamento físico da construção.

✔️ Esclarecer dúvidas com seu corretor e com a construtora.

Importante

A grande maioria dos empreendimentos é concluída dentro do prazo contratual ou dentro das condições previstas em contrato.

O mais importante é estar bem informado e compreender todas as etapas da construção para evitar preocupações desnecessárias.

Mitos e Verdades

"A evolução de obras é ilegal."

❌ Mito.

"A evolução de obras substitui o financiamento."

❌ Mito.

"Ela termina quando recebo as chaves."

✅ Verdade, de forma geral.

Como se Planejar Financeiramente para Comprar um Apartamento na Planta

Comprar um apartamento na planta é um grande passo e exige organização financeira.

Além da entrada e das parcelas previstas no contrato, é importante considerar os custos que podem surgir durante o período de construção.

Com um bom planejamento, você acompanha a obra com tranquilidade e evita surpresas.

1. Conheça todos os custos da compra

Antes de assinar o contrato, peça uma simulação completa contendo:

✔️ Valor da entrada

✔️ Parcelas da construtora

✔️ Parcelas intermediárias (quando houver)

✔️ Estimativa da evolução de obras

✔️ Custos de documentação e registro

Ter uma visão completa dos valores ajuda a tomar decisões com mais segurança.

2. Monte uma reserva financeira

Sempre que possível, mantenha uma reserva para imprevistos.

Ela pode ajudar caso ocorram despesas inesperadas durante a construção ou mudanças na sua situação financeira.

Uma reserva proporciona mais tranquilidade até a entrega das chaves.

3. Organize seu orçamento mensal

Liste todas as suas receitas e despesas.

Assim, você consegue identificar quanto pode comprometer com a compra do imóvel sem prejudicar suas demais necessidades.

Lembre-se: o objetivo é realizar um sonho com equilíbrio financeiro.

4. Evite assumir novas dívidas

Durante o processo de compra, procure evitar financiamentos, empréstimos ou compras parceladas que aumentem significativamente seus compromissos financeiros.

Isso ajuda a manter sua saúde financeira e reduz o risco de dificuldades durante a obra.

5. Acompanhe o andamento da obra

Fique atento aos comunicados da construtora e acompanhe a evolução do empreendimento.

Conhecer cada etapa permite que você se organize para os próximos pagamentos e para a entrega do imóvel.

Dica

Comprar um apartamento na planta não significa apenas conseguir aprovação no financiamento.

Também significa estar preparado para todas as etapas da construção.

Quando você conhece os custos e se organiza financeiramente, a conquista da casa própria acontece com muito mais tranquilidade.

Resumo

✔️ Conheça todos os custos antes de assinar.

✔️ Mantenha uma reserva financeira.

✔️ Organize seu orçamento mensal.

✔️ Evite novas dívidas durante a construção.

✔️ Acompanhe a evolução da obra.

Planejamento é a melhor forma de transformar o sonho da casa própria em uma

conquista segura.

Erros que fazem as pessoas se assustarem

- Não ler o contrato.
- Não perguntar.
- Não fazer planejamento.
- Acreditar em vídeos aleatórios.

Perguntas frequentes sobre Evolução de Obras

1. O que é a evolução de obras?

É a cobrança dos juros sobre os valores que o banco já liberou para a construtora durante a construção do imóvel. Essa cobrança ocorre apenas enquanto a obra está em andamento.

2. A evolução de obras é a mesma coisa que a parcela do financiamento?

Não.

Durante a construção, você paga apenas os juros referentes aos valores liberados pelo banco. Após a entrega do imóvel e o início do financiamento definitivo, você passa a pagar as parcelas do financiamento, que incluem amortização do saldo devedor, juros e demais encargos previstos em contrato.

3. Quem calcula a evolução de obras?

O cálculo é realizado pela instituição financeira responsável pelo financiamento, de acordo com os recursos liberados para a construtora e as condições estabelecidas no contrato.

4. A evolução de obras aumenta?

Pode aumentar.

À medida que a obra avança e o banco libera novos recursos para a construtora, a cobrança pode aumentar, pois ela é calculada sobre o valor já desembolsado.

5. A evolução de obras termina quando?

Ela termina quando a construção é concluída e o financiamento entra em sua fase definitiva, conforme as condições do contrato.

6. Se a obra atrasar, continuo pagando evolução de obras?

Pode continuar existindo cobrança enquanto houver liberações de recursos do financiamento e essa previsão estiver de acordo com o contrato. Cada empreendimento deve ser analisado individualmente.

7. Posso acompanhar a evolução da obra?

Sim.

As construtoras normalmente divulgam o andamento da construção por meio de relatórios, aplicativos, portais do cliente ou comunicados periódicos.

8. Quem faz a medição da obra?

A medição é realizada por engenheiros ou empresas de engenharia credenciadas pela instituição financeira.

Esses profissionais verificam se a etapa da obra foi realmente executada antes que o banco libere novos recursos.

9. O banco libera todo o dinheiro de uma vez?

Não.

Os recursos são liberados em etapas, conforme o avanço da obra é comprovado por meio das medições técnicas.

10. Como evitar surpresas durante a construção?

A melhor forma é buscar informações antes de assinar o contrato, compreender todas as etapas da compra e manter um bom planejamento financeiro.

Contar com o acompanhamento de um profissional especializado também faz toda a diferença.

11. Posso quitar a evolução de obras antecipadamente?

Resposta:

A evolução de obras não é uma dívida separada que possa ser quitada antecipadamente. Ela corresponde aos juros incidentes sobre os valores já liberados pelo banco durante a construção. Após a conclusão da obra, essa cobrança é encerrada e o financiamento passa para sua fase definitiva.

Ainda ficou com alguma dúvida?

Cada financiamento possui características próprias.

Se você deseja entender como funciona a evolução de obras no seu caso, faça uma análise personalizada.

📱 Escaneie o QR Code e fale comigo.

Victor Lino

VLino.Imóveis

Especialista em apartamentos na planta e Minha Casa Minha Vida.

Por Victor Lino | VLino Imóveis

Informação gera tranquilidade.

Antes de comprar um apartamento na planta, entenda cada etapa e tome decisões com segurança.

Se ainda tiver dúvidas sobre evolução de obras, financiamento ou Minha Casa Minha Vida, conte comigo.



Por Victor Lino | VLino Imóveis