

# UTFPR | GEOB

## Incorporação Imobiliária

Eduardo G. Quiza

[quiza@invespark.com.br](mailto:quiza@invespark.com.br)

(41) 99663-0007

[linkedin.com/in/eduardoquiza](https://www.linkedin.com/in/eduardoquiza)



# O imóvel além do imóvel

**Por Marcus Araujo**  
**#ALEMDOIMOVEL**



**MULHER FORA  
DE CASA.**



**VIDA DIGITAL,  
COM MENOS  
CIRCULAÇÃO  
NOS IMÓVEIS.**



**FAMÍLIAS MENORES  
MENOS FILHOS.**



**EMPREGADOS DOMÉSTICOS  
MAIS CAROS E COM MAIS  
IMPOSTOS.**



**O TRABALHO ESTARÁ  
CADA VEZ MAIS NA INTERNET.**





marcusaraujo

**MENOS  
“FAKE”**

**MENOS  
METRAGEM**

**MENOS  
PROPRIEDADES**

**2020**

**TEMOS UM NOVO  
CONSUMIDOR DE IMÓVEIS  
QUE SABE O QUE QUER:**

**MENOS TAXA DE  
CONDOMÍNIO**

**MENOS  
GARAGENS**

**MENOS ITENS OU ITENS MAIS  
COMPACTOS NO LAZER**

**MENOS  
FILHOS**



marcusarauj0

MAIS  
PETS

MAIS  
TECNOLOGIA

MAIS  
VIAGENS

QUEREM MAIS  
SERVIÇOS

MAIS ÍTENS DE INOVAÇÃO

MAIS COMPARTILHAMENTO

MAIS  
EXPERIÊNCIAS

MAIS  
PRESENÇA  
NA NUVEM

CASAR MAIS TARDE  
(40 ANOS)







marcusaraujo

## 5 ITENS QUE SÃO TENDÊNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA APLICAR EM 2019 - 2020.



marcusaraujo

### 02

O LAZER TRADICIONAL AINDA SERÁ NECESSÁRIO, MAS FICARÁ MUITO MAIS COMPACTO, OCUPANDO MENOS ESPAÇO NA IMPLANTAÇÃO PARA GERAR MENOS CUSTO DE CONDOMÍNIO.

IMPORTANTE: GRANDE PARTE DO LAZER JÁ MIGROU PARA OS SMARTPHONES.



marcusaraujo

### 01

ENXUGAMENTO BRUSCO DAS METRAGENS A PARTIR DE 2020. APARTAMENTOS COMEÇAM COM 10% MENOS E CHEGAM EM 2025 COM 25% DE REDUÇÃO. TERRENOS FECHADOS JÁ COMEÇAM COM 50% DE REDUÇÃO EM 2020 E CHEGAM A 70% EM 2025. ASSIM COMO OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS OU TORRES TERÃO MENOS UNIDADES, SEM IMPLICAR EM AUMENTO DA TAXA CONDOMINIAL.



marcusaraujo

### 03

OS SERVIÇOS NO CONDOMÍNIO SERÃO TÃO DEMANDADOS QUANTO A SEGURANÇA E O LAZER, ASSIM, O ZELADOR SE TORNA CONCIERGE PARA RESOLVER PROBLEMAS DAS PESSOAS E NÃO SÓ PROBLEMAS DAS INSTALAÇÕES DOS CONDOMÍNIOS.

RECEBER E ARMAZENAR COMPRAS DE PERECÍVEIS E NÃO-PERECÍVEIS JÁ É IMEDIATO, COM O ALTO ÍNDICE DE COMPRAS PELA INTERNET.





marcusaraujo

**04**

A MAIORIA DAS MARCAS IMOBILIÁRIAS ESTÁ ULTRAPASSADA EM DESIGN E POSICIONAMENTO PARA FALAR COM OS NOVOS CLIENTES, É PRECISO ATUALIZAR AS MARCAS.



marcusaraujo

**05**

ATRAVÉS DA CULTURA DO COMPARTILHAMENTO E A EXPECTATIVA DE RENDA MAIS BAIXA, A SENSÇÃO DE PROPRIEDADE COMEÇA A SE EXAURIR, E A NECESSIDADE POR IMÓVEIS LOCADOS, SEM A ANTIGA BUROCRACIA PASSA A SER UMA TENDÊNCIA.



# O imóvel além do imóvel

Por Marcus Araujo  
#ALEMDOIMOVEL





# Definições importantes

## Dicionário Houaiss<sup>1/2</sup>

ato ou efeito de incorporar(-se)

1. inclusão, anexação de uma substância ou um elemento em outro ou em um todo

a) admissão, absorção, integração ou reunião de (algo) a (um grupo, sociedade, corporação etc.)

b) direito comercial.

ato pelo qual uma sociedade assimila outra(s), sucedendo-lhe(s) em todos os direitos e obrigações

c) direito militar.

ato de inclusão de voluntário ou de convocado em uma organização das Forças Armadas

2. Regionalismo: Brasil.

encarnação, corporificação, materialização

a) transe mediúnico

# Definições importantes

## Dicionário Houaiss <sup>2</sup>/<sub>2</sub>

### 3 Regionalismo: Brasil.

construção de um prédio mediante a participação financeira de vários condôminos

### Locuções

#### i. imobiliária

Rubrica: direito predial. Regionalismo: Brasil.

conjunto de atividades através das quais uma pessoa física ou jurídica constrói uma edificação (p.ex., um edifício de apartamentos) e promove a alienação total ou parcial das unidades autônomas que a compõem



# O que é incorporação imobiliária?

- Incorporar = reunir ou juntar, duas ou mais coisas, num só corpo ou em uma única estrutura.
- No mercado imobiliário, as duas coisas que se tornarão únicas são o terreno e o prédio que nele será construído. **O prédio será incorporado ao terreno.**



## Incorporação imobiliária



**Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964**

**Art. 28** - As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

**Parágrafo único** - Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de **unidades autônomas**.





## Loteamento



### Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979

**Art. 2º** - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

**Parágrafo 1º** - Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **com abertura de novas vias de circulação**, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



## Locações



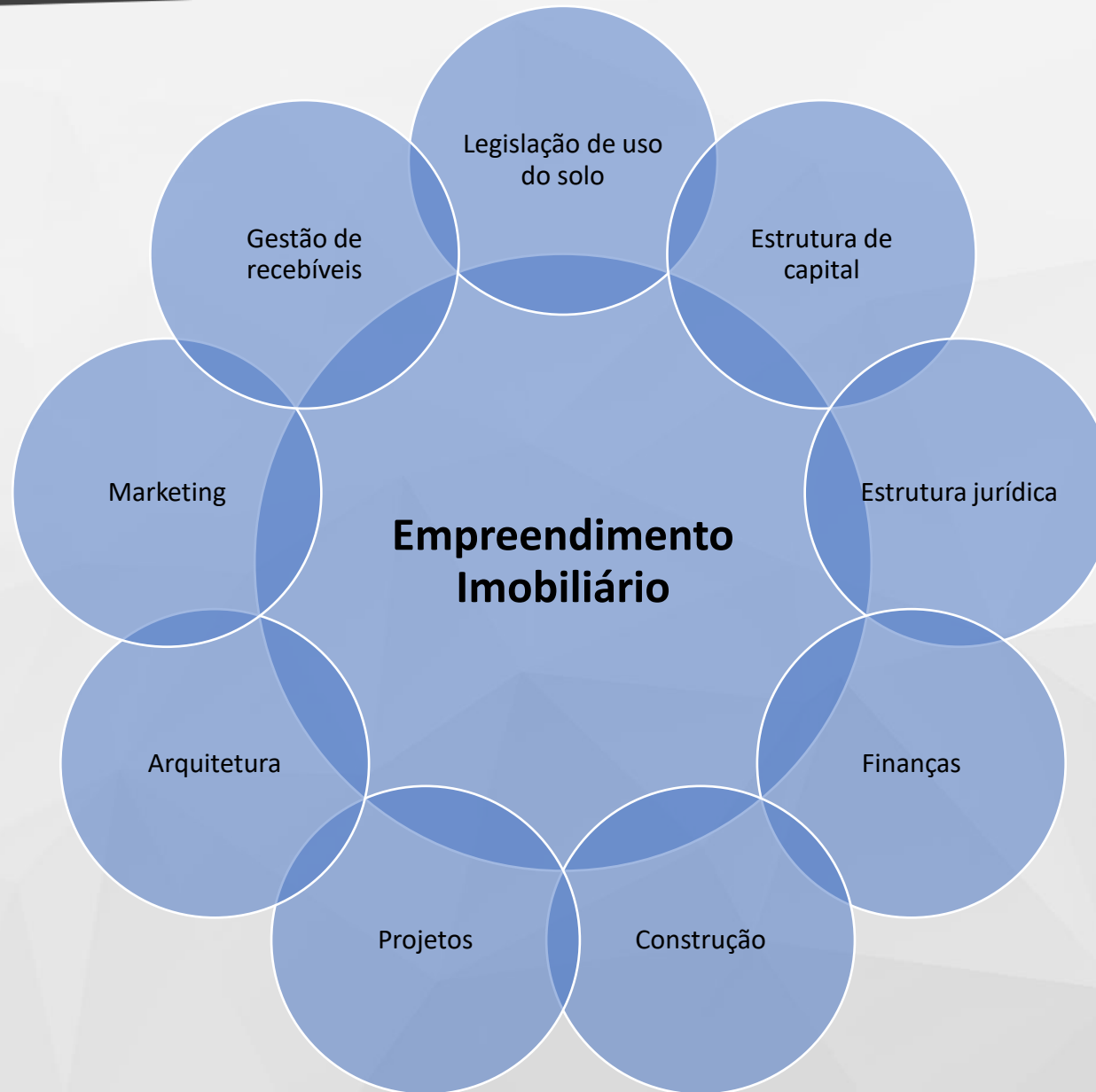
**Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991.**

**Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.**

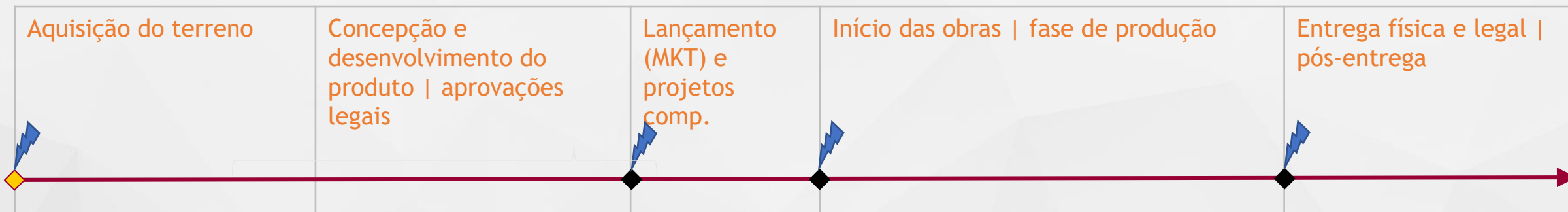




# Incorporação Imobiliária

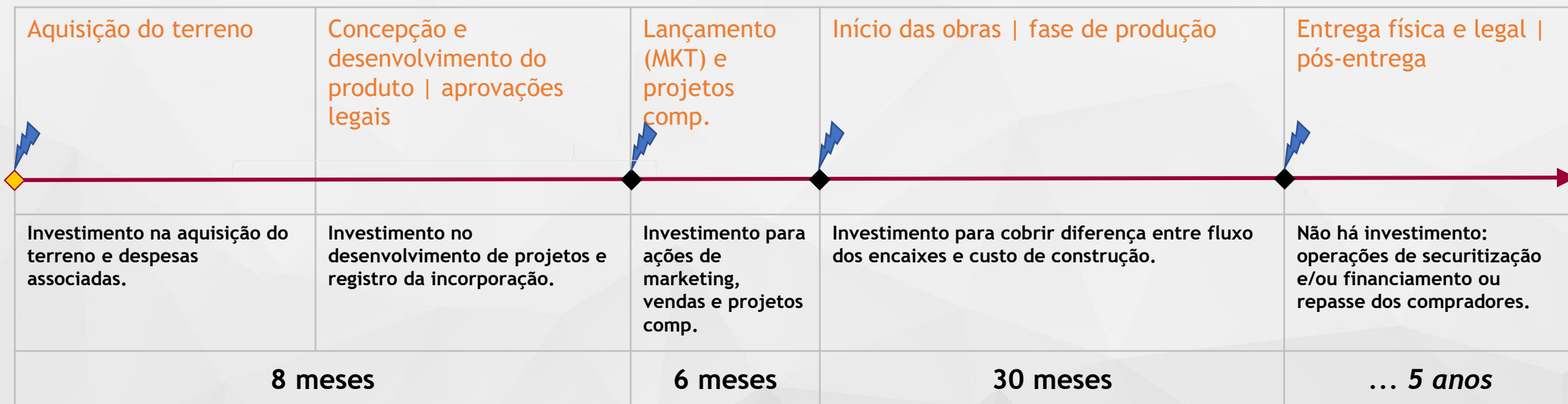


# Ciclo típico de um empreendimento <sup>1</sup>/<sub>5</sub>

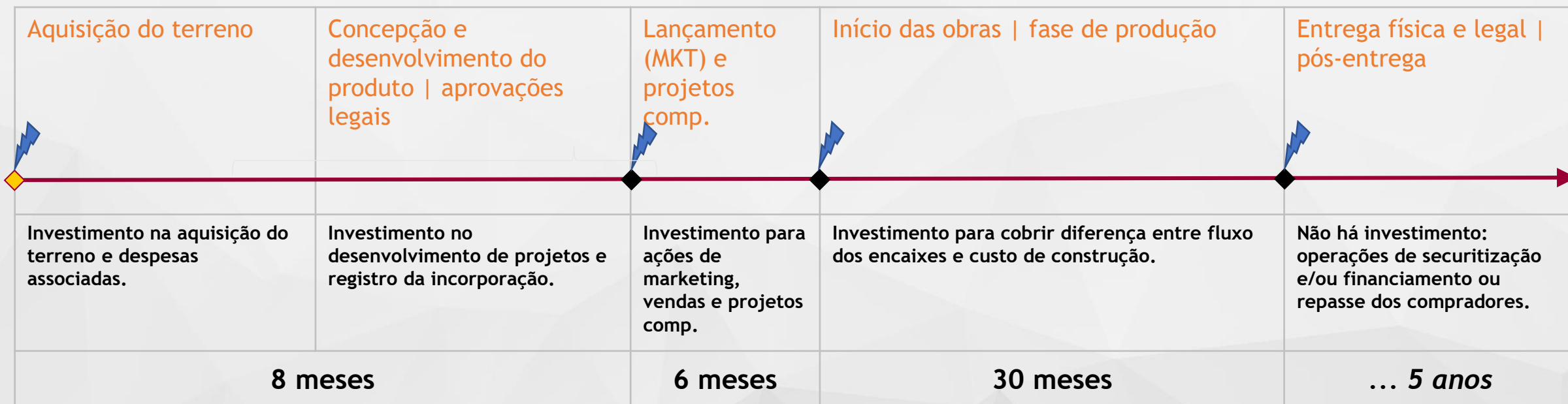




# Ciclo típico de um empreendimento <sup>2</sup>/<sub>5</sub>

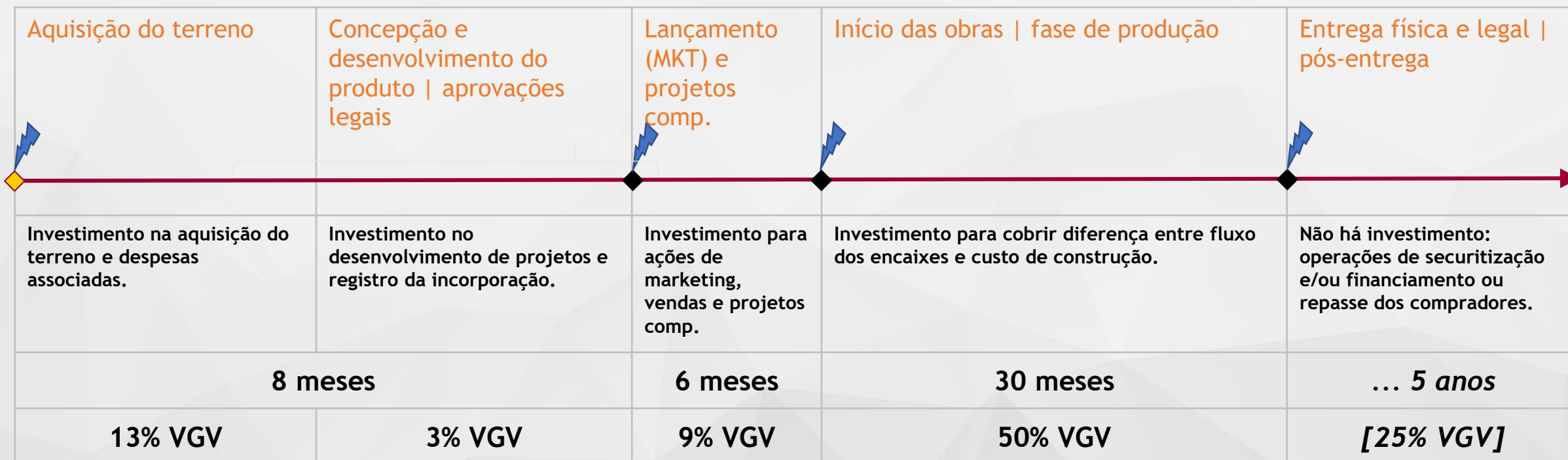


# Ciclo típico de um empreendimento <sup>2</sup>/<sub>5</sub>

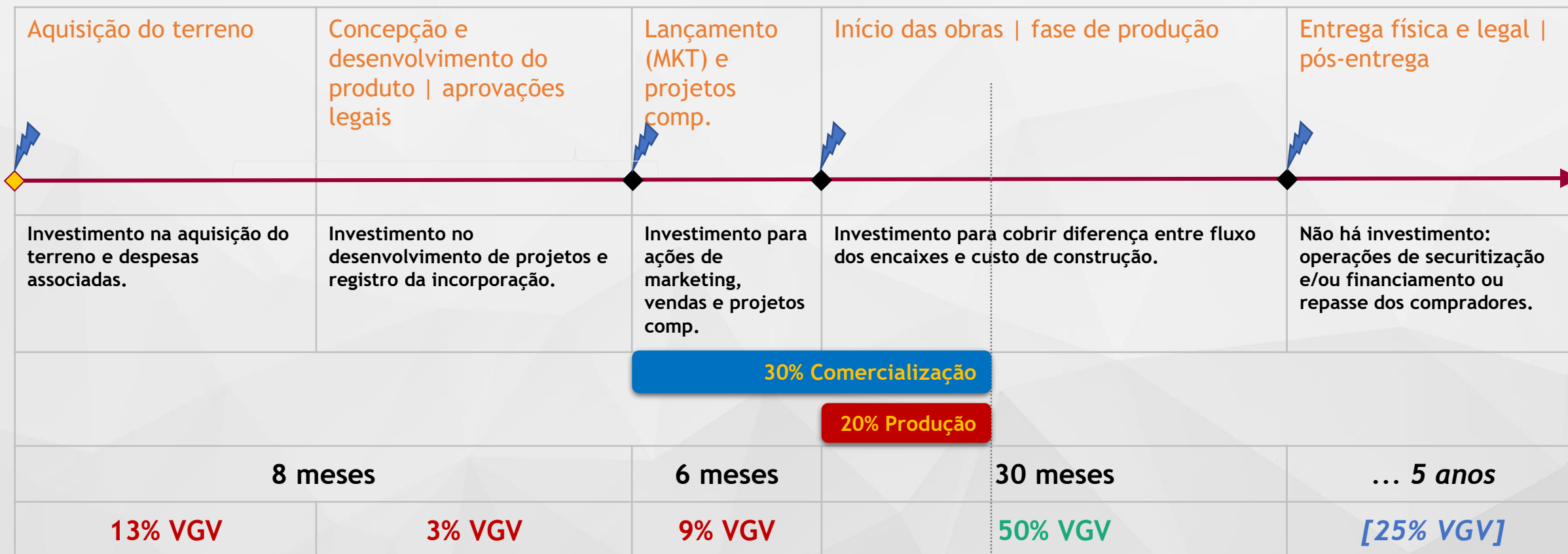




# Ciclo típico de um empreendimento <sup>3</sup>/<sub>5</sub>



# Ciclo típico de um empreendimento <sup>4</sup>/<sub>5</sub>





# Ciclo típico de um empreendimento <sup>5</sup>/<sub>5</sub>



# Métodos para avaliação de projetos



Valor  
presente  
líquido (**VPL**).

Período de  
recuperação  
o  
descontado  
ou **Payback**.

Taxa interna  
de retorno  
(**TIR**).

Taxa de  
rentabilidade  
(**TR**).

2 focos: resultado **contábil** x resultado **financeiro**





# Empreendimento genérico I Parâmetros

## Análise de Performance Econômico-Financeira

Resumo dos Parâmetros do Projeto e Indicadores de Performance

Ap. genérico com 1 VG (100 uns - 50m² priv | 95m² tot)

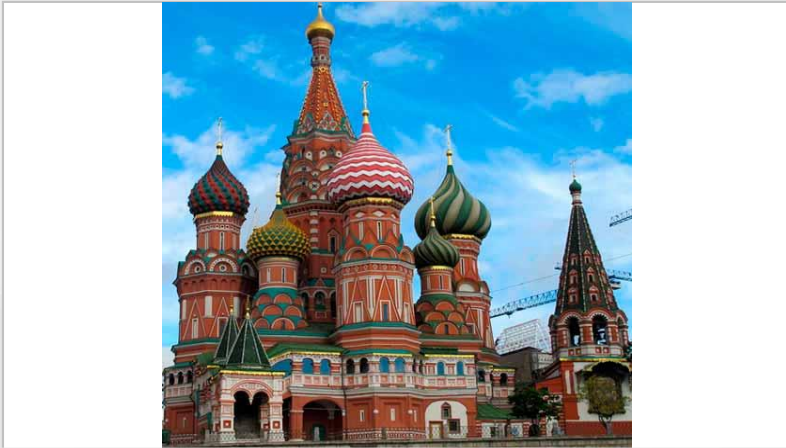
▼

Calcula Projeto

Área privativa ou construída [comercialização]	
Área total	5.000 m²
Permuta do terreno (0,0%)	0 m²
Estoque lançado a mercado	5.000 m²
Estoque comercializado até abr-2018	0 m²
Estoque disponível em mai-2018	5.000 m²

## Lifespace CATNI

Ap. genérico com 1 VG (100 uns - 50m² priv | 95m² tot)



# Empreendimento genérico I Parâmetros

Custo de Construção <sup>1</sup>	
Custo unitário de construção	CUB 1,196/m <sup>2</sup>
incluir (descontando a taxa): mobília de áreas comuns, projetos não orçados, etc.	R\$ 1.750,00/m <sup>2</sup>
Custo total de construção (9.500,00 m <sup>2</sup> )	R\$ 16.625.000
<i>Realizado</i>	-
<i>A realizar</i>	R\$ 16.625.000
Data de início das obras	mar-2019
Data de conclusão das obras	nov-2020
Prazo de construção	21 meses

<sup>1</sup> Função da área construída.

27

Desencaixes adicionais ao custo de construção	
Comissão de vendas	4,00%
Despesas administrativas	3,00%
Taxa de administração da obra	10,00%
Despesas legais	0,00%
<i>Despesas relacionadas à inadimplência</i>	0,00%
<i>Despesas relacionadas com Seguro (não obrig.)</i>	0,25%
<i>IPTU unitário</i>	R\$ 2,50/m <sup>2</sup>
<i>Taxa de condomínio unitária</i>	R\$ 8,00/m <sup>2</sup>
Despesas com prop & public	3,50%
Terreno (dinheiro e permuta fora)	R\$ 4.275.300





# Empreendimento genérico I Parâmetros

Preço <sup>2</sup> e velocidade de vendas	
Preço unitário de pré_venda (sem pré-venda)	CUB 4,784/m <sup>2</sup> R\$ 7.000,00/m <sup>2</sup>
Preço unitário de venda (5.000,00 m <sup>2</sup> )	CUB 4,784/m <sup>2</sup> R\$ 7.000,00/m <sup>2</sup>
Valor global de vendas (VGV)	R\$ 35.000.000
<i>Realizado</i>	-
<i>A realizar</i>	R\$ 35.000.000
Data de lançamento	jul-2018
Data de entrega	nov-2020
Velocidade de vendas média: 2,94%	147,06 m <sup>2</sup> /mês

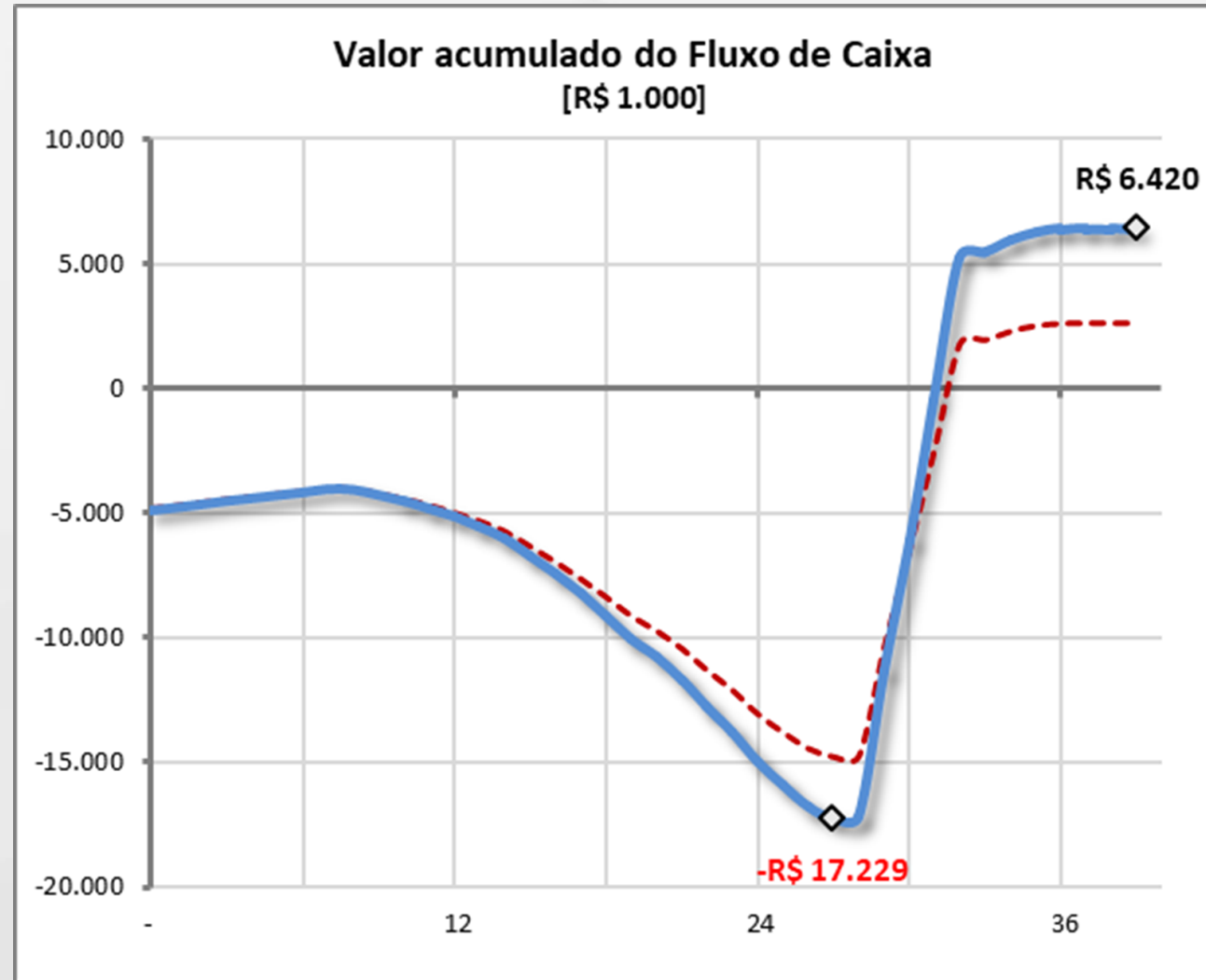
<sup>2</sup> Função da área privativa ou construída.

2,941%

Condições de pagamento		
Condições de venda	Juros	[% do preço]
<i>sinal</i>		10,00%
<i>chaves</i>	0,00%a.m.	70,00%
<i>mensais (em mai-2018)</i>	0,00%a.m.	0,67%
IVVI	jul-2018	0,0%
	ago-2018	7,0%
	nov-2018	4,0%
	mar-2019	2,5%

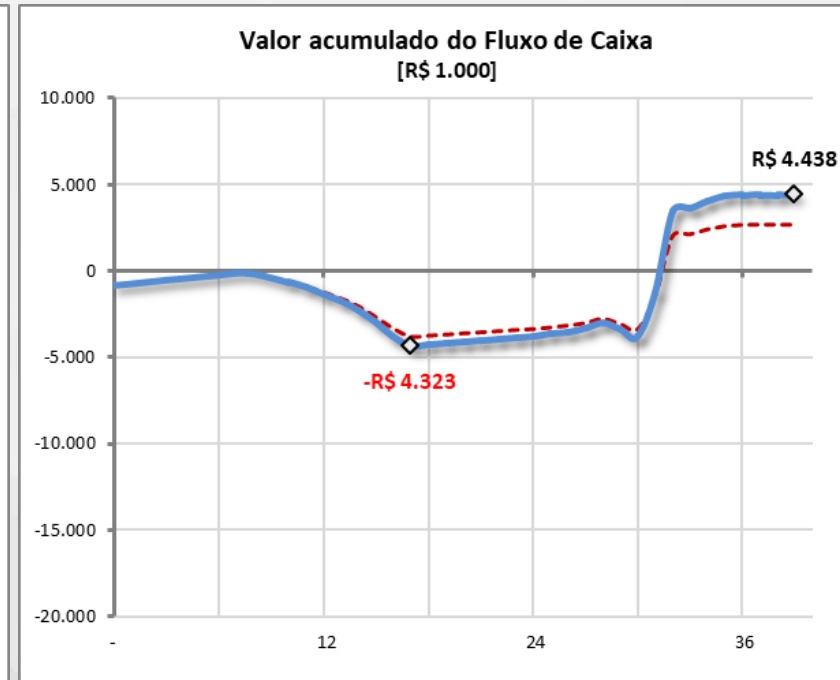
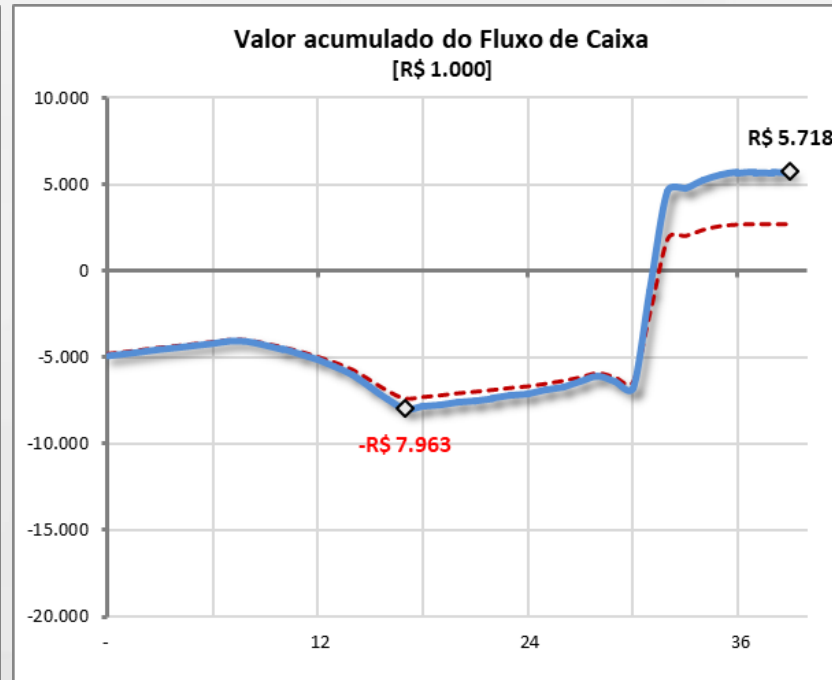
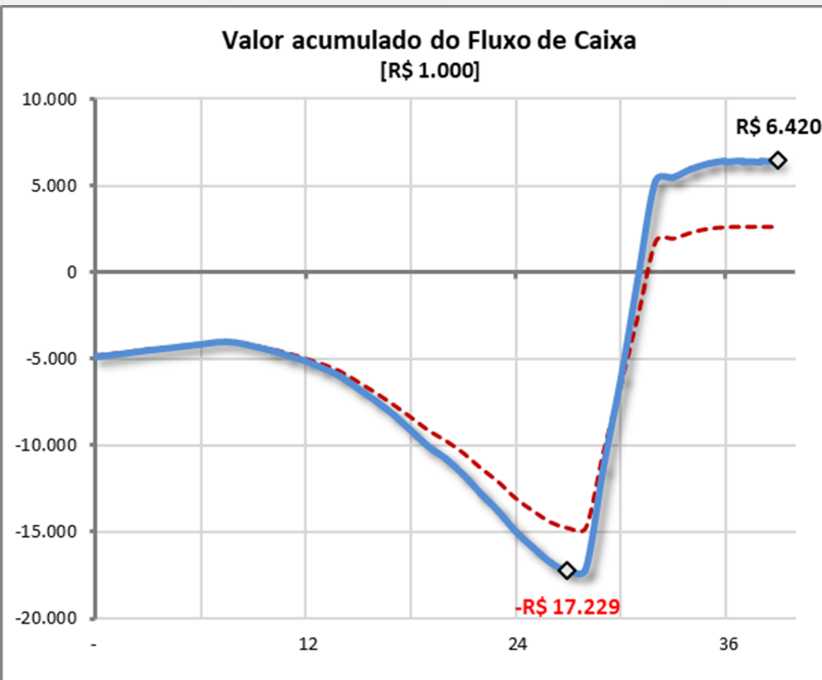


# Fluxo de caixa típico – sem financiamento



**Sem** financiamento

# Efeito do financiamento e da permuta | fluxo de caixa



**Sem** financiamento

**Com** financiamento

**Com** financiamento e  
permuta

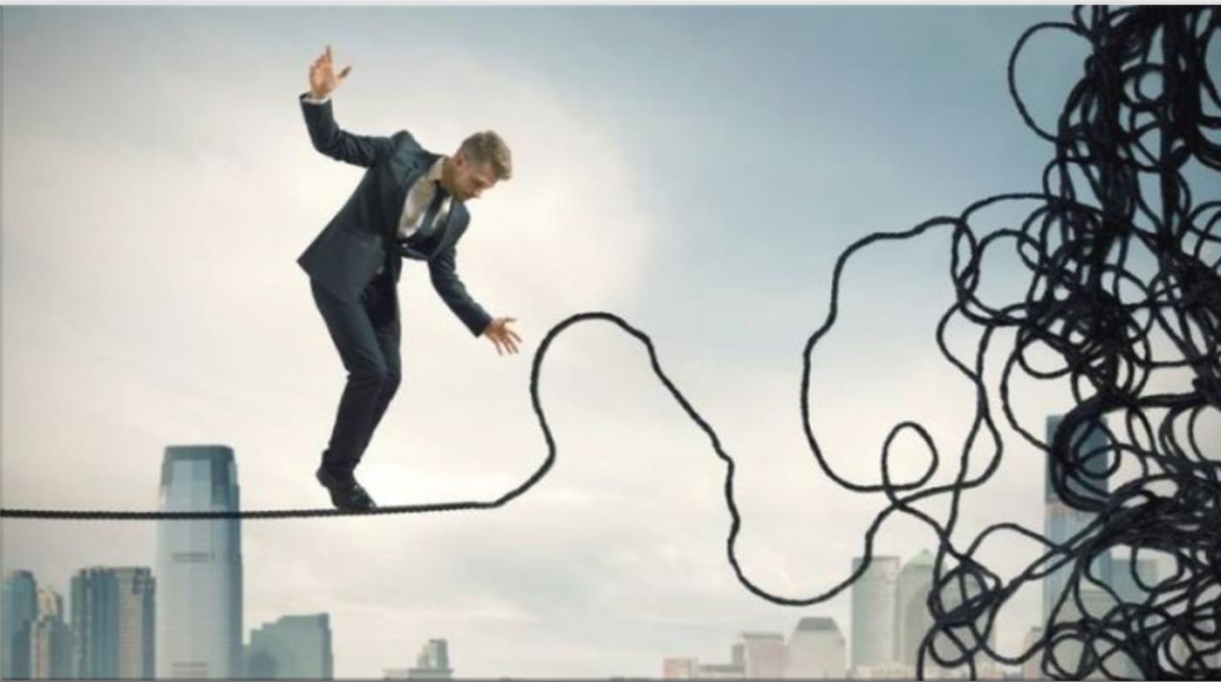




# Modelagem de projetos

## Encaixes

- **Vendas**
- Liberações de parcelas do financiamento



## Desencaixes

- **Custo de construção**
- Custo do terreno
- Despesas administrativas
- Despesas com venda
- Despesas com marketing
- Tributos
- Despesas com financiamento
- Despesas com carregamento do estoque (IPTU e condomínio)

## PRINCIPAIS GARGALOS NO SETOR IMOBILIÁRIO<sup>(1)</sup>

1 Terreno		2 Licenciamento		3 Aprovação do Projeto		4 Registro da Incorporação Imobiliária	
Plano Diretor-Zoneamento	4,27	Licença de instalação	4,11	Integração entre órgão e legislações	3,91	Tempo excessivo - falta de estrutura	3,56
Problema com as concessionárias de água e esgoto	3,95	Contrapartidas	4,00	Prefeitura	3,78	Falta de padronização nos procedimentos cartorários	3,32
Problema com as concessionárias de energia	3,75	Licença prévia	3,80	Concessionárias	3,60		
		Impacto de vizinhança	3,53				
5 Financiamento		6 Durante a Obra / Construção		7 Processo de Desligamento		8 Repasse	
Perda da capacidade de compra	3,57	Carência de mão de obra	3,80	Emissão de Habite-se e outros documentos necessários	3,82	Processamento dos bancos	3,49
Contratação com o Comprador	3,44						

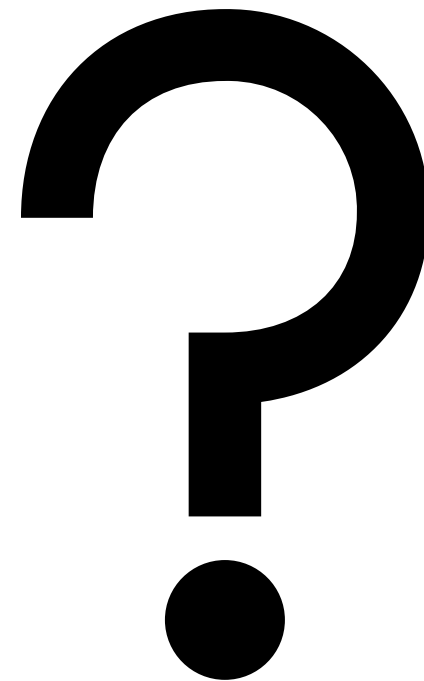
Escala de Notas



(1) Priorizaram-se os problemas com notas médias maiores que 3,5, ou aqueles que possuem notas acima de 3,5 em tipos de empreendimentos específicos, somente nos casos em que não foram identificados os dois principais gargalos em uma certa etapa da cadeia  
 Fonte: Pesquisa com as principais empresas e sindicatos da construção imobiliária; Análise Booz & Company

Fonte: Estudo Booz&Co "O Custo da Burocracia no Imóvel" – ABRAIN e CBIC

# Futuro do Mercado Imobiliário





# Retrofit

- Os imóveis mudam de uso mas continuam sendo necessários para a sociedade.















# EXCLUSIVO: Loft já vale R\$ 1,5 bi. Business plan: reinventar o mercado imobiliário

**Geraldo Samor**

A Loft, uma startup brasileira com menos de um ano de vida, acaba de ser avaliada em US\$ 370 milhões, numa rodada dominada por fundos americanos e executivos da indústria

---

O marketplace da Loft funciona assim: proprietários e/ou corretores cadastram os imóveis, que entram num funil de análise e precificação. Depois do crivo inicial, uma equipe da Loft faz uma visita técnica ao imóvel. Se sair negócio, a Loft paga pelo imóvel à vista, dando liquidez imediata ao vendedor.

O grande desafio é precificar bem. “Somos um participante do mercado a preços justos, não um comprador da bacia das almas. Queremos ganhar no volume, e não necessariamente em cada deal,” Pencz, o co-CEO e fundador, disse ao [Brazil Journal](#).

A Loft classifica os imóveis em cinco níveis na escala de “vai dar trabalho”. Imóveis no nível #1 exigem apenas uma limpeza e pintura. Imóveis no nível #5 exigem refazer tudo: derrubar paredes, trocar toda a parte elétrica e hidráulica, e instalar acabamentos de alto padrão. Nos imóveis adquiridos até agora, o grau de complexidade médio foi de 3,5.



*Florian Hagenbuch*

“Fazemos a reforma para aumentar a liquidez e entregar o produto pronto,”

---



# Multipropriedade

- [Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.](#)

## Escolha seu apartamento

São 7 prédios horizontais, cada um batizado com o nome de uma praia de Garopaba.







conves



# 150m de muito alto-astrol.





**4** uma onda a cada  
**segundos**

de cada lado da piscina

**150m**  
**de extensão**

produzindo tubos e paredes manobráveis  
e também ondas amigáveis e divertidas

**450 + 450**  
**esquerdas direitas**

incríveis por hora

**7** tipos de  
**onda**

ondas com até 1,90m de altura (face)

**16** segundos  
**surfando sem parar**

duração aproximada da onda Reef

Ticket de fração: R\$ 90 a 120 mil

VGv: R\$ 770 milhões

Processo de venda todo digital

# Vantagens de um apartamento compartilhado Surfland Brasil.

SERVIÇO  
DE QUARTO

ESCRITURA  
DEFINITIVA

BAIXO CUSTO  
DE MANUTENÇÃO

ONDA  
TODO DIA

HOTEL



CASA DE FÉRIAS



APARTAMENTO  
SURFLAND  
BRASIL





# Loteamentos, condomínios, cidades inteligentes

















Ticket de lote: R\$ 2,1 milhões  
194 lotes  
VGV: R\$ 420 milhões  
Custo da Piscina: R\$ 85 milhões  
Itupeva (70km de São Paulo)







PLANET  
smart city



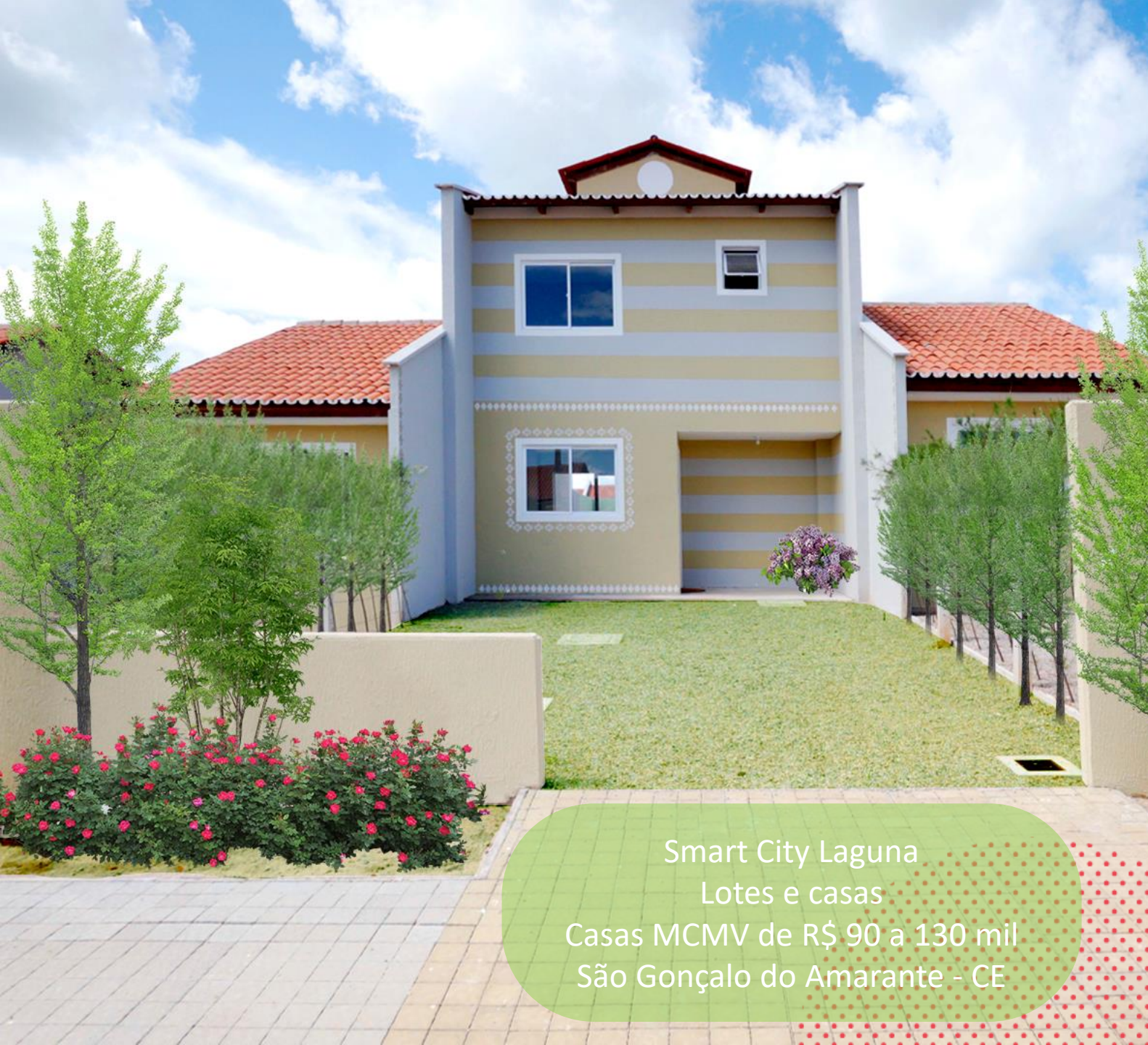
Bairros e cidades inteligentes a preços acessíveis





**300 milhões de famílias em todo o mundo  
vivem em habitações inadequadas**





Smart City Laguna  
Lotes e casas  
Casas MCMV de R\$ 90 a 130 mil  
São Gonçalo do Amarante - CE





Mobília de R\$ 8 a 11 mil  
Ensinam moradores a pintar e  
decorar suas casas  
70% do mercado imobiliário está  
no MCMV e desse 70% é faixa 1



**Muito obrigado!**