

The background of the slide is a light gray sketch of architectural structures, possibly a building or a tower, with various lines and shading. The sketch is done in a loose, artistic style, with some areas being more detailed than others. The overall tone is professional and creative.

# Estação Business School

## Análise de Viabilidade

---

de projetos imobiliários

## Trabalho em Grupo

---

Desenvolvimento e Avaliação de Negócio Imobiliário

Curitiba, PR

2011

1

**Jogo de Empresas**

2

**Contexto da Incorporação Imobiliária**

3

**Racional para Caracterização do Produto**

4

**Fundamentos do Produto**

5

**Considerações Finais**

# Constituição das Empresas

Jogo de Empresas

- Formar 5 empresas com quadro funcional com 8 profissionais, dentre os quais serão designados os ocupantes das seguintes funções:
  - **GERENTE DE PRODUTO**: 1 arquiteto(a) para coordenar o desenvolvimento de estudos de massa e estudos preliminares de arquitetura.
  - **Gerente de PCP**: 1 engenheiro(a) ou tecnólogo(a) para coordenar o desenvolvimento da estimativa do custo de construção, do cronograma de desembolsos e análises quanto a processo construtivo (prazo x custo).
  - **Gerente Comercial**: coordenar a execução e analisar pesquisas de mercado para suporte à tomada de decisões.
  - **Gerente Financeiro**: realizar a análise da performance financeira do empreendimento, indicando se o projeto é ou não atrativo.

# Constituição das Empresas

Jogo de Empresas

- **Presidente**: profissional altamente capacitado, que mediará os conflitos entre as áreas, cabendo-lhe a decisão final quando não houver consenso.
- **Assessoria**: Os demais membros da empresa terão funções de assessoramento (ligados a cada gerente).
- **Definir agora**: [Entregar em 15 minutos]
  - Razão social das Empresas.
  - Dados dos ocupantes das funções.

# Leilão de Terrenos

Jogo de Empresas

- Leilão de Terrenos: [5 minutos por rodada ]
  - Cada empresa disporá de 5 minutos para analisar cada um dos 5 terrenos.
  - Ao final de cada análise decidirá se fará ou não oferta.
  - Caso decida por fazer o lance, deverá respeitar o patamar mínimo em permuta por área construída no local, que será indicado para cada um dos terrenos.
  - Aquelas que decidirem ofertar entregarão o lance em papel ao final de cada rodada, colocando o nome da empresa e o percentual ofertado.



1 Jogo de Empresas

2 Contexto da Incorporação Imobiliária

3 Racional para Caracterização do Produto

4 Fundamentos do Produto

5 Considerações Finais

# Objetivo dos Investidores

Contexto da Incorporação Imobiliária

## Investidores

Detentores de:

- ✓ Moeda
- ✓ Terrenos

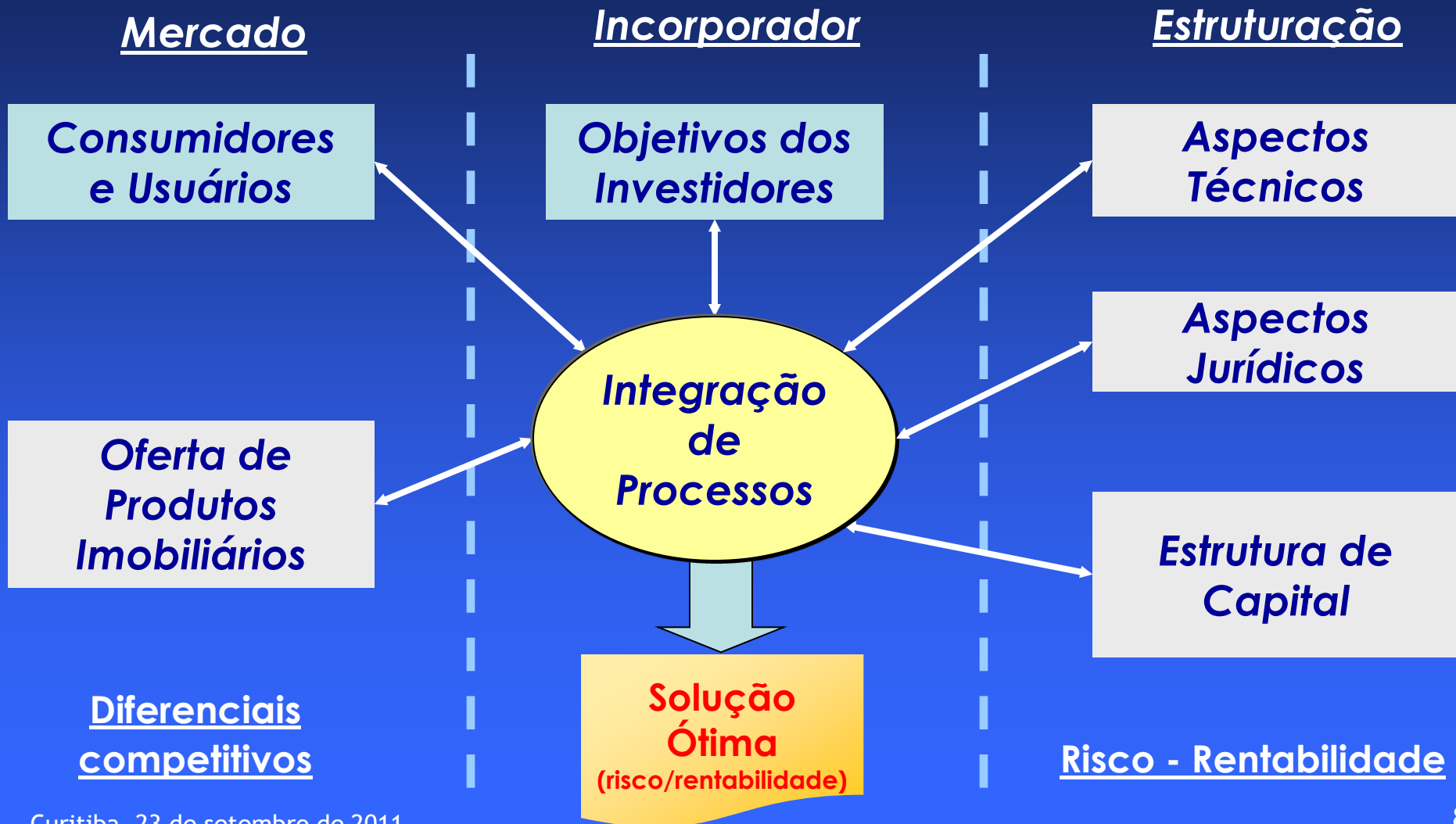


## Objetivos

- ✓ Máximo retorno sobre o ativo ...
- ✓ ... ao menor risco (mitigação)

# Processo de Análise

Contexto da Incorporação Imobiliária





1 Jogo de Empresas

2 Contexto da Incorporação Imobiliária

3 Racional para Caracterização do Produto

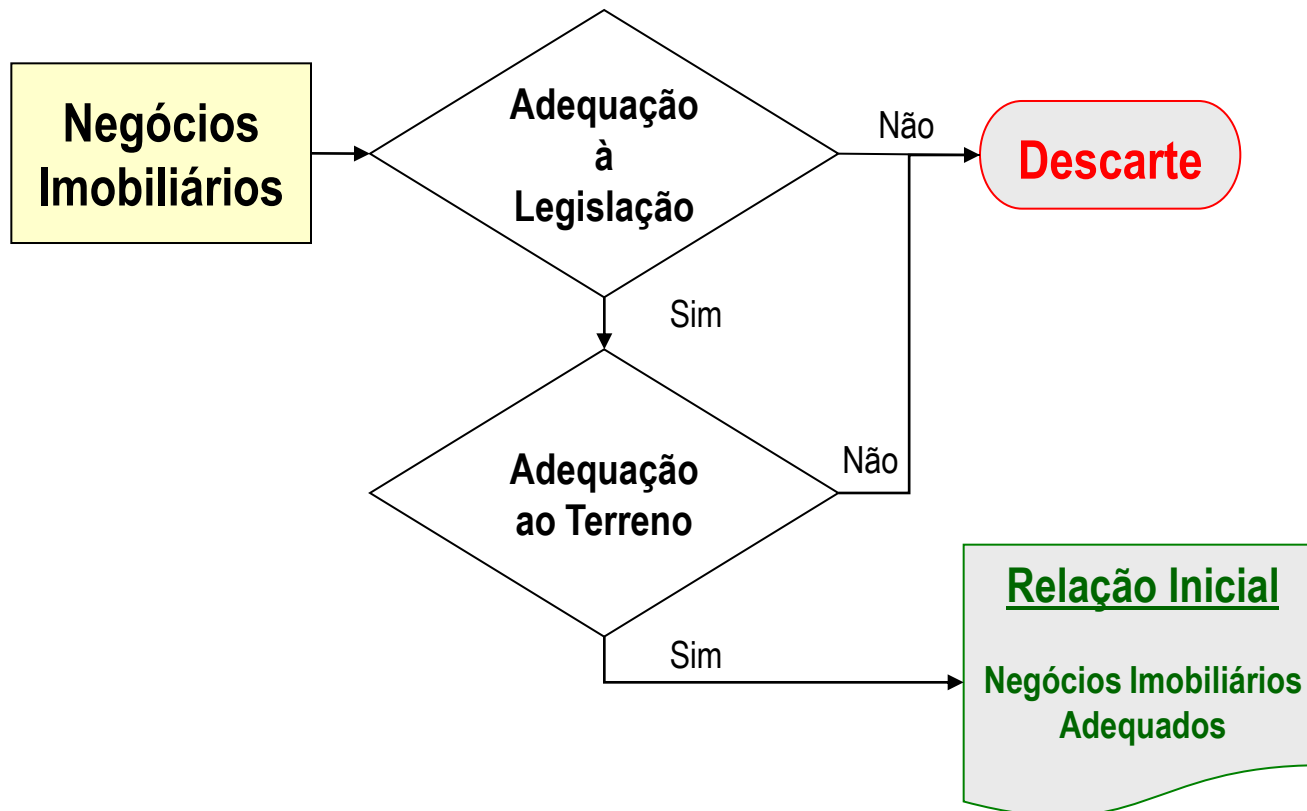
4 Fundamentos do Produto

5 Considerações Finais

# Vocação do Imóvel

Racional para Caracterização do Produto

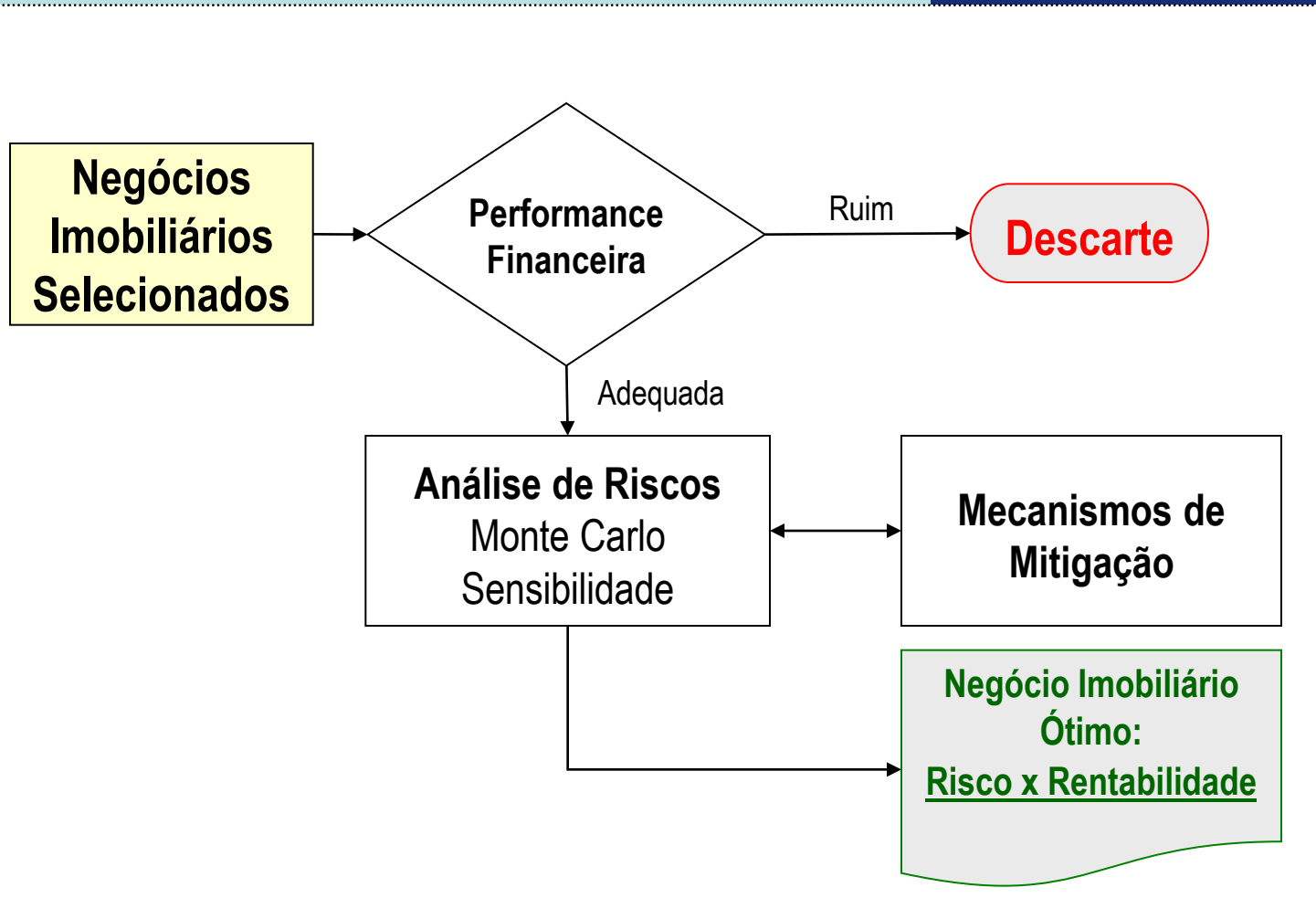
## Vocação do Imóvel



# Vocação do Imóvel

Racional para Caracterização do Produto

## Análise de Performance Financeira e de Riscos



# Importância da Fase de Estruturação

Racional para Caracterização do Produto

---

## Definição dos Fundamentos do Produto:

- Avaliação da vocação do terreno/entorno.
- Análise das restrições legais (uso do solo, meio ambiente, ...)
- Avaliação das características do mercado por produto (oferta/demanda).

# Importância da Fase de Estruturação

Racional para Caracterização do Produto

---

**“O custo de um erro em um projeto, será tanto maior quanto mais cedo ele ocorrer”**

1

Jogo de Empresas

2

Contexto da Incorporação Imobiliária

3

Racional para Caracterização do Produto

4

Fundamentos do Produto

5

Considerações Finais

# Vocação do Terreno

## Fundamentos do Produto

---

- Definição dos tipos de produto que poderiam ser desenvolvidos no terreno.
- Estudos de massa para as alternativas.
- Levantamentos de parâmetros comerciais: preço, condições, velocidade de vendas.
- Levantamento dos parâmetros relacionados aos desenhos: custo, cronograma de desembolsos e outros.

# Avaliação do Mercado

## Fundamentos do Produto

- Para o produto pré-selecionado: Pesquisa de Mercado: concorrentes, oferta, absorção, preço.
- Definir especificação do produto de forma sintética e “features”.
- Avaliar quais são/serão os diferenciais competitivos do produto em relação aos concorrentes.
- Detalhar, se possível, estudo de arquitetura (estudo exploratório da implantação, tipo, ...).



# Performance Financeira

## Fundamentos do Produto

---

- Com informações da etapa anterior, estabelecer custo de construção e cronograma de desembolsos.
- Definição do Cenário Modal (parâmetros).
- Análise de performance financeira utilizando o modelo fornecido.
- Avaliar indicadores de performance e avaliar os resultados da análise de sensibilidade.

# Parâmetros do Projeto

Fundamentos do Produto

<b>Parâmetros   Cenário</b>	<b>Pessimista</b>	<b>Esperado</b>	<b>Otimista</b>
<b>Despesas administrativas</b>			
<b>Custo do terreno (permuta)</b>			
<b>Área total</b>			
<b>Preço Unitário</b>			
<b>Custo Unitário</b>			
<b>Velocidade de Vendas Média</b>			
<b>Taxa de Mínima Atratividade</b>			

# Prospecto de Apresentação

Fundamentos do Produto

- Localização: Entorno, zoneamento, características do terreno, ...
- Racional da Seleção do Produto
- Pesquisa de Mercado: domínio público + realizadas pelo grupo com foco nos produtos concorrentes.
  - Vão sustentar os valores dos parâmetros adotados para vendas: preço, condições e velocidade.
- Desencaixes: Definir custo de construção, cronograma de desembolsos, demais despesas adotadas.
- Taxa de Desconto: 12% ao ano.

# Prospecto de Apresentação

Fundamentos do Produto

---

- Performance financeira: Comentar resultados obtidos (indicadores).
- Análise de Sensibilidade: Comentar resultados obtidos.
- Cenários alternativos: Gerar cenários alternativos variando parâmetros (otimista e pessimista).
- Recomendação: Opinião final (Sim/Não) quanto a seguir com o projeto (sintetizando os motivos).

1

Jogo de Empresas

2

Contexto da Incorporação Imobiliária

3

Racional para Caracterização do Produto

4

Fundamentos do Produto

5

Considerações Finais

REALIZA

arquitetura

ARQUITETOS: MARCELO JUNIOR  
FABRÍCIO CASTRO - Arquiteto

# Considerações Finais

---

- Entrega: 7/outubro (por e-mail)
- Se necessário, agendar 1 reunião por Empresa (agendar previamente por e-mail ou telefone)
- [www.incorporacaoimobiliaria.com](http://www.incorporacaoimobiliaria.com)

# **Eduardo G. Quiza**

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

Telefone: (41) 3250-8515 direto ou 3250-8500 (Fran)

Skype: eduardoquiza