

UTFPR | GEOB

Incorporação Imobiliária

Eduardo G. Quiza

quiza@invespark.com.br

(41) 99663-0007

linkedin.com/in/eduardoquiza



O imóvel além do imóvel

A faint, grayscale photograph serves as the background for the title. It depicts a person's face in profile, looking towards the right, with their hair blowing in the wind. In the foreground, a hand is visible, holding a small, indistinct object.

Por Marcus Araujo
#ALEMDOIMOVEL



**MULHER FORA
DE CASA.**



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



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



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



marcusarauj0

**MENOS
“FAKE”**

**MENOS
METRAGEM**

**MENOS
PROPRIEDADES**



2020

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

**MENOS
GARAGENS**

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

**MENOS
FILHOS**



marcusaraujo

MAIS
PETS

QUEREM MAIS
SERVIÇOS

MAIS ÍTENS DE INOVAÇÃO

MAIS COMPARTILHAMENTO

MAIS
EXPERIÊNCIAS

MAIS
PRESENÇA
NA NUVEM

CASAR MAIS TARDE
(40 ANOS)

MAIS
TECNOLOGIA
MAIS
VIAGENS



 marcusarauj0

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

 marcusarauj0

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.

 marcusarauj0 marcusarauj0

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.

 marcusarauj0 marcusarauj0

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



marcusarauj0

04

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



marcusarauj0

05

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



Definições importantes

Dicionário Houaiss ^{1/2}

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

Dicionário Houaiss^{2/2}

3 Regionalismo: Brasil. construção de um prédio mediante a participação financeira de vários condôminos

Locuções

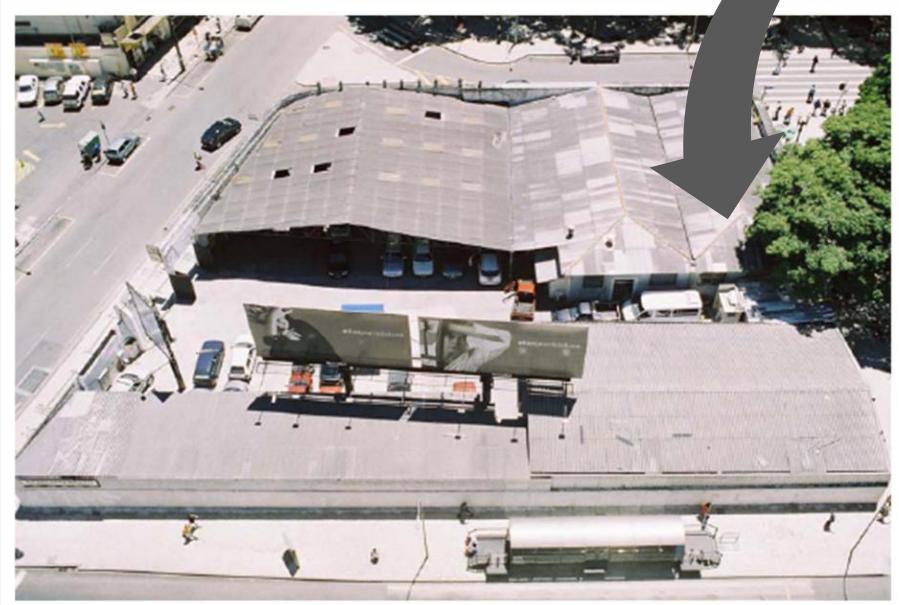
i. imobiliária

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.



Marcos regulatórios

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.



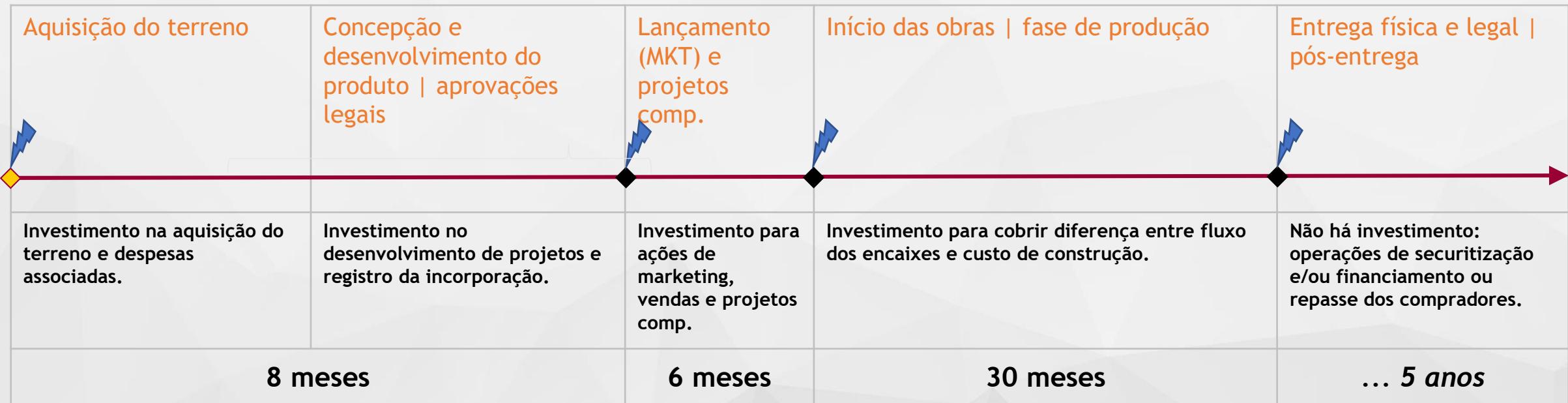
Incorporação Imobiliária



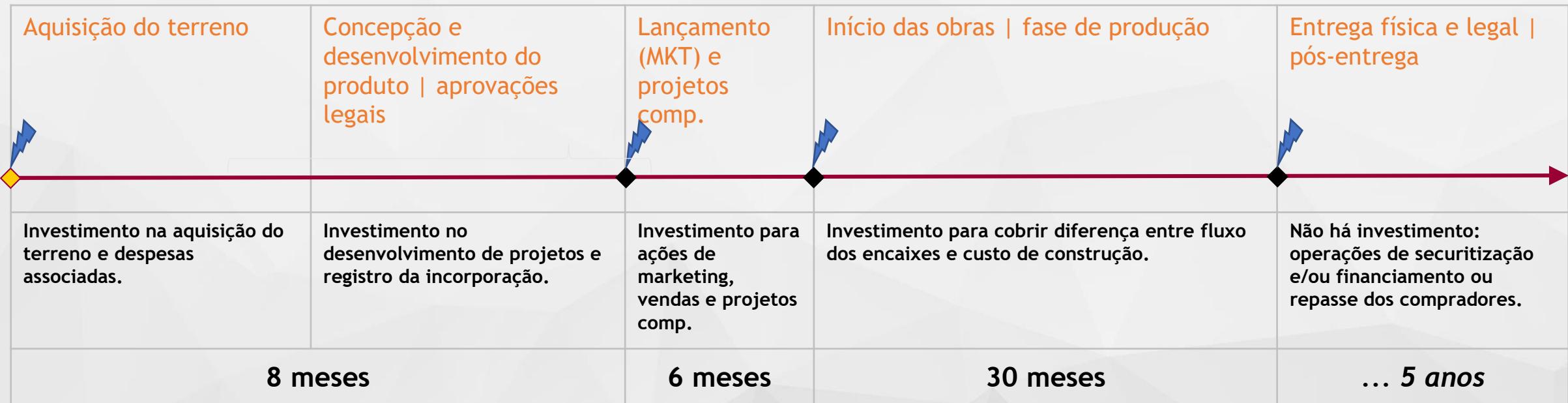
Ciclo típico de um empreendimento ¹/₅



Ciclo típico de um empreendimento ^{2/5}



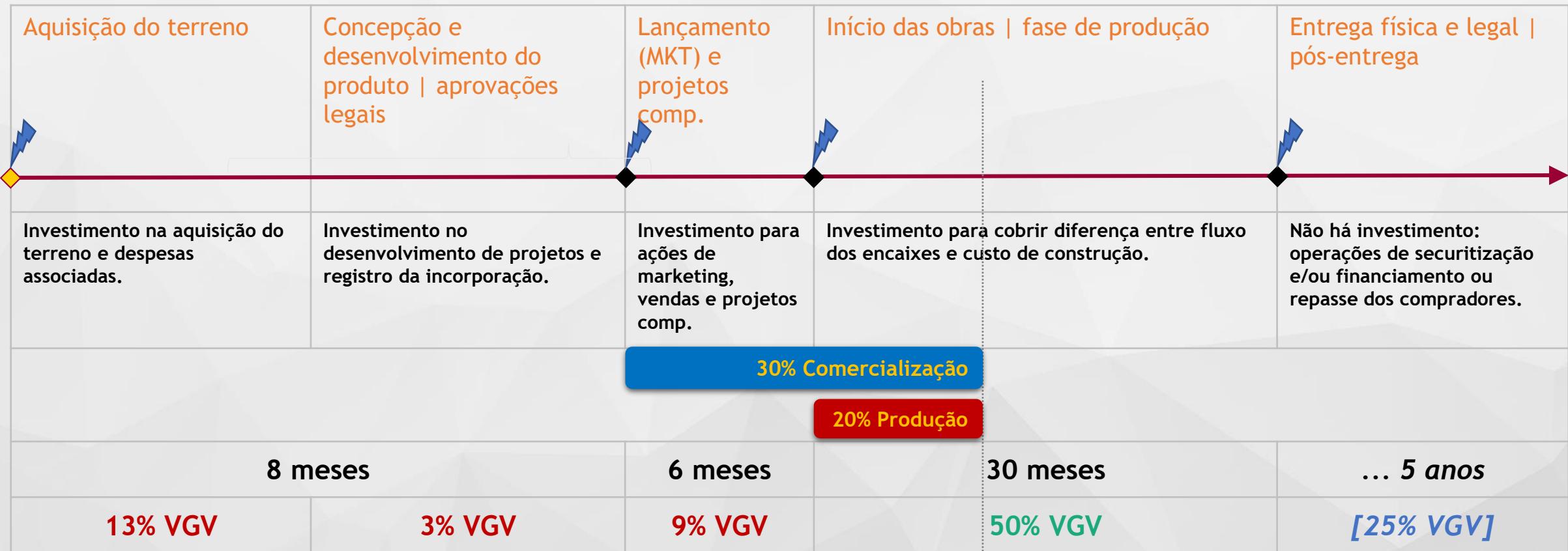
Ciclo típico de um empreendimento 2/5



Ciclo típico de um empreendimento ^{3/5}



Ciclo típico de um empreendimento ^{4/5}



Ciclo típico de um empreendimento 5/5



Métodos para avaliação de projetos



Valor
presente
líquido (**VPL**).

Período de
recuperaçã
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

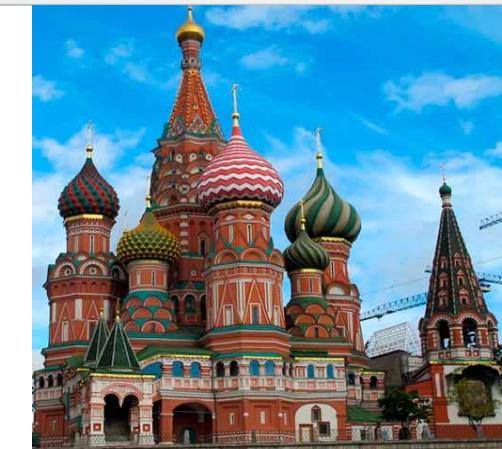
Ap. genérico com 1 VG (100 uns - 50m² priv | 95m² tot) ▼

Calcula Projeto

Área privativa ou construída [comercialização]	
Área total	5.000 m ²
Permuta do terreno (0,0%)	0 m ²
Estoque lançado a mercado	5.000 m ²
Estoque comercializado até abr-2018	0 m ²
Estoque disponível em mai-2018	5.000 m ²

Lifespace CATNI

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



Empreendimento genérico I Parâmetros

Custo de Construção¹	
Custo unitário de construção <small>incluir (descontando a taxa): mobília de áreas comuns, projetos não orçados, etc.</small>	CUB 1,196/m² R\$ 1.750,00/m²
Custo total de construção (9.500,00 m ²)	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

¹ 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/m²
<i>Taxa de condomínio unitária</i>	R\$ 8,00/m²
Despesas com prop & public	3,50%
Terreno (dinheiro e permuta fora)	R\$ 4.275.300



Empreendimento genérico I Parâmetros

Preço ² e velocidade de vendas	
Preço unitário de pré_venda (sem pré-venda)	CUB 4,784/m ² R\$ 7.000,00/m ²
Preço unitário de venda (5.000,00 m ²)	CUB 4,784/m ² R\$ 7.000,00/m ²
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 ² /mês

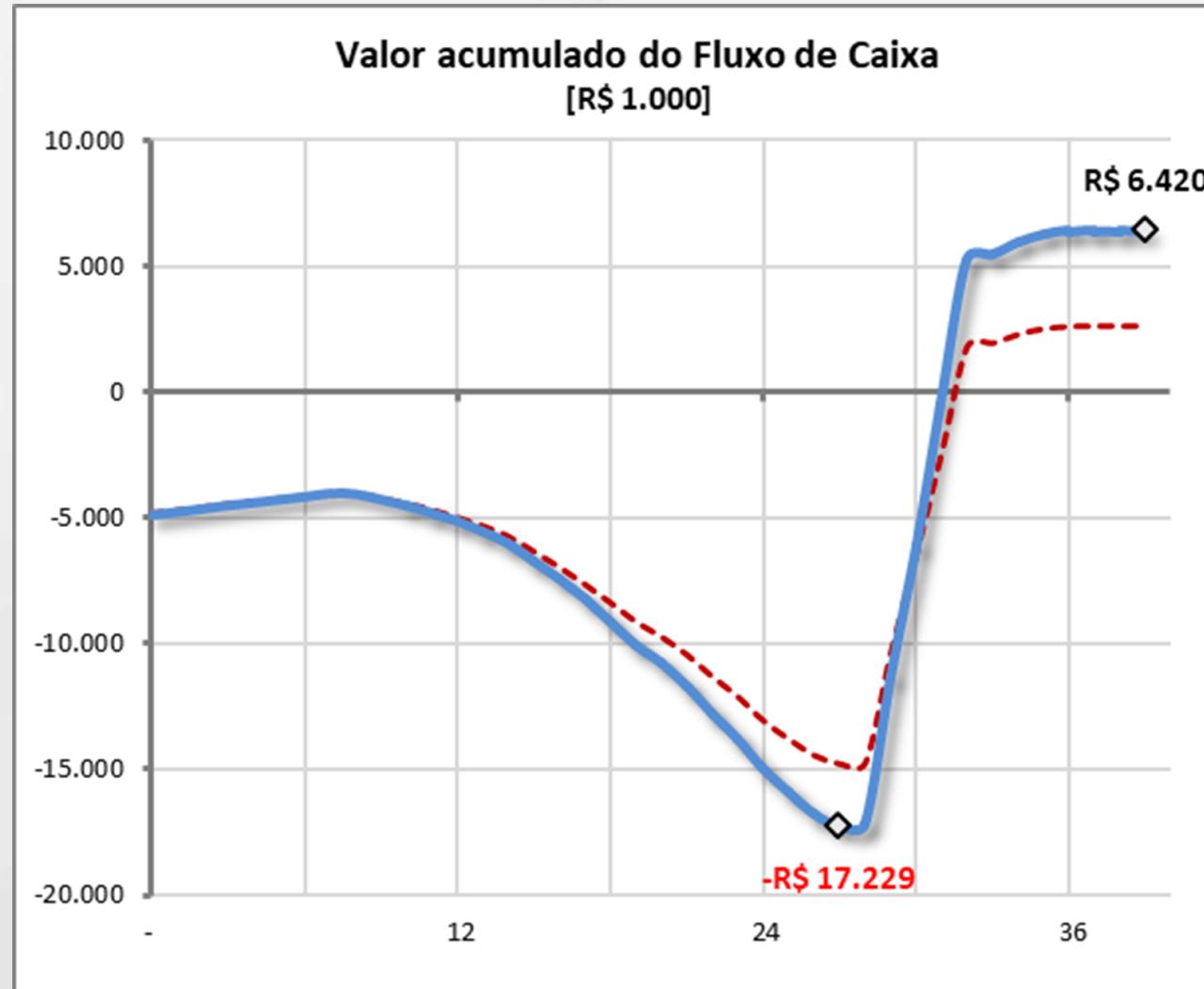
² Função da área privativa ou construída.

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	jun-2018	0,0%
	ago-2018	7,0%
	nov-2018	4,0%
	mar-2019	2,5%

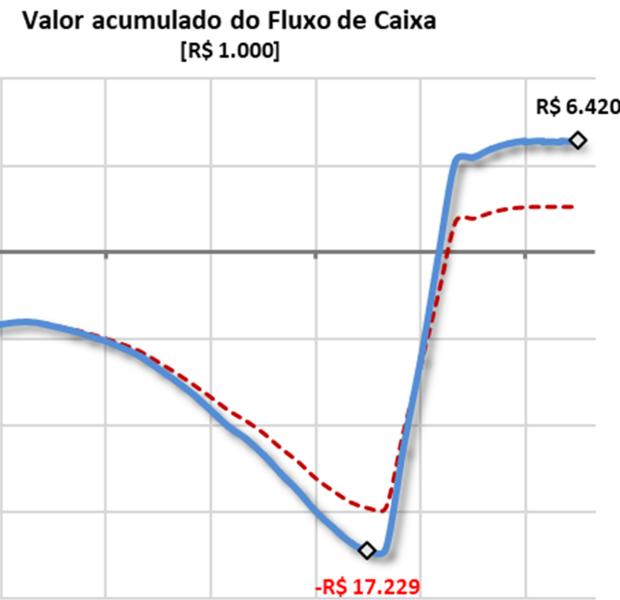


Fluxo de caixa típico – sem financiamento

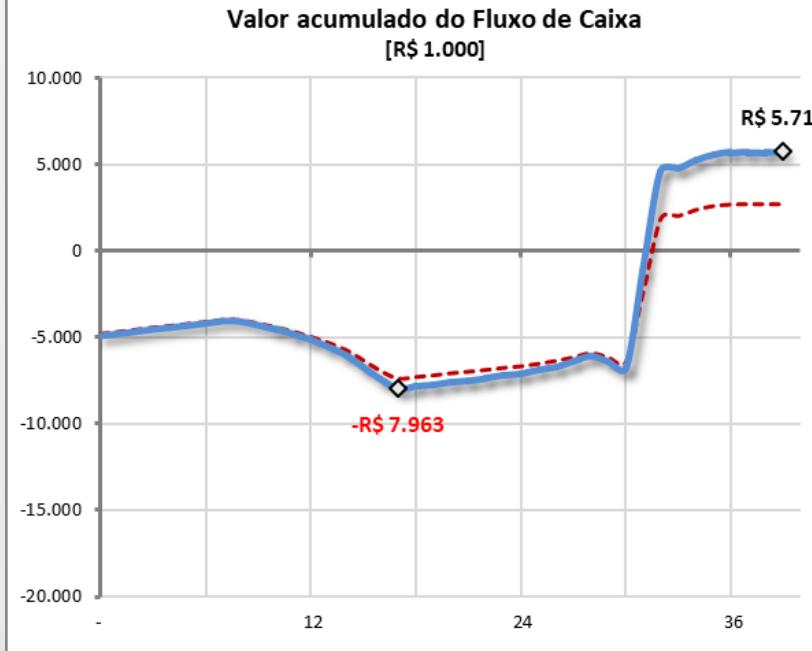


Sem financiamento

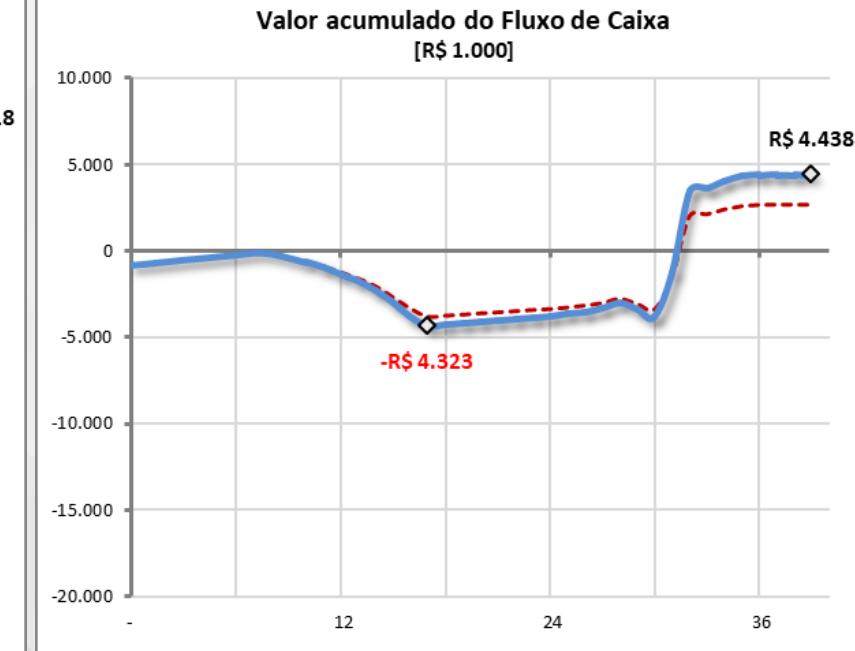
Efeito do financiamento e da permuta | fluxo de caixa



Sem financiamento



Com financiamento



Com financiamento **e** permuta



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)

RISCOS

PRINCIPAIS GARGALOS NO SETOR IMOBILIÁRIO⁽¹⁾

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	Repasso
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

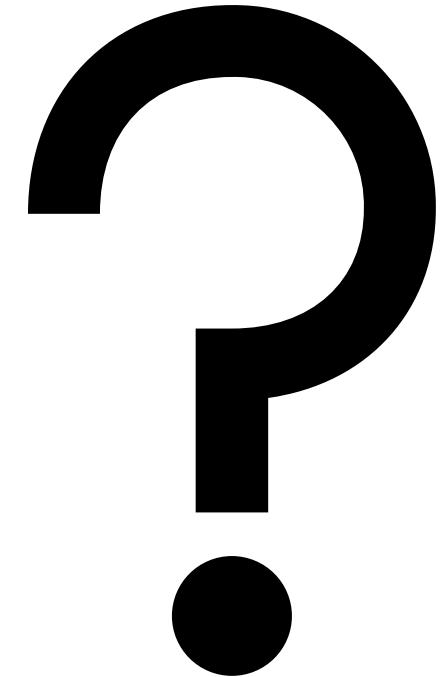


(1) Priorizaram-se os problemas com notas médias maiores que 3,5, ou aqueles que possuem notas acima de 3,5 em tipos de empreendimentos específicos, somente nos casos em que não foram identificados os dois principais gargalos em uma certa etapa da cadeia

Fonte: Pesquisa com as principais empresas e sindicatos da construção imobiliária; Análise Booz & Company

Fonte: Estudo Booz&Co “O Custo da Burocracia no Imóvel” – ABRAINC e CBIC

Futuro do Mercado Imobiliário



Retrofit

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







Camille Panzera



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.

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



Florian Hagenbuch

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-astral.



4 uma onda a cada
4 segundos

de cada lado da piscina →

450 + 450
esquerdas direitas
incríveis por hora

Ticket de fração: R\$ 90 a 120 mil
VGV: R\$ 770 milhões
Processo de venda todo digital

150m
de extensão

produzindo tubos e paredes manobráveis
e também ondas amigáveis e divertidas

7 tipos de
onda

ondas com até 1,90m de altura (face)

16 segundos
surfando sem parar

duração aproximada da onda Reef

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











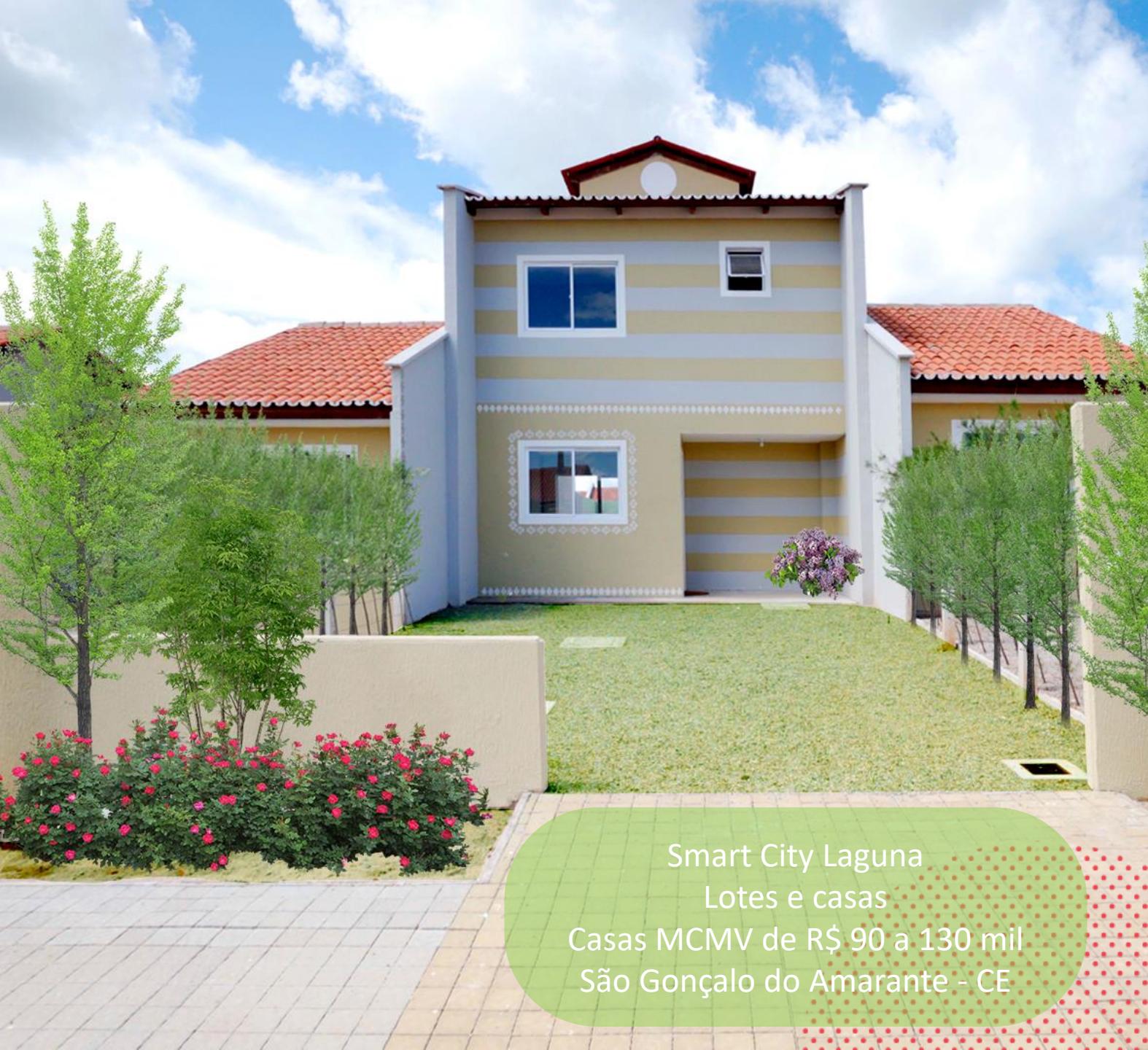
Ticket de lote: R\$ 2,1 milhões
194 lotes
VGV: R\$ 420 milhões
Custo da Piscina: R\$ 85 milhões
Itupeva (70km de São Paulo)



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



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



Muito obrigado!