

Universidade Tecnológica Federal do Paraná - UTFPR  
Curso de Especialização em Gerenciamento de Obras - GEOB

# Incorporação Imobiliária

Eduardo Garcia Quiza

(41) 3250-8515

quiza@invespark.com.br

Blog: [www.incorporacaoimobiliaria.com](http://www.incorporacaoimobiliaria.com)

Curitiba, PR

2010

# Dicionário Houaiss <sup>1/2</sup>

substantivo feminino

Lat. *incorporatio*

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 <sup>2</sup>/<sub>2</sub>

3 Regionalismo: Brasil.

construção de um prédio mediante a participação financeira de vários condôminos

## Locuções

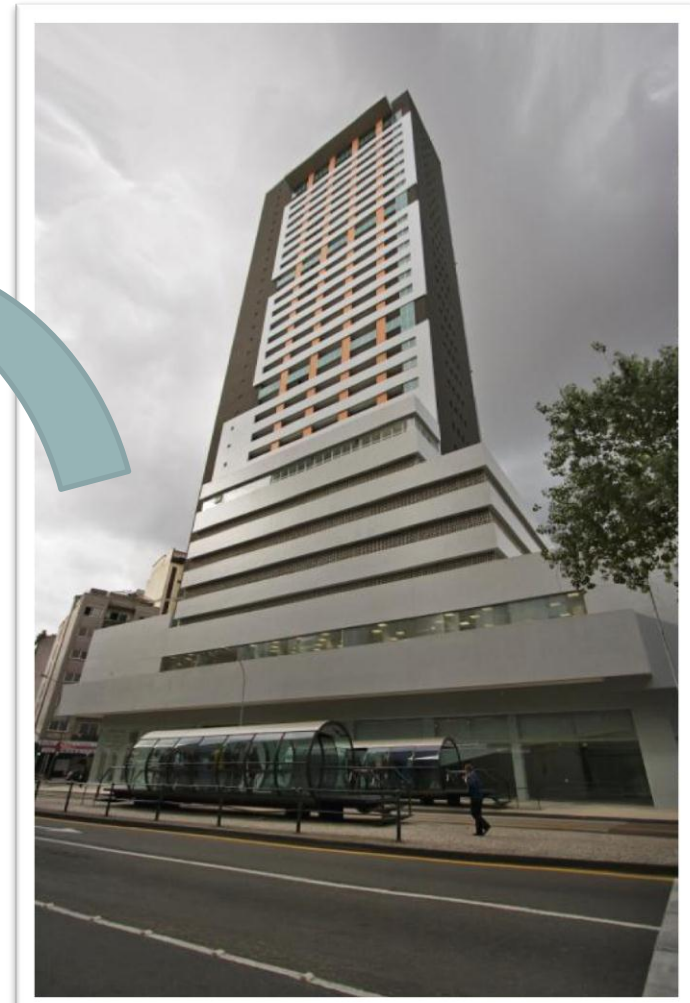
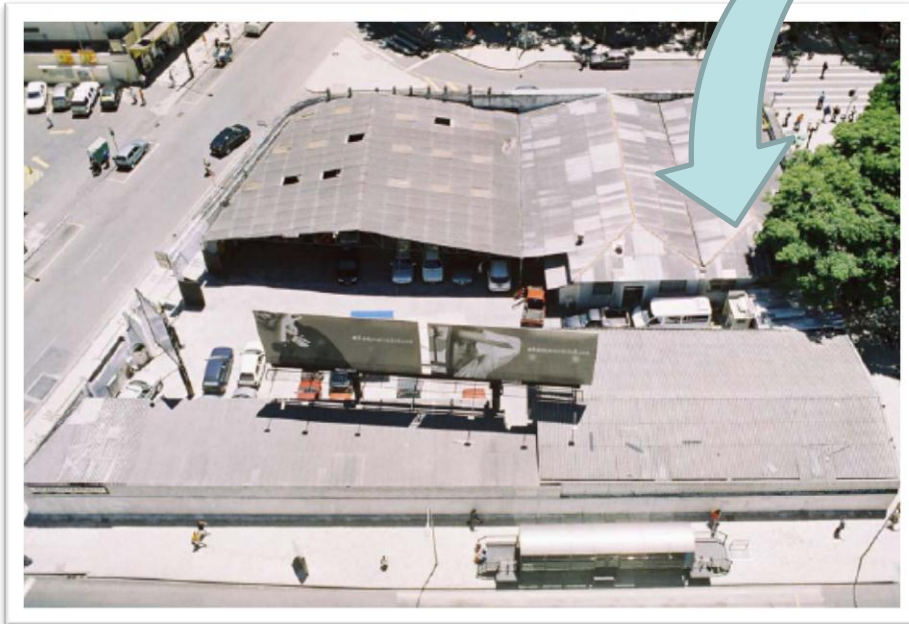
### i. imobiliária

Rubrica: direito predial. Regionalismo: Brasil.

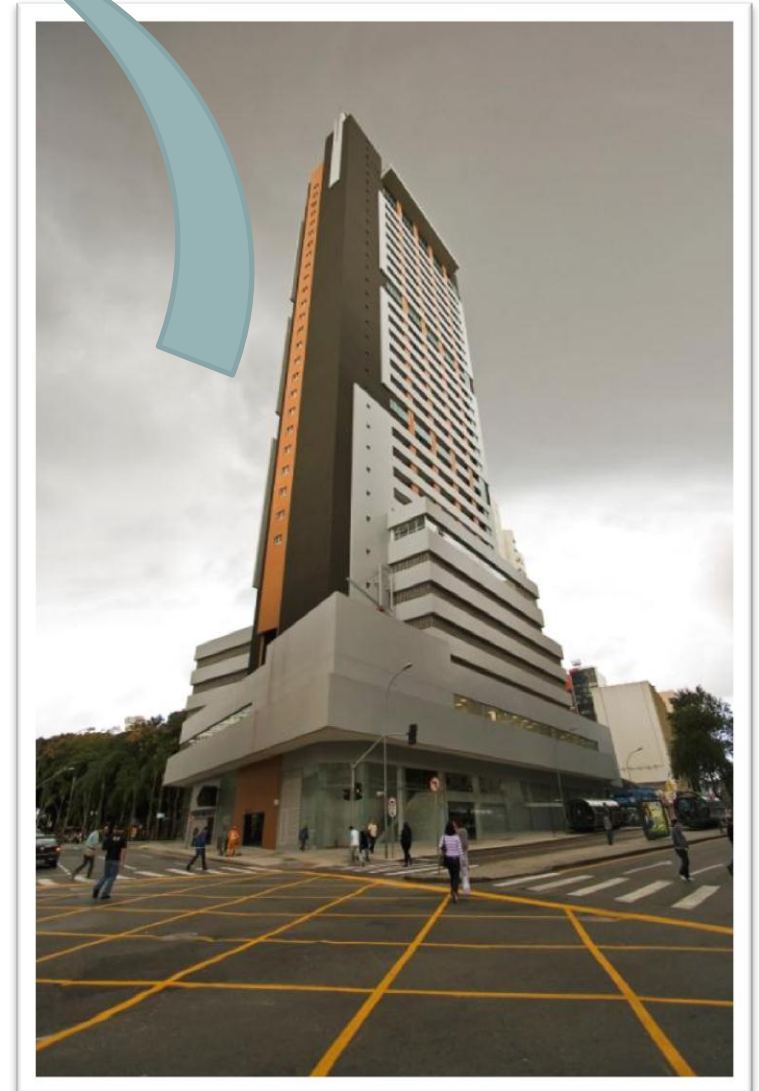
conjunto de atividades através das quais uma pessoa física ou jurídica constrói uma edificação (p.ex., um edifício de apartamentos) e promove a alienação total ou parcial das unidades autônomas que a compõem

# 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.**



O prédio será incorporado ao terreno...



# Incorporação imobiliária

Marco regulatório



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**.

# Incorporação imobiliária

## Empreendimento Imobiliário

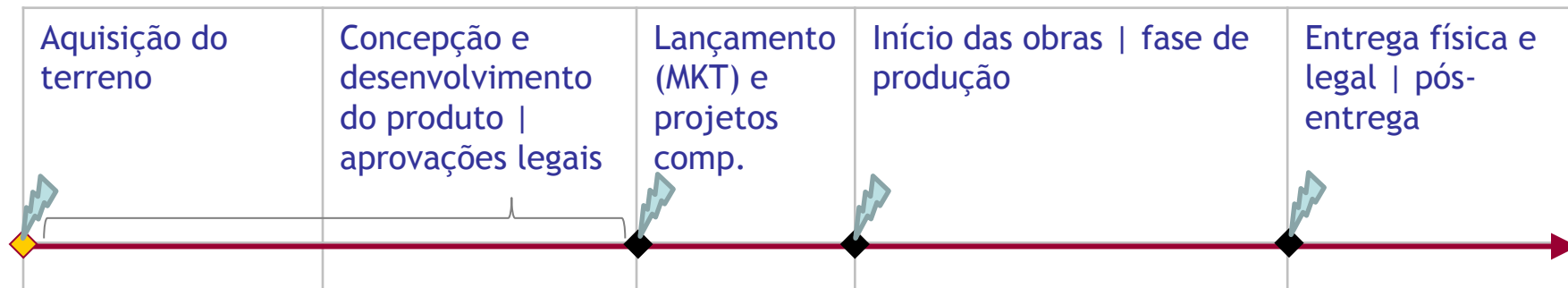
Trata-se de um grupamento temporário de competências, que tem por objetivo desenvolver um projeto, da forma mais interessante para cada agente, e o gerenciar até a fase de entrega da obra, atendendo às exigências técnicas, arquitetônicas, econômicas e normativas (HENRY, 1994).

# Incorporação imobiliária



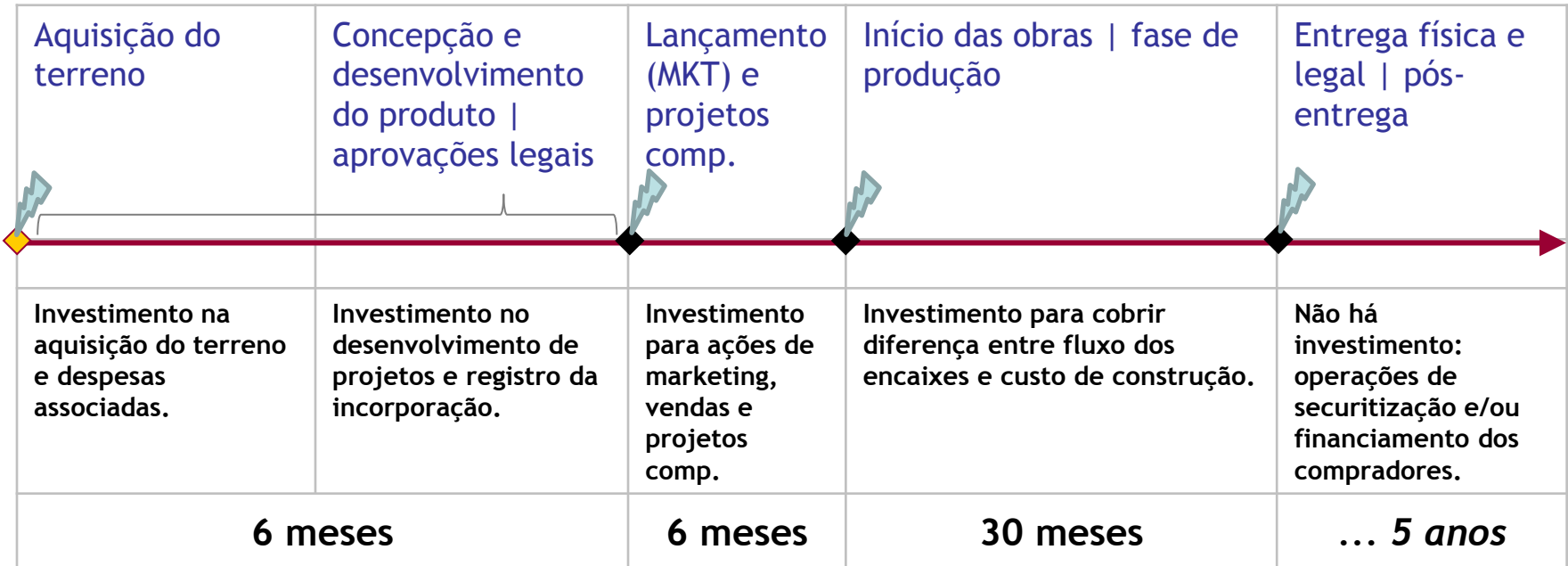
# Incorporação imobiliária

## Ciclos de investimento <sup>1</sup>/<sub>6</sub>



# Incorporação imobiliária

## Ciclos de investimento <sup>2</sup>/<sub>6</sub>



# Incorporação imobiliária

## Ciclos de investimento <sup>3</sup>/<sub>6</sub>

Aquisição do terreno	Concepção e desenvolvimento do produto   aprovações legais	Lançamento (MKT) e projetos comp.	Início das obras   fase de produção	Entrega física e legal   pós-entrega
Investimento na aquisição do terreno e despesas associadas.	Investimento no desenvolvimento de projetos e registro da incorporação.	Investimento para ações de marketing, vendas e projetos comp.	Investimento para cobrir diferença entre fluxo dos encaixes e custo de construção.	Não há investimento: operações de securitização e/ou financiamento dos compradores.
6 meses	6 meses	30 meses	... 5 anos	
15% VGV	2% VGV	8% VGV	45% VGV	[70% VGV]

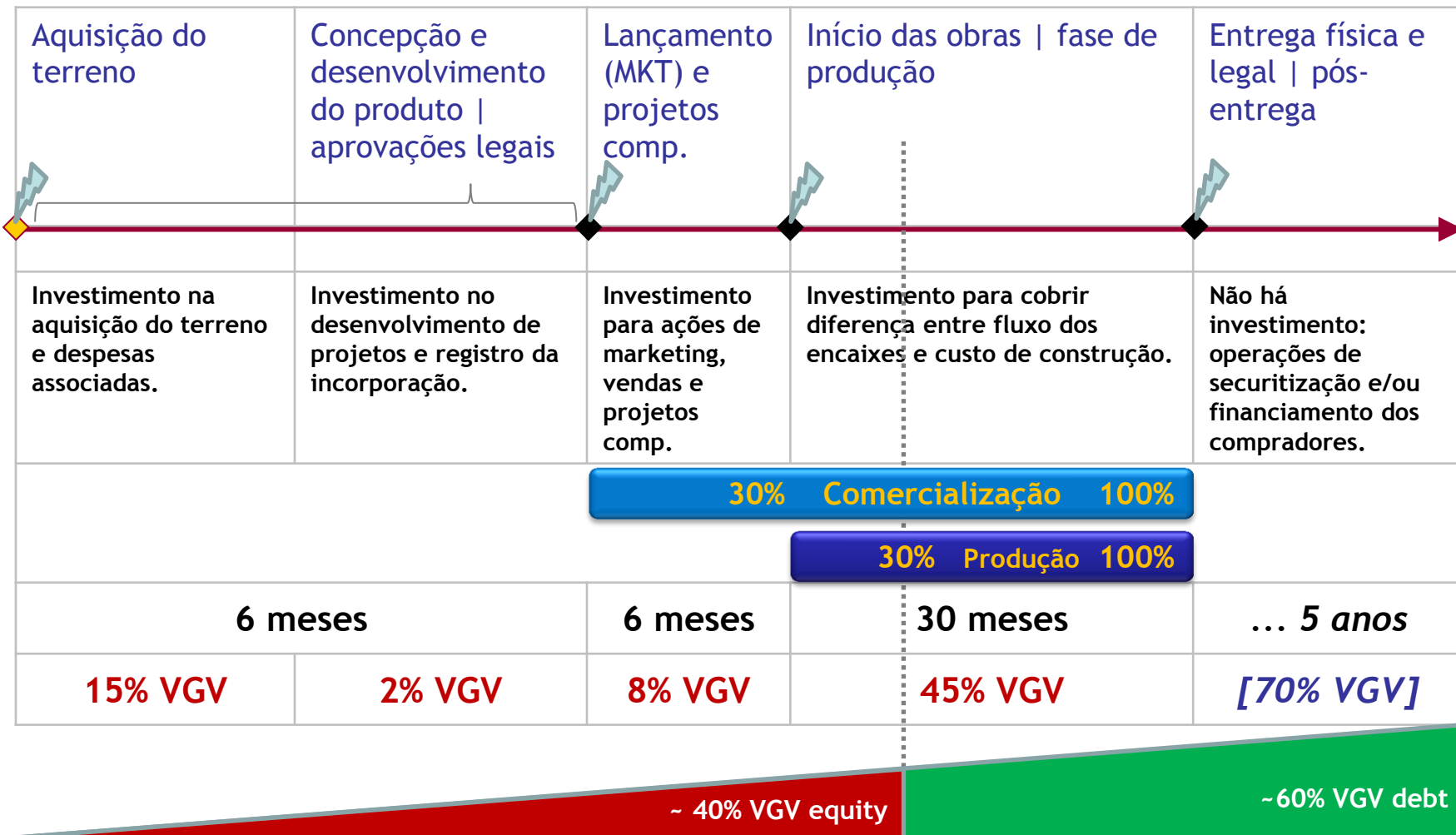
# Incorporação imobiliária

## Ciclos de investimento <sup>4</sup>/<sub>6</sub>



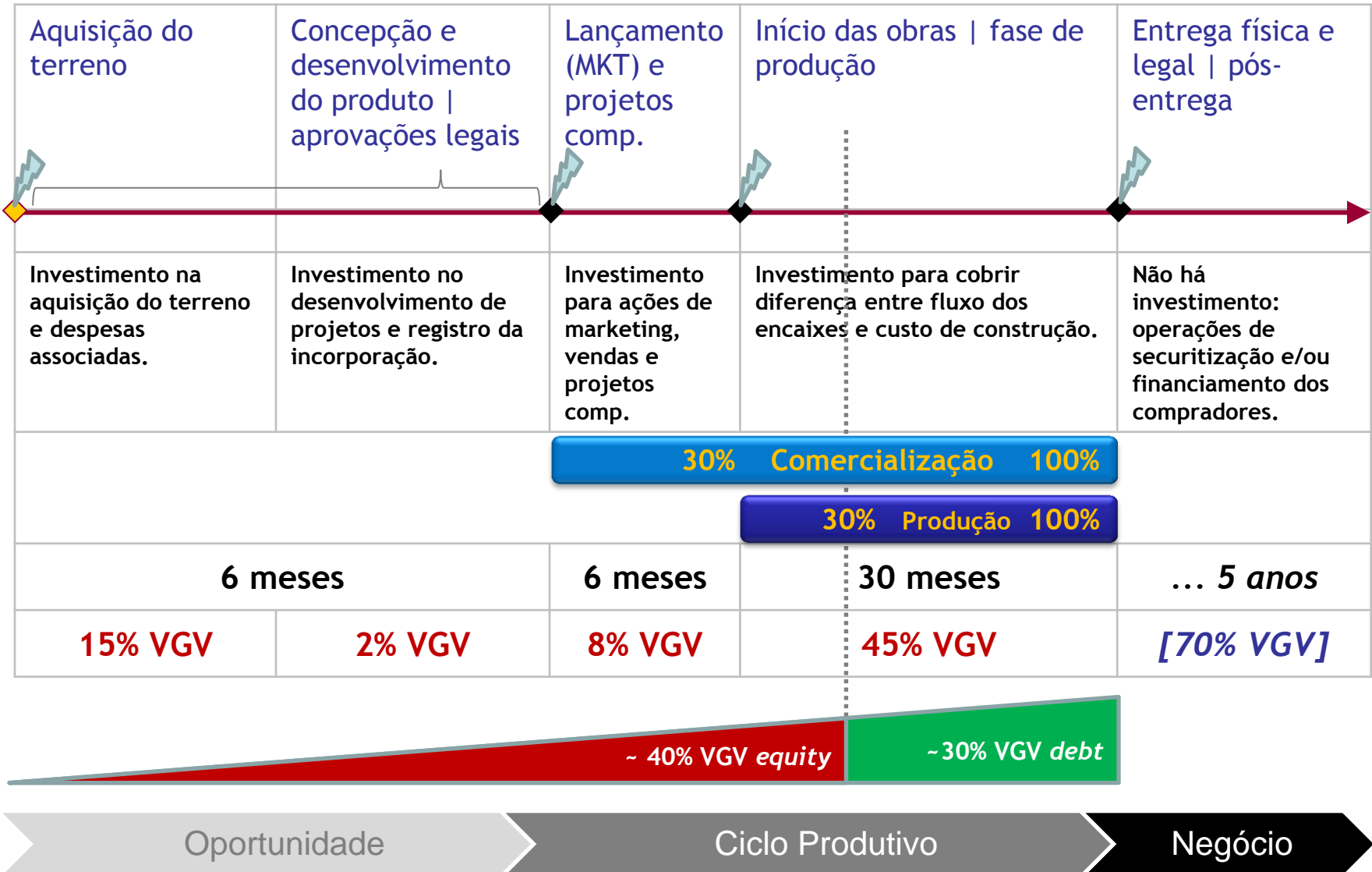
# Incorporação imobiliária

## Ciclos de investimento <sup>5</sup>/<sub>6</sub>



# Incorporação imobiliária

## Ciclos de investimento <sup>6</sup>/<sub>6</sub>



# Incorporação imobiliária

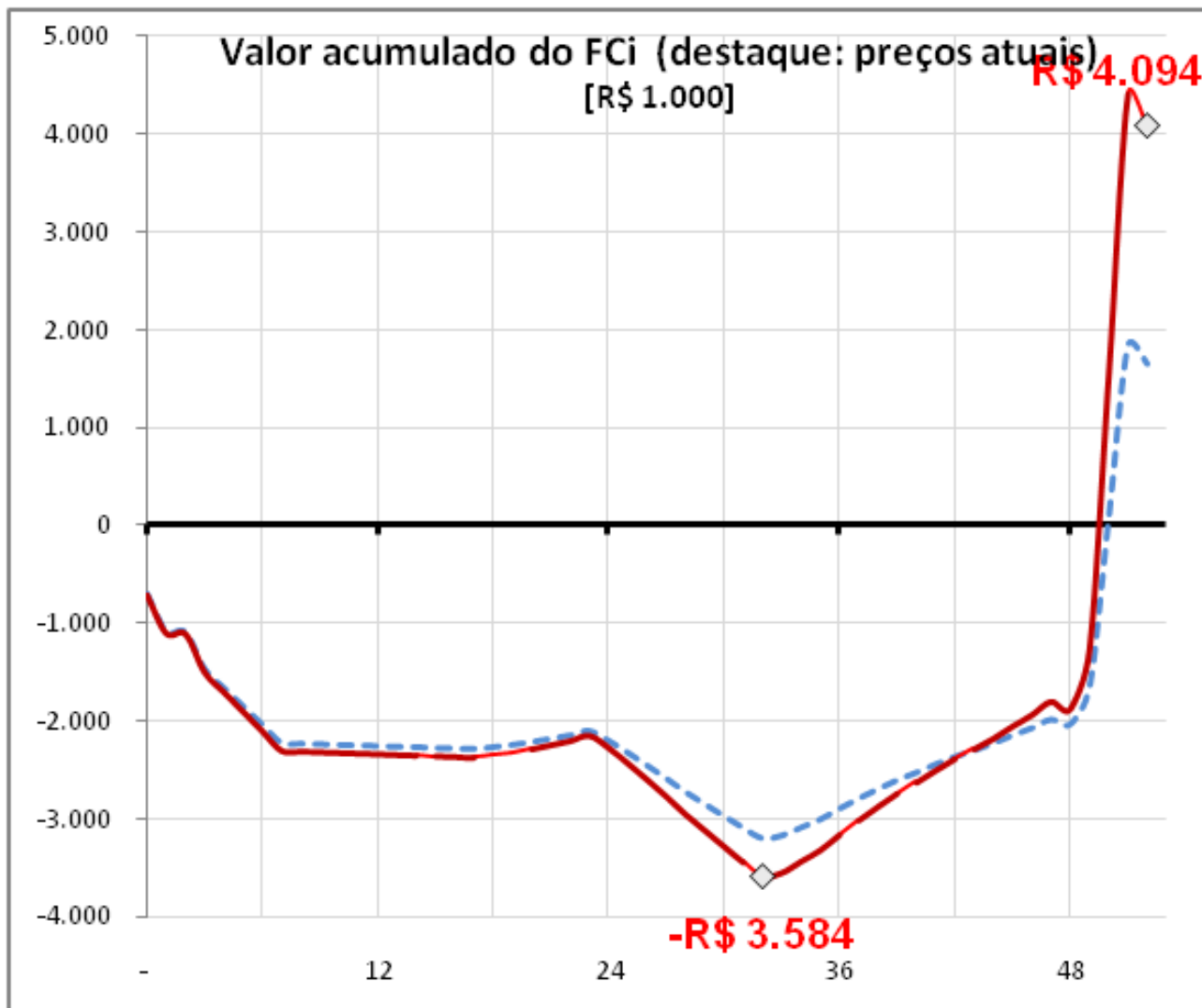
## Ciclo



(PICCHI, 1993)

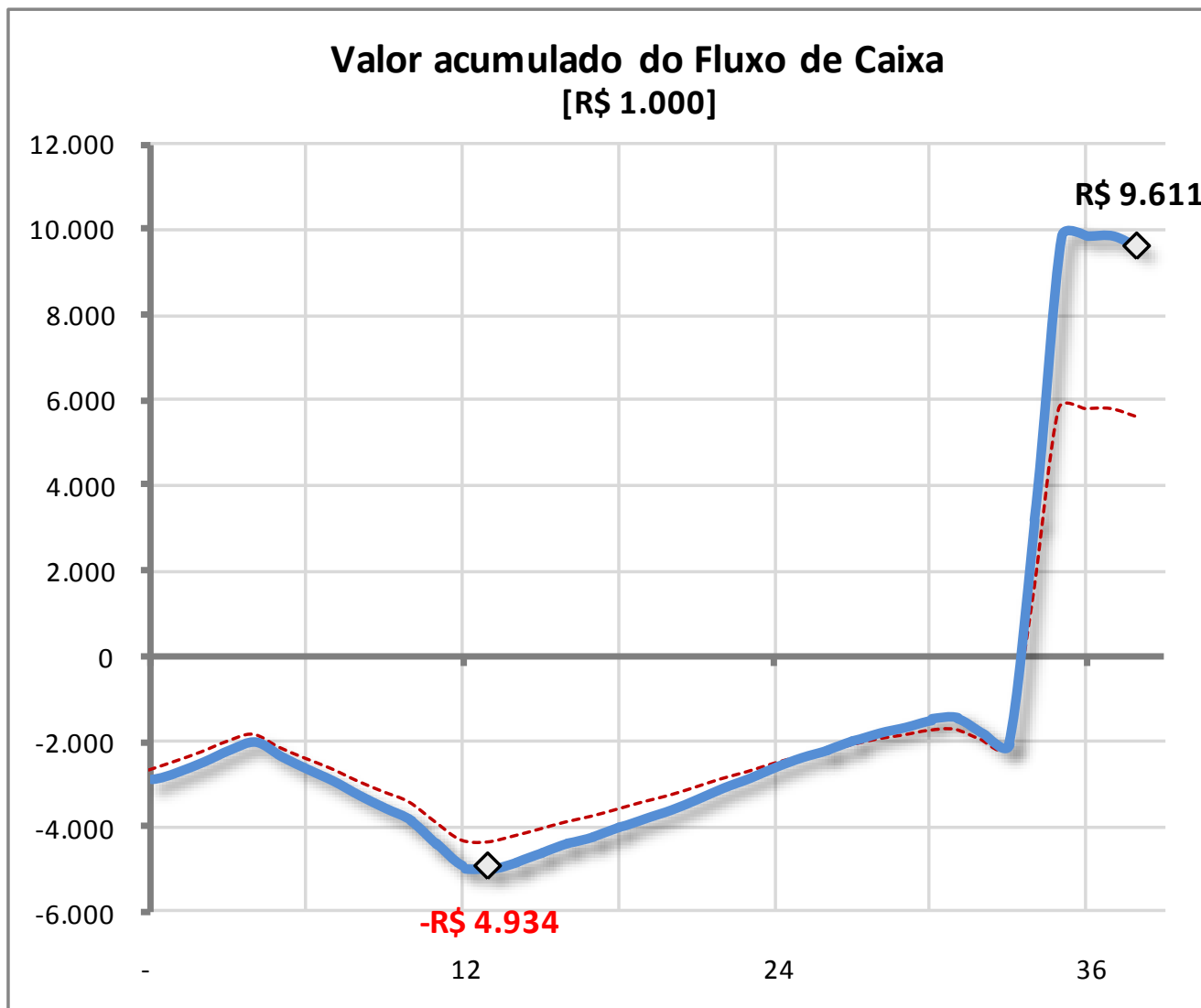
# Incorporação imobiliária

## Fluxo de caixa típico



# Incorporação imobiliária

## Fluxo de caixa típico



# Incorporação imobiliária

Professor Michael E. Porter  
Harvard Business School

## **COMPETTITIVE STRATEGY AND REAL ESTATE DEVELOPMENT**

**REMARKS TO THE 1989 HARVARD BUSINESS SCHOOL REAL ESTATE SYMPOSIUM<sup>1</sup>**



**22 anos!**

In development, it's useful to think of two buyers: the tenant and the financial buyer. Often, the financial buyer is considered to be a supplier but I think that it is more useful to think of them as a buyer.

- O desenvolvimento imobiliário deve ter em mente 2 clientes: o cliente usuário e o cliente investidor.

the industry historically and how has it been changing? I think it has been pretty clear in the past that, with the exception of some seismic tremors, it has been a relatively attractive industry. It was an industry, at least from my perspective, that was such that if you were in the game and you were reasonably professional, you could make money. In fact, you could

- No passado era possível ter sucesso sendo razoavelmente profissional.

Now what does this mean? One view is that we should turn off the projector and go home because we are in a tough competitive environment and things are not going to be as good as they used to be. Well, it doesn't quite mean that because this is an enormously fragmented industry. It is an immense industry. Even if the average profitability has gone down somewhat, which I believe it has, there is an enormous amount of room above the average and there are also an enormous number of companies that are candidates to be below-average competitors.

- Atualmente existe espaço para aqueles que estão acima da média.

that question, at least in generic terms, is very simple. And that is to have a sustainable competitive advantage. Very few real estate firms have thought in these terms. People didn't think in terms of competitive advantages that they could sustain. They thought in much more opportunistic terms. But I maintain that if you are to be successful in the future, you are

- A chave é buscar Vantagens Competitivas - poucos desenvolvedores pensam assim.

The key is to avoid giving away the money you make where you really have an advantage in some other activities where you really don't have an advantage. Again, many

- Não desperdice dinheiro ganho em atividades nas quais possui diferencial, realizando outras nas quais não há diferencial (seu portfólio vai ajudar a avaliar essa questão).

of the critical success factors in the future will be reducing the number of dry holes. How do you do it? By having a strategy, by knowing more about shopping malls. So that you can really do your homework. So that you can really know every site in the United States. So that

- Tenha foco: Cuidado com os “poços-secos”.

Material para download:

-Lei das Incorporações

-Slides

[www.incorporacaoimobiliaria.com](http://www.incorporacaoimobiliaria.com)