



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Escola de Engenharia
Curso de Especialização em Construção Civil

Wilian Wagner de Souza Costa

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MULTIFAMILIAR:
DESAFIOS E ESTRATÉGIAS PARA UM
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Belo Horizonte
2024

WILIAN WAGNER DE SOUZA COSTA

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
MULTIFAMILIAR: DESAFIOS E ESTRATÉGIAS
PARA UM DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Especialização em Construção Civil do departamento de Engenharia de Materiais e Construção, da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista.

**Orientadora: PROFA. SIDNEA
ELIANE CAMPOS RIBEIRO**

**Belo Horizonte
2024**

C837i

Costa, Wilian Wagner de Souza.

Incorporação imobiliária multifamiliar [recurso eletrônico] : desafios e estratégias para um desenvolvimento sustentável / Wilian Wagner de Souza Costa. – 2024.

1 recurso online (68 f. : il., color.) : pdf.

Orientadora: Sidnea Eliane Campos Ribeiro.

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil da Escola de Engenharia da UFMG.

Bibliografia: f. 67-68.

1. Construção civil. 2. Incorporação imobiliária. 3. Desenvolvimento urbano sustentável. I. Ribeiro, Sidnea Eliane Campos. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Engenharia. III. Título.

CDU: 69



ATA DE DEFESA DE MONOGRAFIA

ALUNO: WILIAN WAGNER DE SOUZA COSTA

MATRÍCULA: 2022702160

RESULTADO

Aos 04 dias do mês de outubro de 2024 realizou-se a defesa da MONOGRAFIA de autoria do aluno acima mencionado sob o título:

“INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MULTIFAMILIAR: DESAFIOS E ESTRATÉGIAS PARA UM DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL”

Após análise, concluiu-se pela alternativa assinalada abaixo:

APROVADO

APROVADO COM CORREÇÕES

REPROVADO

NOTA: 80

CONCEITO: B

BANCA EXAMINADORA:

Nome

Prof^a. Dr^a. Sidnea Eliane Campos Ribeiro

Assinatura

Documento assinado digitalmente
SIDNEA ELIANE CAMPOS RIBEIRO
Data: 04/10/2024 14:48:45-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Nome

Prof^a. Dr^a. Danielle Meireles de Oliveira

Assinatura

Danielle Meireles de Oliveira:04897576695
Assinado de forma digital por
Danielle Meireles de
Oliveira:04897576695
Dados: 2024.10.04 14:52:12 -03'00'

O candidato faz jus ao grau de "ESPECIALISTA EM CONSTRUÇÃO CIVIL: "GESTÃO E AVALIAÇÕES NAS CONSTRUÇÕES"

Antônio Neves de Carvalho Júnior
Assinado de forma digital por Antônio Neves de Carvalho Júnior
Dados: 2024.10.07 00:54:31 -03'00'

Belo Horizonte, 23 de setembro de 2024

Coordenador do Curso

DEDICATÓRIA

“Com dedicação e fé, Deus nos inspira a persistir, acreditar e seguir adiante, pois é nessa combinação que ELE transforma sonhos em realidade e faz acontecer o impossível.”

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que me deu o dom da vida e que me proporcionou determinação para enfrentar mais este desafio.

A minha família pela paciência e apoio durante todo o processo de curso e principalmente tolerância a minha ausência.

Aos colegas de classe e amigos pelo companheirismo, paciência e amizade de sempre, tranquilizando e apoiando no decorrer deste trabalho.

Aos professores, coordenadores e funcionários do Curso de Especialização em Construção Civil pelos ensinamentos e estímulos recebidos.

Agradeço imensamente a minha orientadora Sidnea Eliane Campos Ribeiro pela ajuda valiosa e a atenção despendida na orientação ao longo do desenvolvimento dessa dissertação e pelo entusiasmo com a pesquisa.

Agradeço a todos os professores do curso pelo privilégio de aprender com as aulas, pelos conhecimentos práticos e teóricos ensinados, pelas experiências profissionais e pessoais, além da paciência com a nossa turma.

Agradeço pôr fim a minha família, minha mãe Marta, minha irmã Jessica e meu pai Vanderlei por todo apoio, amor e carinho.

A todos, que de alguma maneira, direta ou indireta, contribuíram para a realização deste estudo.

RESUMO

A incorporação de empreendimentos multifamiliares é justificada pela sua significativa importância econômica, social e ambiental, fornecendo clarezas cruciais para orientar políticas, práticas e investimentos nesse setor estratégico. O objetivo desta monografia é identificar o nível de exposição a riscos em empreendimentos de incorporação imobiliária e fornecer subsídios para uma gestão eficaz desses pontos críticos em um ambiente urbano dinâmico. O estudo abordará as complexidades do cenário econômico, regulatório e social, explorando diversas interpretações sobre os riscos imobiliários. Ao final, o método desenvolvido será aplicado e fornecerá recomendações práticas para profissionais e formuladores de políticas urbanas, visando um desenvolvimento urbano sustentável e resiliente. O estudo revelou que a incorporação imobiliária multifamiliar é fundamental para atender às crescentes demandas habitacionais nas cidades modernas, otimizando o uso do solo e promovendo eficiência no consumo de recursos. No entanto, essa prática enfrenta desafios significativos, incluindo a adequação ao contexto socioeconômico local, a gestão ambiental e o impacto na qualidade de vida dos moradores. A legislação e as políticas públicas desempenham papéis cruciais, podendo tanto facilitar quanto limitar o desenvolvimento sustentável. Cada projeto de incorporação multifamiliar exige uma abordagem adaptativa e colaborativa, envolvendo diversas partes interessadas e integrando práticas de planejamento participativo para minimizar conflitos e promover um desenvolvimento harmonioso. Contudo o estudo oferece insights valiosos para profissionais do setor e formuladores de políticas, destacando a importância de práticas responsáveis e estratégicas na incorporação imobiliária multifamiliar para construir cidades mais sustentáveis e inclusivas. Em resumo, uma análise holística desses fatores permite compreender profundamente a dinâmica da incorporação de empreendimentos multifamiliares, garantindo que estes atendam não apenas exigências regulatórias e econômicas, mas também expectativas e necessidades do mercado e da sociedade em geral, contribuindo para um desenvolvimento urbano sustentável e socialmente responsável.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária; sustentabilidade; implementação de empreendimentos.

ABSTRACT

The incorporation of multifamily projects is justified by their significant economic, social and environmental importance, providing crucial clarity to guide policies, practices and investments in this strategic sector. The objective of this monograph is to identify the level of exposure to risks in real estate development projects and provide support for effective management of these critical points in a dynamic urban environment. The study will address the complexities of the economic, regulatory and social scenario, exploring different interpretations of real estate risks. A quantitative analysis of potential impacts and a qualitative assessment of appropriate mitigation and contingency strategies will be carried out. Ultimately, the developed method will be applied to case studies and will provide practical recommendations for professionals and urban policymakers, aiming for sustainable and resilient urban development. The study revealed that multifamily real estate development is essential to meet the growing housing demands in modern cities, optimizing land use and promoting efficiency in resource consumption. However, this practice faces significant challenges, including adaptation to the local socioeconomic context, environmental management and the impact on residents' quality of life. Legislation and public policies play crucial roles and can both facilitate and limit sustainable development. Each multifamily development project requires an adaptive and collaborative approach, involving diverse stakeholders and integrating participatory planning practices to minimize conflicts and promote harmonious development. However, the study offers valuable insights for sector professionals and policymakers, highlighting the importance of responsible and strategic practices in multifamily real estate development to build more sustainable and inclusive cities. In summary, a holistic analysis of these factors allows us to deeply understand the dynamics of the incorporation of multifamily projects, ensuring that they meet not only regulatory and economic requirements, but also the expectations and needs of the market and society in general, contributing to sustainable urban development and socially responsible.

Keywords: Real estate development; sustainability; implementation of projects.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Fatores que afetam a decisão de incorporar	19
Figura 2 - Estrutura do setor de planejamento	27
Figura 3 - Projeção do empreendimento	42
Figura 4 - Definição do terreno.....	43
Figura 5 – Local do terreno avaliado	44
Figura 6 - Informações preliminares.....	53
Figura 7 - Cálculo das áreas nos pavimentos e da Área Global.....	54
Figura 8 - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas	54
Figura 9 - Avaliação do custo global e unitário da construção.....	56
Figura 10 - Avaliação do custo de Construção de cada unidade autônoma	57
Figura 11 - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração	57
Figura 12 - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração	58
Figura 13 - Informações Gerais.....	59
Figura 14 - Memorial descritivo dos equipamentos	60
Figura 15 - Memorial descritivo dos acabamentos	62
Figura 16 - Memorial descritivo dos acabamentos – Dependências de uso	63
Figura 17 - Análise para estudo de viabilidade.....	64

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Análise do mercado frente aos concorrentes locais	47
Tabela 2 - Memória de áreas.....	48

LISTA DE ABREVIações E SIGLAS

VPL - Valor Presente Líquido

TIR - Taxa Interna de Retorno

BIM - Building Information Modeling

PPPs - Parcerias Público-Privadas

SUMÁRIO

Introdução	15
Objetivo	17
Capítulo 1: Incorporação imobiliária multifamiliar	18
1.1 Fatores que afetam a decisão de incorporar	19
1.2 Lei da incorporação e NBR 12.721	20
1.3 Panorama do mercado imobiliário e construção civil	21
1.4 Desenvolvimento e produção do produto imobiliário	22
Capítulo 2: Introdução ao planejamento urbano integrado	24
2.1 Empreendimentos imobiliários.....	24
2.1.1 Gestão de projetos e obras	25
2.1.2 Planejamento	26
2.1.3 Panorama das inovações na construção civil.....	27
2.1.4 Aplicações de tecnologias inovadoras.....	28
2.1.5 Avaliação dos benefícios econômicos e ambientais.....	28
2.1.6 Barreiras à adoção na construção civil.....	29
2.1.7 Papel das políticas públicas no desenvolvimento urbano	29
sustentável	
2.1.8 Análise das políticas voltadas para a habitação e urbanismo	30
2.1.9 Impacto na promoção da incorporação imobiliária multifamiliar ...	30
2.2 Avaliação do alinhamento entre as necessidades do mercado	31
2.2.1 Desafios na implementação e adequação para o	31
desenvolvimento urbano	
2.2.2 Participação comunitária no processo de planejamento.....	32
2.2.3 Modelos de participação comunitária em projetos.....	32
2.2.4 Avaliação do impacto comunitário na aceitação dos projetos.....	33
2.2.5 Desafios e estratégias para promover a participação efetiva	33
2.2.6 Conceito e importância das parcerias público-privadas (PPP)	34
2.2.7 Exemplos de PPPs na incorporação imobiliária	34

2.2.8 Análise dos benefícios e desafios das parcerias público-privadas	35
2.2.9 Considerações para o desenvolvimento de PPPs	35
2.3 Papel da educação na promoção do desenvolvimento urbano sustentável	36
2.3.1 Estratégias de educação e conscientização em habitação e urbanismo	36
2.3.2 Exemplos de programas de educação e conscientização em comunidades	37
2.3.3 Avaliação do impacto dos programas de educação na conscientização da população	38
2.3.4 Desafios e oportunidades na implementação de programas	38
Capítulo 3: Análise dos procedimentos	40
3.1 Relato da pesquisa	40
3.2 Metodologia usada para obtenção dos dados	40
3.3 Resultados obtidos e análise dos dados	41
3.3.1 Condições do terreno	43
3.3.2 Aprovação do projeto	43
3.3.3 Descrição do projeto imobiliário	45
3.3.4 Tipologia de uso	45
3.3.5 Tecnologia e método construtivo	45
3.3.6 Perfil socioeconômico	46
3.3.7 Análise do mercado frente aos concorrentes	46
3.3.8 Roteiro de uma incorporação imobiliária e NBR 12.721	49
1 – Definição do empreendimento	49
2 – Localização do terreno/ pesquisa de mercado	49
3 – Informação básica da PBH/ anteprojeto analítico do terreno	49
4 – Estudo de viabilidade econômica e financeira (preliminar)	49
5 – Contato com o proprietário da área – proposta de compra, promessa de compra ou sub-rogação	50
6 – Negociação e fechamento do negócio (contrato de	50

incorporação)	
7 – Projeto de arquitetura.....	50
8 – Especificações básicas de materiais.....	50
9 – Orçamento detalhado do custo da construção.....	50
10 – NBR 12.721	50
Quadro de informações preliminares.....	52
Quadro I – Cálculo das áreas nos pavimentos e da área global	52
Quadro II – Cálculo das áreas de unidades autônomas.....	53
Quadro III – Avaliação do custo global e unitário da construção	55
Quadro IV A – Avaliação do custo de construção de cada unidade autônoma e cálculo do re-rateio de sub-rogação	55
11 – Estudo de viabilidade econômica e financeira (definitivo)	55
12 – Contrato com os adquirentes	55
13 – Convenção de condomínio.....	55
14 – Procuração do proprietário do terreno.....	55
Quadro IV B	56
Quadro IV B 1	58
15 – Montagem do memorial de incorporação (art. 32).....	58
Quadro V – Informações gerais	59
16 – Registro de memorial de incorporação no cartório	60
17 – Tabela de vendas	60
18 – Planejamento das vendas	60
19 – Obtenção do registro do memorial de incorporação.....	60
20 – Efetivação das vendas	60
Quadro VI – Memorial descritivo dos equipamentos	60
21 – Reativação da primeira assembleia para início da construção e eleição da comissão de representantes	61
22 – Início da construção	61
23 – Gerenciamento do empreendimento	61
24 – Término da construção.....	61

25 – Obtenção do HABITE-SE e CND do INSS com averbação em cartório	61
26 – Outorga das escrituras	61
3.3.9 Análise da relação entre a incorporação imobiliária e a gestão de empreendimentos	61
Quadro VII – Memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso privativo das unidades autônomas	62
Quadro VIII – Memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso comum	64
Considerações finais	65
Referências Bibliográficas	67

INTRODUÇÃO

A incorporação de empreendimentos multifamiliares é um componente essencial no desenvolvimento urbano moderno, refletindo sua importância econômica, social e ambiental. Esses projetos são cruciais para atender à crescente demanda habitacional nas cidades, otimizando o uso do solo promovendo a eficiência no consumo de recursos na infraestrutura urbana. No entanto, a implementação de empreendimentos multifamiliares não está isenta de desafios significativos, que incluem questões relacionadas à adequação ao contexto socioeconômico local, à gestão ambiental e ao impacto na qualidade de vida dos moradores.

A problemática central desta pesquisa é a identificação e a gestão dos riscos associados à incorporação imobiliária multifamiliar em um ambiente urbano dinâmico. Estes riscos englobam aspectos econômicos, regulatórios e sociais que podem impactar a viabilidade e sustentabilidade dos projetos. A hipótese que orienta este estudo é que, embora a incorporação multifamiliar enfrente diversos desafios, uma gestão eficaz e adaptativa desses riscos pode não apenas atender às demandas habitacionais, mas também contribuir para um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo.

O objetivo geral desta monografia é identificar o nível de exposição a riscos em empreendimentos de incorporação imobiliária multifamiliar e fornecer subsídios para uma gestão eficaz desses pontos críticos. Para isso, o estudo abordará as complexidades do cenário econômico, regulatório e social, explorando diversas interpretações sobre os riscos imobiliários. Será realizada uma análise dos impactos potenciais, uma avaliação das estratégias mitigatórias e de contingência adequadas. Ao final, fornecerá recomendações valiosas para profissionais do setor e formuladores de políticas urbanas, com o intuito de promover um desenvolvimento urbano sustentável e resiliente.

A metodologia adotada neste estudo combina abordagens para uma compreensão abrangente dos riscos e das estratégias de mitigação. A análise quantitativa focará na avaliação dos impactos econômicos e regulatórios dos empreendimentos, enquanto a análise qualitativa examinará as

práticas de gestão e planejamento participativo. Os procedimentos incluem a revisão de literatura relevante, a coleta e análise de dados empíricos.

Os resultados indicam que a incorporação imobiliária multifamiliar é fundamental para enfrentar as demandas habitacionais crescentes e para a otimização dos recursos urbanos. Contudo, a prática enfrenta desafios relacionados à adequação ao contexto local e ao impacto ambiental e social. A legislação e as políticas públicas desempenham um papel crítico, podendo tanto facilitar quanto limitar o desenvolvimento sustentável.

Assim, é essencial adotar uma abordagem adaptativa e colaborativa, envolvendo diversos “stakeholders” e integrando práticas de planejamento participativo. Em resumo, uma análise holística dos fatores envolvidos na incorporação de empreendimentos multifamiliares permite uma compreensão profunda das dinâmicas do setor, assegurando que os projetos atendam às exigências regulatórias e econômicas, bem como às expectativas e necessidades do mercado e da sociedade, promovendo um desenvolvimento urbano sustentável e socialmente responsável.

OBJETIVO

O objetivo geral desta monografia é a identificação do nível de exposição a riscos de empreendimentos de incorporação imobiliária agregando subsídios para que se promova a gestão desses em um ambiente suscetível às variações do cenário, percebido a partir de diferentes interpretações.

Esse estudo visa considerar as complexidades de um ambiente urbano dinâmico, suscetível a variações no cenário econômico, regulatório e social. Diferentes interpretações e perspectivas serão exploradas para captar a diversidade de percepções sobre os riscos imobiliários. Isso inclui não apenas uma análise quantitativa dos impactos potenciais, mas também uma avaliação qualitativa das estratégias mitigatórias e de contingência adequadas para cada tipo de risco identificado.

Portanto, será apresentado um estudo de caso prático, da gestão de riscos em incorporação imobiliária, além de oferecer recomendações práticas e aplicáveis baseada nas normas para profissionais do setor e formuladores de políticas urbanas, visando promover um desenvolvimento urbano sustentável e resiliente.

CAPÍTULO 1: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MULTIFAMILIAR

Segundo Netherto (2016), a incorporação imobiliária multifamiliar desempenha um papel central no panorama urbano contemporâneo, respondendo à demanda crescente por habitação em áreas urbanas densamente povoadas. Este tipo de empreendimento não apenas visa atender às necessidades habitacionais da população, mas também desempenha um papel crucial na configuração e na dinâmica das cidades modernas. Ao planejar e desenvolver projetos multifamiliares, incorporadoras enfrentam desafios complexos que vão desde a viabilidade econômica e regulatória até a integração harmoniosa com o ambiente urbano existente. Além de proporcionar moradias, esses empreendimentos são impulsionadores econômicos, promovem a sustentabilidade urbana e podem influenciar positivamente a qualidade de vida dos residentes ao oferecer espaços que consideram critérios de eficiência energética, acessibilidade, infraestrutura de transporte e áreas de lazer. Neste contexto, a análise aprofundada da incorporação imobiliária multifamiliar não só aborda questões técnicas e administrativas, mas também examina seu impacto social e ambiental, contribuindo para um desenvolvimento urbano mais equitativo e sustentável.

A incorporação imobiliária multifamiliar se destaca por seu impacto econômico significativo. Os incorporadores, ao desenvolverem projetos multifamiliares, enfrentam o desafio de equilibrar a viabilidade econômica com a demanda por habitação. Como apontado por Pereira (1990), os incorporadores, historicamente, se encontravam em um cenário jurídico incerto, mas a regulamentação da Lei n.º 4.591/64 trouxe uma estrutura clara para a operação do setor. A possibilidade de levantar capital através da venda antecipada de frações ideais e a responsabilização formal do incorporador pela entrega das obras proporcionam um ambiente mais estável para o desenvolvimento de projetos multifamiliares. Além do aspecto econômico, a conformidade com normas técnicas e legais é essencial para o sucesso desses empreendimentos. A NBR 12.721 Segunda edição 28/08/2006, por exemplo, estabelece requisitos detalhados para a descrição das unidades autônomas e áreas comuns, assegurando que os documentos de incorporação estejam alinhados com os padrões legais e técnicos (Lima, 2022).

No entanto, a incorporação imobiliária multifamiliar não está isenta de desafios. Em mercados altamente competitivos, como observou Martins (2016), a necessidade de expandir a participação de mercado e acessar novos segmentos de clientes pode pressionar as incorporadoras a adotarem estratégias agressivas. A competição intensa pode levar a uma aceleração dos processos de desenvolvimento e a um aumento dos riscos associados, como a sobrecarga de projetos e problemas de qualidade nas construções. Portanto, a gestão eficaz do projeto e a análise cuidadosa do mercado são essenciais para mitigar esses riscos e garantir a entrega de empreendimentos que atendam às expectativas dos consumidores e às exigências regulatórias.

1.1 Fatores que afetam a decisão de incorporar

De acordo com Balarine (1997), a realização de incorporações imobiliárias caracteriza-se pela utilização dos três fatores clássicos de produção - terra, capital e trabalho - visando obter lucro econômico, através da construção de edificações destinadas a usufruto condominial. Com isso, para investir em determinado projeto, o incorporador depende do espaço físico (terreno), do capital (preço) e da disponibilidade destes recursos para financiar o período de produção (financiamentos). Assim, esta dependência de fatores econômicos e financeiros influencia na tomada de decisão de incorporar, este processo pode ser descrito através do diagrama apresentado na Figura 1.

Figura 1 – Fatores que afetam a decisão de incorporar



Fonte: Balarine (1990)

Um dos principais motivos para a incorporação é a proteção contra responsabilidade pessoal. Segundo Kenton (2021), incorporar uma empresa geralmente oferece uma camada de proteção entre os bens pessoais dos

proprietários e as dívidas e obrigações da empresa. Em uma estrutura corporativa, os proprietários, acionistas e diretores não são pessoalmente responsáveis pelas dívidas da empresa, o que pode proteger seus ativos pessoais em caso de falência ou processos judiciais. Essa limitação de responsabilidade é fundamental para mitigar os riscos financeiros e legais associados às operações de negócios.

Empresas incorporadas frequentemente têm mais facilidade para levantar capital. De acordo com Smith (2019), a estrutura corporativa pode facilitar a emissão de ações e a atração de investidores externos, uma vez que oferece uma maneira formal de distribuir propriedade e participação nos lucros. Isso pode ser crucial para empresas que buscam expansão e crescimento, permitindo-lhes acessar recursos financeiros de forma mais eficiente.

A decisão de incorporar pode ser influenciada pelo nível de competição no mercado e pela necessidade de ganho de participação ou acesso a novos segmentos de clientes. Martins (2016) destaca que em mercados altamente competitivos, as incorporações são frequentemente usadas como uma estratégia para fortalecer a posição da empresa e expandir sua base de clientes, proporcionando uma vantagem competitiva significativa. Portanto, a estrutura competitiva do mercado deve ser cuidadosamente considerada para avaliar como a incorporação pode contribuir para o crescimento e a estratégia de mercado da empresa.

1.2 Lei da incorporação e NBR 12.721 Segunda edição 28/08/2006

A Lei nº 4.591/64, conhecida como Lei de Incorporações Imobiliárias, foi um marco na formalização e regulamentação do setor. Antes de sua promulgação, o mercado imobiliário enfrentava uma série de problemas relacionados à falta de segurança jurídica e ao desamparo dos compradores. Pereira (1990) destaca que, antes da Lei, os incorporadores operavam em um ambiente de insegurança jurídica. A legislação trouxe uma estrutura clara e objetiva, estabelecendo responsabilidades e regulamentações para os incorporadores, o que incluiu a necessidade de garantir a entrega das unidades habitacionais conforme o prazo e as condições acordadas. A Lei define o incorporador como a pessoa física ou jurídica responsável por comprometer ou efetivar a venda de frações ideais de terreno vinculadas a unidades autônomas, mesmo que não execute a construção diretamente.

Pereira (1990) destaca que "o incorporador existiu antes de o direito ter cogitado a ele". Os incorporadores se encontravam em situação de completo desamparo jurídico, entretanto, após alguns empreendimentos frustrantes os 7 Tribunais passaram a melhor entender a matéria, determinando a responsabilização do incorporador através da Lei n 4.591/64. Desta maneira, em seu artigo 29, a Lei 4.591/64 prevê ser incorporador "a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas."

No Brasil, a Lei da Incorporação é regida principalmente pela Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76) e pelo Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/02). A Lei das Sociedades por Ações, em particular, trata dos procedimentos e exigências para a incorporação de empresas. De acordo com Cavalcante e Pinto (2021), a Lei nº 6.404/76 estabelece as diretrizes para a incorporação, fusão e cisão de empresas, definindo claramente os processos necessários para realizar tais operações e garantindo a proteção dos interesses dos acionistas e credores.

Esta norma abrange aspectos como a descrição detalhada das unidades autônomas, áreas comuns e privativas, e a forma de divisão e comercialização das unidades. Segundo Lima (2022), a NBR 12.721 é fundamental para assegurar que os documentos de incorporação estejam em conformidade com os requisitos legais e técnicos, facilitando a aprovação dos projetos e a proteção dos direitos dos compradores.

1.3 Panorama do mercado imobiliário e construção civil

A revolução industrial influenciou fortemente o processo de evolução da indústria da construção civil. De acordo com Fabricio (2002), a relação entre a revolução industrial e a indústria da construção pode ser descrita por intenso processo de divisão social, a subsequente cisão entre projetar e construir e pôr fim a

instituição de formações profissionais distintas para arquitetura e engenharia, ou seja, surgem profissionais que projetam os edifícios e profissionais que planejam os meios de executá-los. Devido ao grande déficit habitacional e de infraestrutura do país, e o novo modelo de construção imposto pelo mercado mundial, o setor vem tentando se adaptar e vem sendo considerado como um mercado promissor. Assim, toda a cadeia produtiva do setor é beneficiada, refletindo na maior qualificação de materiais e processos em função de significativas mudanças.

O mercado imobiliário é afetado por uma série de fatores econômicos e sociais que moldam sua evolução. Santos e Oliveira (2022) destacam que o mercado imobiliário é altamente sensível às flutuações econômicas, incluindo taxas de juros, políticas fiscais e condições macroeconômicas. Esses fatores influenciam diretamente a oferta e a demanda por imóveis, afetando os preços e o volume de transações.

Nos últimos anos, o mercado imobiliário tem observado uma crescente demanda por imóveis residenciais em áreas urbanas, impulsionada pela urbanização acelerada e pela mudança nos padrões de vida. Mendes (2023) aponta que houve uma crescente demanda por imóveis em centros urbanos e regiões metropolitanas. A procura por imóveis residenciais e comerciais tem sido reforçada por fatores como o crescimento da população e a expansão da classe média.

A inovação tecnológica, como o uso de *Building Information Modeling* (BIM), a construção modular e as técnicas de impressão 3D, está transformando a forma como os edifícios são projetados e construídos. Essas tecnologias permitem maior precisão no planejamento, eficiência na construção e redução de custos. A crescente conscientização sobre questões ambientais tem levado a um aumento na demanda por construções sustentáveis e ecoeficientes. Segundo Almeida (2024), a busca por certificações ambientais, como LEED e BREEAM, tem se tornado uma prioridade para investidores e desenvolvedores, refletindo um compromisso com a redução do impacto ambiental e a melhoria da qualidade de vida urbana.

1.4 Desenvolvimento e produção do produto imobiliário

Para Agopyan (2001 apud Fabricio, 2002) na definição de produtos imobiliários: "...cada produto pode representar uma realidade distinta, com

exigências funcionais, prazos e processos específicos. Assim, a variabilidade na construção se expressa na demanda (quantidades), nos produtos e nos modos de realização."

Em Fabricio (2002) é citado, de forma simplificada, que cada empreendimento de edificação equivale, em termos gerais, ao desenvolvimento de um novo produto na indústria de transformação, uma vez que cada empreendimento exige um novo terreno, um novo projeto e a montagem de um novo sistema de produção.

Segundo Fabricio (2002) é citado, os edifícios são sem dúvida caracterizados por sua singularidade. A definição de metas de desenvolvimento tecnológico, a implementação de novos patamares gerenciais, plano de negócios, entre outros processos desenvolvidos especificamente ao novo empreendimento, permitem que as melhorias sejam facilmente apreendidas e aplicadas na obtenção do novo produto imobiliário.

O sucesso de um produto decorre, em grande parte, da elaboração de um competitivo processo de concepção, pois sabe-se que os custos com erros são bem menores se detectados na fase inicial de desenvolvimento se comparados com aqueles verificados por ocasião do lançamento do produto. Portanto, a melhoria do processo de desenvolvimento de produtos torna-se uma necessidade para as empresas que querem se tornar competitivas no mercado. Estas novas metodologias fazem com que as empresas do setor se reorganizem e busquem metodologias para atingir patamares de qualidade bem maiores que os aplicados até então.

A etapa de produção envolve a execução física do projeto, desde a construção até a entrega das unidades ao mercado. Esse estágio é marcado por desafios operacionais, como a gestão de fornecedores, cronogramas e controle de qualidade. A eficiência na gestão da construção e a capacidade de resolver problemas rapidamente são essenciais para evitar atrasos e sobrecustos. Conforme ressaltado por Martins e Silva (2020), a gestão eficaz da construção e o monitoramento contínuo da qualidade são vitais para garantir que o produto atenda aos padrões desejados e seja entregue no prazo estipulado, assegurando a satisfação dos clientes e a rentabilidade do projeto. Dessa forma, o desenvolvimento e a produção de produtos imobiliários demandam um gerenciamento minucioso e uma abordagem estratégica para garantir o sucesso do empreendimento.

CAPÍTULO 2:

INTRODUÇÃO AO PLANEJAMENTO URBANO INTEGRADO

Conforme Rosso (1990), o planejamento urbano integrado emerge como uma abordagem essencial e contemporânea para lidar com a complexidade dos centros urbanos modernos. Compreende não apenas o desenvolvimento físico e infraestrutural das cidades, mas também a consideração de aspectos sociais, econômicos, ambientais e culturais. Ao integrar múltiplas disciplinas e perspectivas, busca-se promover cidades mais sustentáveis, inclusivas e resilientes, capazes de enfrentar os desafios do crescimento populacional, da mudança climática e da desigualdade urbana. Este enfoque holístico não só visa melhorar a qualidade de vida dos habitantes urbanos, mas também garantir a eficiência na utilização de recursos e promover um desenvolvimento equitativo e harmonioso das áreas urbanas.

O conceito de planejamento urbano integrado enfatiza a necessidade de considerar a interdependência entre diferentes componentes da cidade. Segundo John Friedmann (2005), um dos principais estudiosos da área, "o planejamento urbano deve ser visto como um processo integrado que envolve a coordenação de diversas dimensões e setores para garantir o desenvolvimento sustentável das áreas urbanas". Esta visão reflete a necessidade de um planejamento que vá além das abordagens tradicionais, abordando as complexidades e interações que caracterizam o ambiente urbano moderno.

2.1 Empreendimentos Imobiliários

Limmer (1997) define empreendimentos imobiliários como um projeto, com objetivo ou prerrogativas bem definidas, a ser materializado segundo um plano preestabelecido e dentro de condições de prazo, custo, qualidade e riscos previamente definidos.

A definição de Limmer (1997) destaca a necessidade de clareza e precisão desde as etapas iniciais do projeto. Para que um empreendimento imobiliário atenda às expectativas e objetivos estabelecidos, é imperativo que seu planejamento seja meticuloso e abrangente. O plano deve não apenas delinear os aspectos físicos e

estruturais do projeto, mas também considerar as demandas do mercado, a viabilidade econômica e as regulamentações locais. Um planejamento inadequado pode resultar em atrasos, custos adicionais e até mesmo no fracasso do empreendimento, evidenciando a importância de uma abordagem sistemática e bem estruturada.

A gestão de prazo, custo e qualidade é central para a definição de Limmer. O prazo é um fator crítico, pois o atraso na conclusão de um projeto pode ter repercussões financeiras significativas e impactar negativamente a reputação dos envolvidos. A capacidade de cumprir os prazos estabelecidos exige uma coordenação eficiente entre os diferentes atores do projeto e um monitoramento constante do progresso. Da mesma forma, o controle de custos é vital para assegurar que o projeto seja financeiramente viável. Exceder o orçamento pode comprometer a rentabilidade do empreendimento e a sustentabilidade financeira das partes envolvidas.

2.1.1 Gestão de projetos e obras

Segundo Fabricio (2002), "as transformações produtivas nos modelos de gestão, em geral, guardam uma estreita coerência com as necessidades competitivas e com as exigências do mercado e da sociedade em geral. Assim, a [...] introdução de novas filosofias de gestão nos processos de produção, ou em parte destes passa pelo entendimento das tendências e desafios competitivos e suas implicações nos modelos de gestão." Nas últimas décadas, houve uma progressiva evolução na forma de produção e gerenciamento da construção civil no Brasil. Essas mudanças foram motivadas, pela evolução do setor, com isso, o processo de gestão de qualidade e obra tornou-se item imprescindível para um novo empreendimento.

As empresas modernas têm seu êxito dependendo das seguintes operações: projeto do empreendimento; fabricação ou construção; financeiras; de *marketing* e vendas; de distribuição; logística ou manutenção e desenvolvimento do produto. Por isso, Soares e Consenza (1998) colocam que o "aprimoramento do sistema de gestão da organização como um todo é certamente o meio mais eficaz para a melhoria do desempenho."

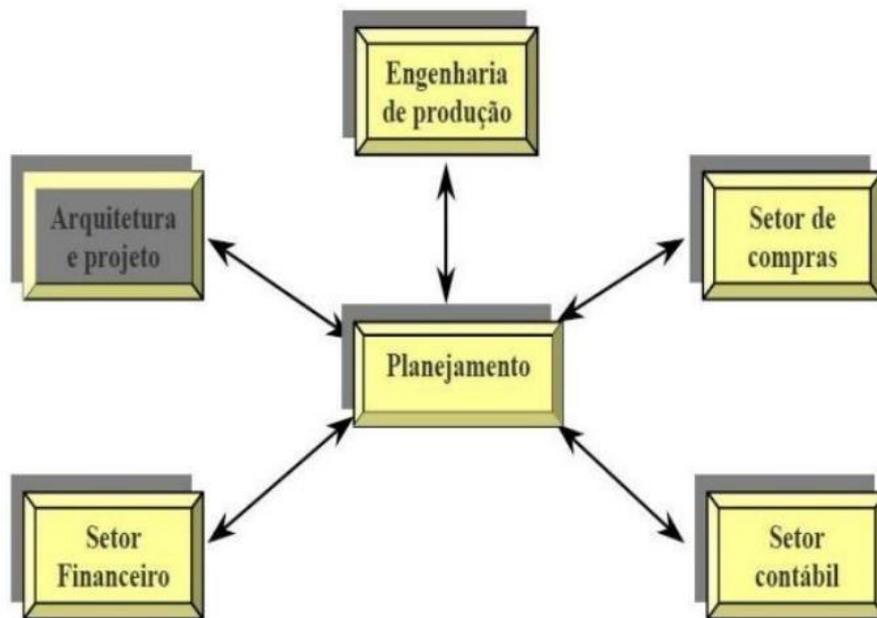
2.1.2 Planejamento

Conforme Rosso (1990), planejamento é: "O instrumento de integração entre a concepção e a produção, determinando desde a sua viabilidade técnica, econômica e administrativa, bem como visualizando todas as atividades da construção, ou seja, identificando cada fase com as suas respectivas atividades, procurando antecipar, analisar, definir e conceber abstratamente para que, ao ser colocado em prática, possa ser dominado." O planejamento constitui, atualmente, em um dos principais fatores para o sucesso de qualquer empreendimento. Na construção civil, por exemplo, é imprescindível um sistema que possa canalizar informações e conhecimentos dos mais diversos setores, e em seguida, direcioná-los de tal forma que todas essas informações e conhecimentos possam ser utilizados, ou seja, é um método de tomada de decisão adotado para realizar a antecipação de uma ação futura, usando de meios eficazes para materializá-lo, conjunto de ações necessárias para transformar o estágio inicial de um empreendimento em um desejado estágio final. O objetivo do planejamento na construção civil é:

- Eficiência de custos, em função de a própria companhia elaborar o projeto, com a construção, incorporação e venda do empreendimento, o que permite controlar custos e obter margens mais elevadas de lucro.
- Aumento do poder de compra frente aos fornecedores, resultando em economia de escala na compra de material de construção e contratação de serviços.
- Flexibilidade e confiabilidade operacional, o que permite construir e entregar produtos rapidamente, de forma a atender à demanda do mercado.
- Adaptar melhor os cronogramas de construção ao fluxo de caixa de recebimento, o que auxilia na obtenção de margens financeiras mais elevadas.
- Melhor controle de qualidade durante todas as etapas do processo. O planejamento corresponde à fase preponderante para o gerenciamento da obra, e, é deste planejamento que os dados serão colhidos para efetuar os resultados práticos. Em função destas questões, é fundamental a criação de um sistema capaz de garantir o perfeito cumprimento das metas preestabelecidas para a execução da obra.

Conclui-se que o planejamento, conforme mostrado na Figura 2, desempenha um papel fundamental de manter o processo de gerenciamento atualizado para com as ocorrências dentro da obra, informando e direcionando o gerenciador para as opções e necessidades de forma antecipada, propiciando a tomada de decisões e solução dos pré-requisitos das atividades programadas. Assim, verifica-se que o planejamento e controle de uma obra estão diretamente ligados a outros setores importantes para todo o tipo de empreendimento, ou seja, o planejamento é parte do processo que tem interface com outros processos e sistemas internos da empresa.

Figura 2 - Estrutura do setor de planejamento



Fonte: Goldman, 1997

2.1.3 Panorama das inovações na construção civil

Em Fabricio (2002), a indústria da construção civil está passando por uma revolução impulsionada pelo avanço tecnológico. Esta mudança não apenas moderniza processos, mas também redefine a maneira como concebemos, construímos e gerenciamos edifícios e infraestruturas. No panorama atual, as inovações tecnológicas são fundamentais para promover a sustentabilidade, eficiência e qualidade no setor.

No contexto do panorama das inovações tecnológicas na construção civil, destacam-se diversas tendências que estão moldando o futuro do setor. Conforme destacado por Sorensen (2020) desde o uso de *Building Information Modeling* (BIM) para aperfeiçoar o planejamento e a gestão de projetos até a adoção de novos materiais de construção mais sustentáveis e resistentes, como concretos de ultra alto desempenho e materiais compósitos avançados, as inovações estão impulsionando a eficiência e a qualidade das construções.

2.1.4 Aplicações de tecnologias inovadoras

Segundo Melhado (1994), as aplicações de tecnologias inovadoras na incorporação multifamiliar são vastas e impactantes. Desde a utilização de sistemas de automação residencial para aumentar o conforto e a eficiência energética até a implementação de construção modular para acelerar o processo de construção e reduzir os custos, as tecnologias inovadoras estão transformando a maneira como os edifícios residenciais são projetados, construídos e habitados.

Randy Deutsch (2015), ressalta que o BIM melhora a coordenação entre as equipes de projeto, reduz erros e retrabalhos, e facilita a comunicação com clientes e investidores. Além disso, o BIM permite simulações e análises precisas, otimizando a gestão de custos e prazos.

Benedict O'Neill (2019), destaca que a integração de sistemas inteligentes melhora a eficiência energética, a segurança e o conforto dos edifícios. Esses sistemas também podem aumentar o valor dos imóveis e a atratividade para os investidores.

2.1.5 Avaliação dos benefícios econômicos e ambientais

Al-Horr et al (2016), a avaliação dos benefícios econômicos e ambientais das tecnologias inovadoras na construção civil é essencial para justificar seu uso e incentivar sua adoção generalizada. Tecnologias que reduzem os custos de construção, aumentam a eficiência energética e minimizam o impacto ambiental são fundamentais para promover um desenvolvimento urbano mais sustentável e resiliente.

Segundo Tavares Filho (2019), apesar dos benefícios evidentes, ainda existem diversas barreiras à adoção de tecnologias inovadoras na construção civil. Questões como custo inicial elevado, falta de capacitação e resistência à mudança por parte dos profissionais do setor podem dificultar a implementação dessas tecnologias. Superar essas barreiras requer um esforço conjunto de governos, empresas e sociedade civil para promover a educação, o investimento e a colaboração no setor da construção civil.

2.1.6 Barreiras à adoção na construção civil

De acordo com Tavares Filho (2019), em suma, as inovações tecnológicas na construção civil estão transformando o setor e impulsionando o desenvolvimento de edifícios e infraestruturas mais eficientes, sustentáveis e resilientes. Ao reconhecer o potencial dessas tecnologias e superar as barreiras à sua adoção, pode-se construir um futuro urbano mais promissor e sustentável para todos.

De acordo com Briscoe Martinez (2016), os altos custos iniciais associados à implementação de novas tecnologias frequentemente desincentivam as empresas a investir em inovações, especialmente em um setor onde as margens de lucro podem ser estreitas.

Esses custos podem ser um impedimento para empresas de menor porte, que podem preferir métodos tradicionais mais econômicos. A percepção de que os benefícios a longo prazo não compensam o investimento inicial pode levar a uma resistência generalizada à adoção de novas tecnologias.

2.1.7 Papel das políticas públicas no desenvolvimento urbano sustentável

Segundo Alves (2020), as políticas públicas desempenham um papel fundamental no desenvolvimento urbano sustentável, moldando o ambiente regulatório e incentivando práticas que visam a equidade social, a eficiência econômica e a preservação ambiental nas cidades. Ao abordar questões relacionadas à habitação, urbanismo e incorporação imobiliária multifamiliar, as políticas públicas têm o potencial de transformar positivamente o cenário urbano, promovendo um ambiente mais justo, inclusivo e sustentável para os cidadãos.

Santos (2020), as políticas públicas são instrumentos essenciais para orientar o desenvolvimento urbano de forma sustentável. Elas podem abranger uma variedade de áreas, incluindo planejamento urbano, gestão de terras, transporte, habitação, meio ambiente, entre outras. Ao estabelecer diretrizes e regulamentos, as políticas públicas podem influenciar a forma como as cidades crescem e se desenvolvem, garantindo que o crescimento urbano seja equitativo, eficiente e ambientalmente responsável.

2.1.8 Análise das políticas voltadas para a habitação e urbanismo

Marques (2017), as políticas públicas voltadas para habitação e urbanismo desempenham um papel crucial na promoção de moradias acessíveis e de qualidade, na redução da segregação socioespacial e na promoção de bairros mais inclusivos e sustentáveis. Isso inclui políticas de zoneamento, programas de habitação social, incentivos fiscais para o desenvolvimento urbano sustentável, entre outros instrumentos que visam melhorar as condições de moradia e o acesso a serviços básicos para todos os cidadãos.

Peter King (2012), destaca que "as políticas habitacionais devem ser desenhadas para equilibrar a demanda por moradias acessíveis com a necessidade de garantir que essas moradias sejam de alta qualidade e sustentáveis."

Programas de Subsídio à Habitação: Políticas como o Minha Casa Minha Vida no Brasil (agora substituído pelo Casa Verde e Amarela) são exemplos de programas que visam facilitar o acesso à habitação para famílias de baixa renda. Esses programas subsidiam a compra e a construção de casas para grupos com pouca capacidade de investimento.

2.1.9 Impacto na promoção da incorporação imobiliária multifamiliar

Silva (2019), as políticas públicas podem ter um impacto significativo na promoção da incorporação imobiliária multifamiliar, incentivando o desenvolvimento de empreendimentos residenciais que atendam às necessidades de uma população cada vez mais urbana e diversificada. Isso pode ser alcançado por meio de incentivos financeiros, simplificação de processos de licenciamento, exigências de

densificação urbana, entre outras medidas que estimulem o desenvolvimento de habitações multifamiliares de qualidade e acessíveis.

Edward Glaeser (2011), argumenta que "a densidade elevada promovida pela incorporação multifamiliar não só maximiza o uso do espaço urbano, mas também pode gerar benefícios econômicos e sociais, como uma maior vitalidade econômica e acesso a serviços." Caracterizada pelo desenvolvimento de empreendimentos residenciais com múltiplas unidades habitacionais, como edifícios de apartamentos e conjuntos habitacionais, tem um impacto significativo no urbanismo e no mercado imobiliário. Este tipo de desenvolvimento influencia a densidade urbana, a infraestrutura local, e a dinâmica econômica e social das cidades.

2.2 Avaliação do alinhamento entre as necessidades do mercado

Segundo Fabricio (2002), é essencial avaliar o alinhamento entre as políticas públicas e as necessidades do mercado imobiliário para garantir que as medidas adotadas sejam eficazes e atendam aos objetivos de desenvolvimento urbano sustentável. Isso requer uma análise cuidadosa das demandas do mercado, das capacidades institucionais e das condições socioeconômicas locais, bem como uma abordagem colaborativa entre o setor público e privado para identificar soluções inovadoras e viáveis.

Apesar dos benefícios potenciais, a implementação de políticas públicas adequadas para o desenvolvimento urbano sustentável enfrenta diversos desafios. Isso inclui resistência política, falta de recursos financeiros, capacidade institucional limitada e interesses conflitantes entre diferentes partes interessadas. Superar esses desafios requer um compromisso político forte, investimentos estratégicos e uma abordagem integrada e participativa para o desenvolvimento urbano.

2.2.1 Desafios na implementação e adequação para o desenvolvimento urbano

Alves (2020), em suma, as políticas públicas desempenham um papel crucial no desenvolvimento urbano sustentável, orientando o crescimento das cidades de forma equitativa, eficiente e ambientalmente responsável. Ao adotar uma abordagem integrada e colaborativa, podemos enfrentar os desafios urbanos contemporâneos e

construir cidades mais inclusivas, resilientes e sustentáveis para as gerações presentes e futuras.

2.2.2 Participação comunitária no processo de planejamento

A participação comunitária na incorporação imobiliária é um componente essencial para o desenvolvimento urbano sustentável. Ao envolver os residentes no processo de planejamento e tomada de decisões, é possível criar projetos mais alinhados com as necessidades e aspirações da comunidade, promovendo um ambiente urbano mais inclusivo, vibrante e resiliente, Carmona (2010).

Segundo Chiavenato (2000), o planejamento “pode ser dividido em três níveis: estratégico, tático e operacional, correspondentes a níveis hierárquicos e aos diversos estágios no processo de tomada de decisões.” O nível estratégico, é o mais elevado, trata-se daquele planejamento em que a diretoria planeja em longo prazo os objetivos da organização de forma ampla e abrangente. O nível tático, corresponde ao nível em que se enumeram os recursos e limitações para que as metas sejam alcançadas, inclui-se a estruturação do trabalho e o nível operacional, refere-se à seleção dos cursos de ações com que os objetivos serão alcançados, reporta-se as decisões que serão tomadas a curto prazo.

2.2.3 Modelos de participação comunitária em projetos

A participação comunitária é fundamental para garantir que os projetos de incorporação imobiliária atendam às necessidades e interesses da população local. Ao envolver os moradores desde as fases iniciais do projeto, é possível identificar preocupações, valores e prioridades da comunidade, garantindo que o desenvolvimento urbano seja verdadeiramente orientado para as pessoas e suas necessidades, Innes (2010).

Existem diversos modelos de participação comunitária que podem ser adotados em projetos de desenvolvimento urbano. Desde audiências públicas e consultas comunitárias até comitês de moradores e parcerias público-privadas, esses modelos oferecem diferentes formas de envolver os residentes no processo de tomada de decisões e garantir sua representação e voz na elaboração dos projetos, Booher (2010).

2.2.4 Avaliação do impacto comunitária na aceitação dos projetos

Conforme Fabricio (2002), a participação comunitária não apenas fortalece a legitimidade e aceitação dos projetos de incorporação imobiliária, mas também contribui para sua qualidade e viabilidade a longo prazo. Quando os moradores têm a oportunidade de contribuir com suas perspectivas e conhecimentos locais, eles se tornam parceiros ativos no processo de desenvolvimento, aumentando o comprometimento e o apoio aos projetos.

No entanto, promover a participação comunitária efetiva não é isento de desafios. Questões como falta de representatividade, desigualdades de poder e recursos, barreiras linguísticas e culturais podem dificultar a participação de certos grupos da comunidade. Para superar esses desafios, é importante adotar estratégias inclusivas, como a tradução de materiais, realização de reuniões em horários acessíveis e envolvimento de líderes comunitários, garantindo que todos os membros da comunidade tenham a oportunidade de contribuir para o desenvolvimento urbano.

2.2.5 Desafios e estratégias para promover a participação efetiva

Em resumo, a participação comunitária na incorporação imobiliária é essencial para criar cidades mais inclusivas, sustentáveis e democráticas. Ao envolver os moradores locais no processo de planejamento e implementação de projetos, é possível garantir que o desenvolvimento urbano atenda às necessidades e aspirações da comunidade, promovendo um ambiente urbano mais justo, equitativo e acolhedor para todos.

Silva e Ribeiro (2021) afirmam que a ausência de engajamento pode ocorrer devido a fatores como desinteresse, falta de compreensão sobre a importância da participação e a percepção de que a contribuição individual não fará diferença. Esse desafio pode ser particularmente pronunciado em contextos em que os participantes não veem benefícios claros para sua própria situação ou para a comunidade em geral.

A desigualdade de acesso e a falta de inclusão são barreiras significativas para a participação efetiva. Lima (2022) destaca que diferentes grupos podem

enfrentar barreiras distintas para participar, incluindo limitações econômicas, falta de acesso a tecnologias e discriminação social. Para garantir a participação efetiva, é essencial abordar essas desigualdades e criar condições que permitam a inclusão de todos os grupos relevantes.

Gonçalves e Martins (2023) observam que uma comunicação ineficaz pode levar a mal-entendidos, falta de clareza sobre o papel e as responsabilidades dos participantes e a fraca disseminação de informações. É crucial que as informações sejam transmitidas de forma clara e acessível para garantir que todos os participantes compreendam suas funções e o impacto de suas contribuições.

2.2.6 Conceito e importância das parcerias público-privadas (PPP)

As Parcerias Público-Privadas (PPPs) representam uma ferramenta valiosa no desenvolvimento urbano, especialmente na área da incorporação imobiliária. Essa abordagem colaborativa entre o setor público e o privado oferece uma série de benefícios, mas também apresenta desafios a serem superados. Neste texto, exploraremos o conceito, a importância, os exemplos, o impacto, os benefícios, os desafios e as considerações para o desenvolvimento de PPPs na incorporação imobiliária multifamiliar.

As PPPs são acordos colaborativos entre entidades governamentais e empresas privadas para fornecer bens ou serviços que tradicionalmente seriam de responsabilidade exclusiva do setor público. Na incorporação imobiliária, as PPPs podem abranger uma variedade de atividades, desde o desenvolvimento de infraestrutura urbana até a construção de habitações sociais. A importância das PPPs reside na capacidade de combinar os recursos, experiência e habilidades de ambos os setores para alcançar objetivos comuns de desenvolvimento urbano de forma mais eficiente e eficaz (Santos, 2018).

2.2.7 Exemplos de PPPs na incorporação imobiliária

Existem diversos exemplos de PPPs bem-sucedidas na incorporação imobiliária ao redor do mundo. Isso inclui projetos de revitalização urbana em áreas degradadas, programas de habitação social em parceria com o setor privado e iniciativas de desenvolvimento de infraestrutura em zonas de crescimento urbano.

Esses exemplos demonstram como as PPPs podem ser adaptadas para atender às necessidades específicas de cada contexto urbano, Alves (2020).

2.2.8 Análise dos benefícios e desafios das parcerias público-privadas

As PPPs oferecem uma série de benefícios, incluindo acesso a recursos financeiros e tecnológicos, transferência de riscos para o setor privado, aceleração do processo de desenvolvimento e melhorias na qualidade e eficiência dos projetos. No entanto, também enfrentam desafios, como a complexidade da estruturação dos contratos, a garantia de equidade e transparência, e a mitigação de possíveis conflitos de interesse entre os parceiros.

Marques (2017), ao desenvolver PPPs na incorporação imobiliária multifamiliar, é importante considerar uma série de fatores, incluindo a definição clara de objetivos e responsabilidades, a seleção adequada de parceiros privados, a garantia de transparência e prestação de contas, e o monitoramento contínuo do desempenho e impacto dos projetos. Além disso, é essencial garantir a participação da comunidade e o respeito aos direitos dos moradores afetados pelos projetos.

2.2.9 Considerações para o desenvolvimento de PPPs

Em resumo, as PPPs na incorporação imobiliária oferecem uma oportunidade única de impulsionar o desenvolvimento urbano de forma colaborativa e sustentável. Ao superar os desafios e adotar uma abordagem inclusiva e transparente, podemos aproveitar todo o potencial das PPPs para criar cidades mais inclusivas, vibrantes e resilientes para todos.

Um dos primeiros passos no desenvolvimento de PPPs é a definição clara dos objetivos e expectativas de ambas as partes envolvidas. Costa e Silva (2022) afirmam que para garantir uma parceria bem-sucedida, é fundamental que os objetivos do projeto sejam claramente definidos e alinhados entre o setor público e o privado. Isso inclui a identificação das metas de desempenho, prazos e padrões de qualidade.

2.3 Papel da educação na promoção do desenvolvimento urbano sustentável

A educação desempenha um papel fundamental na promoção do desenvolvimento urbano sustentável, capacitando as comunidades a compreenderem os desafios e oportunidades que enfrentam em seus ambientes urbanos. Estratégias de educação e conscientização em habitação e urbanismo são essenciais para capacitar os cidadãos a participarem ativamente na construção de cidades mais inclusivas, resilientes e sustentáveis. Neste texto, exploraremos o papel da educação, estratégias, exemplos, impacto, desafios e oportunidades na implementação de programas educacionais em comunidades urbanas.

A educação é fundamental para aumentar a conscientização sobre questões ambientais e a importância da sustentabilidade. Santos e Oliveira (2023) afirmam que a educação ambiental fornece aos indivíduos o conhecimento necessário para entender as questões ecológicas e promover práticas que minimizem o impacto ambiental. Ao educar a população sobre a importância da conservação e do uso eficiente dos recursos, é possível fomentar comportamentos mais sustentáveis.

Programas educativos que abordam temas como o gerenciamento de resíduos, a eficiência energética e a preservação dos recursos naturais ajudam a criar uma cultura de sustentabilidade. Lima e Costa (2022) destacam que os currículos escolares e as campanhas de conscientização são ferramentas vitais para inculcar uma mentalidade ecológica desde uma idade jovem, influenciando comportamentos e atitudes ao longo da vida.

2.3.1 Estratégias de educação e conscientização em habitação e urbanismo

A educação é a base para o empoderamento das comunidades urbanas, capacitando os cidadãos a compreenderem os desafios e oportunidades que enfrentam em seus ambientes urbanos. Ao promover a educação em temas como habitação, planejamento urbano, sustentabilidade ambiental, mobilidade e participação cidadã, é possível criar uma base de conhecimento que capacita as pessoas a tomarem decisões informadas e a participarem ativamente no desenvolvimento de suas cidades, Carmona (2010).

Existem diversas estratégias de educação e conscientização em habitação e urbanismo que podem ser adotadas para envolver as comunidades urbanas. Isso

inclui programas de educação formal em escolas, workshops comunitários, campanhas de sensibilização, atividades de engajamento cívico e uso de tecnologias digitais para disseminação de informações. Essas estratégias visam capacitar os cidadãos a compreenderem os desafios e oportunidades do desenvolvimento urbano e a participarem ativamente na construção de soluções sustentáveis.

2.3.2 Exemplos de programas de educação e conscientização em comunidades

Existem diversos exemplos de programas de educação e conscientização em comunidades urbanas ao redor do mundo. Isso inclui iniciativas como programas de treinamento em habitação social, campanhas de sensibilização sobre eficiência energética, projetos de educação ambiental em escolas, e workshops comunitários sobre planejamento urbano participativo. Esses exemplos demonstram como a educação pode capacitar as comunidades a tomarem medidas positivas para o desenvolvimento urbano sustentável, Innes (2010).

Programas de educação ambiental implementados nas escolas são uma maneira eficaz de iniciar a conscientização e promover práticas sustentáveis desde cedo. Martins (2022) destacam que os programas escolares de educação ambiental ajudam a formar uma geração de cidadãos conscientes e engajados, fornecendo conhecimento sobre questões ecológicas e incentivando comportamentos sustentáveis.

Um exemplo notável é o Programa Eco-Escolas, que é implementado em vários países e visa promover a educação ambiental e a sustentabilidade nas escolas. Ferreira e Silva (2023) afirmam que o Programa Eco-Escolas incentiva as escolas a adotarem práticas sustentáveis, como a redução de resíduos e o uso eficiente de recursos, ao mesmo tempo em que integra essas práticas no currículo escolar.

Além dos programas escolares, as campanhas de sensibilização comunitária desempenham um papel fundamental na educação e conscientização sobre práticas sustentáveis. Iniciativas como feiras ambientais, palestras comunitárias e eventos de troca de conhecimento ajudam a alcançar um público mais amplo, promovendo a adoção de comportamentos sustentáveis em diferentes contextos urbanos.

2.3.3 Avaliação do impacto dos programas de educação na conscientização da população

A avaliação do impacto dos programas de educação na conscientização da população é essencial para medir a eficácia dessas iniciativas e identificar áreas de melhoria. Isso pode ser feito por meio de pesquisas de opinião, análise de indicadores de mudança de comportamento, e monitoramento do engajamento da comunidade em atividades relacionadas ao desenvolvimento urbano sustentável. Ao avaliar o impacto dos programas de educação, é possível ajustar as estratégias e garantir que estejam atingindo os objetivos desejados.

As avaliações quantitativas geralmente envolvem a coleta de dados mensuráveis sobre o conhecimento, atitudes e comportamentos da população antes e depois da implementação do programa. Ferreira e Silva (2023) destacam que questionários e pesquisas são ferramentas comuns na avaliação quantitativa, permitindo medir mudanças no nível de conscientização e na adoção de comportamentos sustentáveis.

A avaliação qualitativa foca em entender as experiências e percepções dos participantes em relação ao programa. Pereira e Almeida (2021) afirmam que entrevistas, grupos focais e estudos de caso permitem uma compreensão mais profunda de como os participantes interpretam e aplicam o conhecimento adquirido.

A combinação de métodos quantitativos e qualitativos oferece uma visão abrangente do impacto do programa. Melo e Rodrigues (2023) afirmam que a abordagem mista permite a triangulação de dados, proporcionando uma compreensão mais completa dos efeitos do programa e das áreas que necessitam de ajustes.

2.3.4 Desafios e oportunidades na implementação de programas

Apesar dos benefícios evidentes, a implementação de programas de educação e conscientização enfrenta desafios, como falta de recursos financeiros, barreiras linguísticas e culturais, e resistência à mudança por parte de certos grupos da comunidade. No entanto, também apresenta oportunidades para fortalecer o capital humano, promover a inclusão social, e construir uma base de conhecimento

que capacita as comunidades a enfrentarem os desafios do desenvolvimento urbano sustentável de forma colaborativa e eficaz, Souza (2018).

Em resumo, a educação e conscientização desempenham um papel fundamental na promoção do desenvolvimento urbano sustentável, capacitando as comunidades a compreenderem os desafios e oportunidades que enfrentam em seus ambientes urbanos. Ao promover a educação em habitação e urbanismo e envolver ativamente os cidadãos no processo de tomada de decisões, é possível criar cidades mais inclusivas, resilientes e sustentáveis para todos.

Ao engajar comunidades e líderes locais no processo de desenvolvimento e gestão urbana, é possível identificar e implementar soluções inovadoras que respondam diretamente às necessidades e realidades locais. A participação ativa dos cidadãos permite que as políticas e estratégias sejam ajustadas para refletir melhor as condições e prioridades específicas de cada comunidade. Essa abordagem participativa não só fortalece o capital social, mas também promove um sentimento de pertencimento e responsabilidade compartilhada.

Segundo Souza (2018), a implementação de programas educacionais e de conscientização sobre desenvolvimento urbano sustentável pode servir como um catalisador para a transformação social e econômica. Ao capacitar os indivíduos com conhecimento sobre práticas sustentáveis e técnicas de urbanismo, eles se tornam mais aptos a contribuir para a melhoria de suas comunidades. Programas de treinamento e workshops podem fornecer habilidades práticas e teóricas que possibilitam aos cidadãos participar ativamente em projetos de revitalização urbana, gestão de recursos e planejamento comunitário. Esses conhecimentos não apenas aumentam a capacidade técnica da população, mas também incentivam uma mentalidade proativa voltada para a solução de problemas e inovação.

Através da educação e conscientização, é possível cultivar uma consciência ambiental e social que perpetua o ciclo de desenvolvimento sustentável. Ao promover valores de respeito ao meio ambiente e justiça social desde a base, cria-se um legado de práticas responsáveis que se mantém ao longo do tempo. Dessa forma, a educação não apenas prepara as comunidades para enfrentar desafios atuais, mas também estabelece as bases para um futuro mais equilibrado e harmonioso em termos de crescimento urbano e desenvolvimento sustentável.

CAPÍTULO 3: ANÁLISE DOS PROCEDIMENTOS

A Incorporação Imobiliária é um processo complexo que envolve uma série de procedimentos interdependentes e cruciais para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais. Este estudo visa analisar esses procedimentos detalhadamente, considerando sua importância econômica, social e ambiental.

3.1 Relato da pesquisa

Os procedimentos metodológicos utilizados para esta pesquisa foram um estudo de caso exploratório revisando a literatura existente sobre o tema, abrangendo regulamentações, estudos de mercado, práticas de sustentabilidade e análises econômicas relacionadas a incorporação de empreendimentos multifamiliares.

Sendo assim, foram analisado documentos legais, regulatórios e dados governamentais relevantes que impactam os lançamentos, como leis locais, regulamentos de zoneamento, diretrizes ambientais e estatísticas do mercado imobiliário.

Foram realizados estudos de empreendimentos multifamiliares, após, foi analisado o desempenho econômico, aceitação do mercado e impacto ambiental.

3.2 Metodologia usada para obtenção dos dados

A metodologia deste estudo combina uma abordagem qualitativa e quantitativa para alcançar uma compreensão abrangente dos desafios e estratégias na incorporação imobiliária multifamiliar. Inicialmente, será realizada uma revisão sistemática da literatura para identificar as melhores práticas, tendências e questões emergentes no campo da incorporação imobiliária multifamiliar. Em seguida, serão apresentados dados primários do empreendimento, permitindo uma análise detalhada das percepções e experiências no contexto brasileiro. Além disso, serão utilizadas análises de cálculos para quantificar e validar os resultados, proporcionando uma abordagem integrada e holística da pesquisa. A combinação dessas metodologias visa proporcionar uma análise robusta e fundamentada dos

temas abordados, contribuindo para o avanço do conhecimento acadêmico e prático no campo da incorporação imobiliária multifamiliar.

Realizou-se entrevistas com incorporadores, que solicitaram para não serem identificados e conseqüentemente não expor as empresas ao qual são proprietários, especialistas do setor, representantes governamentais e consumidores para obter insights qualitativos sobre desafios, oportunidades e percepções em relação a incorporação de empreendimentos multifamiliares.

Utilizou-se ferramentas de cálculos, como o Excel, através de planilhas modeladas para simular diferentes cenários econômicos e regulatórios, avaliando o impacto potencial de mudanças regulamentares e estratégicas de desenvolvimento na viabilidade dos projetos;

Com base nos resultados obtidos, desenvolve-se práticas para incorporadores, formuladores de políticas e “stakeholders” do setor imobiliário, visando otimizar a incorporação de empreendimentos de maneira sustentável e econômica.

3.3 Resultados obtidos e análise dos dados

A incorporação imobiliária, além de ser um avanço econômico, desempenha um papel multifacetado na vida urbana, com impactos econômicos, sociais, ambientais e regulatórios que moldam a paisagem urbana e a qualidade de vida dos residentes.

No aspecto econômico, a incorporação imobiliária impulsiona a economia local ao gerar empregos na construção civil e em setores relacionados, além de atrair investimentos e estimular a atividade econômica na área circundante. No entanto, é essencial considerar os custos envolvidos, desde a construção até o empreendimento, para determinar sua viabilidade econômica a longo prazo.

Na Figura 3 pode-se observar o aspecto do empreendimento, contemplado com 14 pavimentos, sendo abordado para efeito de cálculo 4 unidades por andar.

Na Figura 3 – Pode-se observar a projeção do edifício que utilizamos como forma de abordagem para as análises mencionadas, ressaltamos que tivemos alguns outros, mas os empresários não deixaram expor as características, sendo assim, vamos discorrer sobre esse em específico, mas que conseguimos adotar os mesmos critérios de avaliações para os demais que foram coletado os dados.

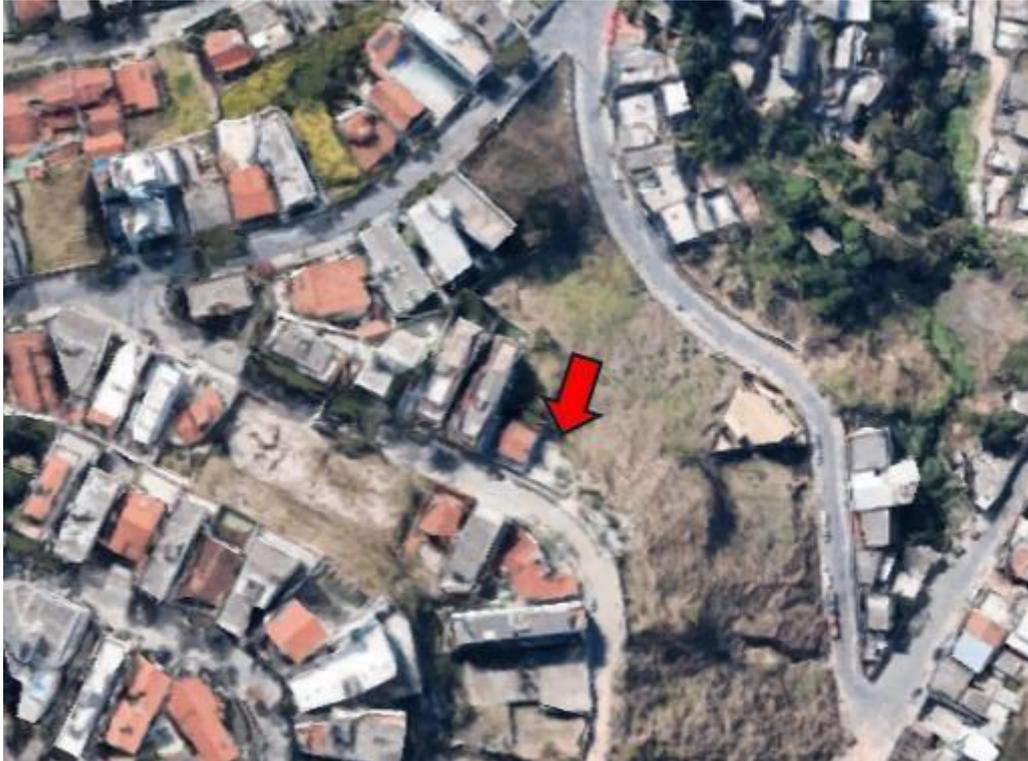
Figura 3 - Projeção do empreendimento



Fonte: Arquivo pessoal

Na Figura 4, pode-se observar a vista aérea do terreno, mostrando as vias arteriais que fazem a ligação do terreno e as que complementam o entorno, pode-se observar os imóveis confrontantes, além dos comércios e demais estabelecimentos que estão naquela região em específico.

Figura 4 - Definição do terreno



Fonte: Arquivo pessoal

3.3.1 Condições do terreno

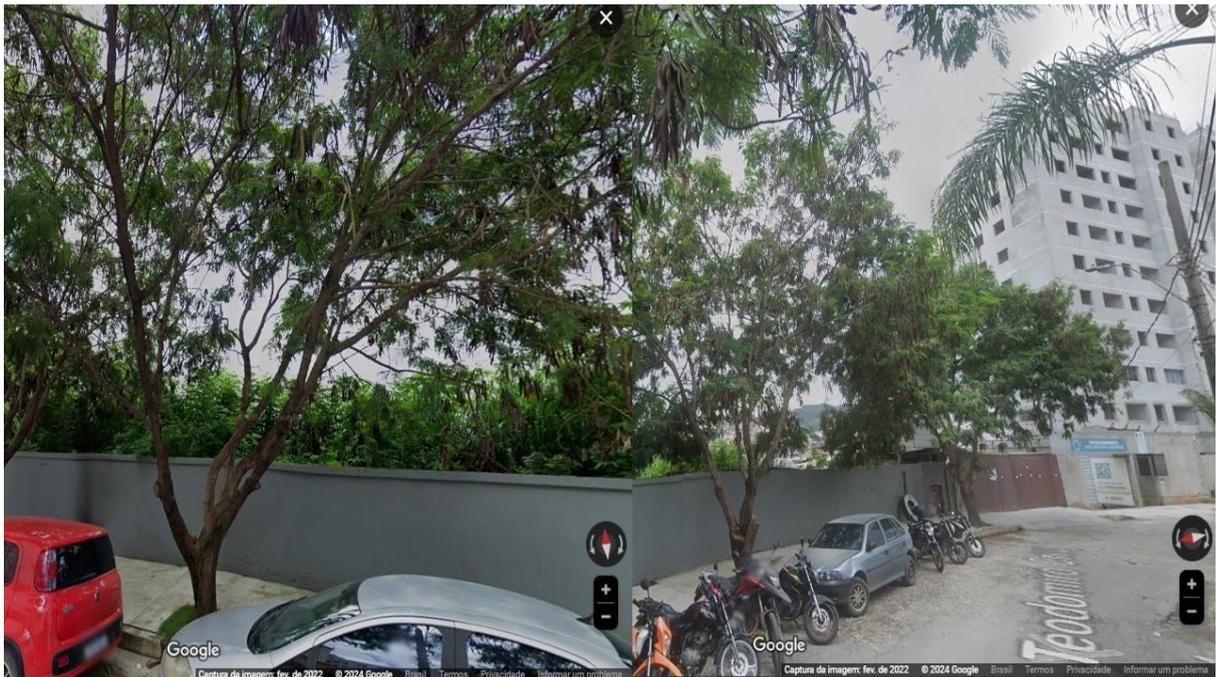
O terreno possui um valor venal de R\$2.600.000,00 podendo ser negociado as formas de pagamento, sendo elas, uma opção seria a permuta em troca de 8 unidades. O imóvel possui uma área de 1.420 m², sendo obrigatório respeitar a área mínima permeável exigida pela prefeitura de 20%, que totalizaria 284,00 m², porém, preposto no projeto temos o equivalente 292,81 m² de projeção, o terreno possui uma topografia em declive, sem nenhuma restrição ambiental, além do imóvel atualmente está vago, sem nenhuma edificação construída. Na Figura 5 é possível observar a rua do imóvel, mostrando algumas características já descritas, identificando a calçada do lote regular, o acesso fácil de veículos, pedestres e consequentemente o lote em declive.

3.3.2 Aprovação do projeto

O coeficiente de aproveitamento, estabelecido em 1,0 para a zona OM-1, determina a densidade construtiva permitida. Com um coeficiente de 1,0. A área total

construída no terreno não pode exceder a área do lote. Por exemplo, em um terreno de 1.000 m², a área construída máxima permitida é de 1.000 m². Este índice é uma ferramenta fundamental para regular a densidade das construções e assegurar que o crescimento urbano não sobrecarregue a infraestrutura existente.

Figura 5 - Local do terreno avaliado



Fonte: Arquivo Pessoal

No contexto da zona OM-1, a quota habitacional de 1,78% pode ser interpretada como uma exigência para que uma pequena porcentagem das unidades habitacionais seja destinada a atender a demandas habitacionais específicas. Isso reflete um compromisso com políticas de equidade social e a criação de um ambiente urbano mais inclusivo, onde diferentes faixas de renda possam ter acesso a habitação adequada.

O zoneamento OM-1, combinado com o coeficiente de aproveitamento de 1,0 e a quota habitacional de 1,78%, exemplifica uma abordagem integrada ao planejamento urbano que busca equilibrar o desenvolvimento econômico, a eficiência no uso do solo e a inclusão social. A compreensão e a aplicação desses regulamentos são essenciais para a criação de um ambiente urbano que atenda às necessidades variadas da população de Belo Horizonte, promovendo um crescimento ordenado e sustentável.

3.3.3 Descrição do Projeto Imobiliário

O projeto em questão é um edifício residencial multifamiliar com um total de 56 unidades, distribuídas entre apartamentos tipo, coberturas e áreas privativas. A construção será realizada com concreto armado, e o tempo estimado para a conclusão da obra é de 36 meses. O edifício está projetado para atender à demanda residencial da classe média, com uma faixa de renda mensal entre R\$8.000,00 e R\$12.000,00.

O edifício contará com 48 apartamentos tipo, 4 coberturas e 4 áreas privativas. Os apartamentos tipo possuem uma área de 46,00 m² e são compostos por dois quartos, banheiros, salas, varandas, cozinhas e área de serviço. Cada apartamento tipo terá a opção de duas vagas de estacionamento para algumas unidades, enquanto o total de vagas disponíveis será de 86, das quais 30 serão autônomas.

Os apartamentos tipo foram projetados para atender às necessidades de uma família média, proporcionando conforto e funcionalidade. Cada unidade inclui:

- Dois Quartos: Adequados para atender diferentes configurações familiares e necessidades de espaço.
- Banheiros: Equipados para garantir a privacidade e o conforto dos residentes.
- Salas: Espaços integrados para áreas de estar e de jantar.
- Varandas: Oferecendo áreas externas para lazer e relaxamento.
- Cozinhas: Planejadas para a prática de atividades culinárias com eficiência.
- Área de Serviço: Destinada à lavanderia e outras atividades domésticas.

3.3.4 Tipologia de Uso

O edifício terá 14 pavimentos, cada um projetado para maximizar o aproveitamento do espaço e atender às normas de construção. A tipologia residencial multifamiliar atende à demanda por moradias em áreas urbanas, oferecendo uma solução habitacional de qualidade para a classe média.

3.3.5 Tecnologia e Método Construtivo

A construção será realizada com a utilização de concreto armado, um método construtivo que proporciona durabilidade e resistência ao edifício. Este método é amplamente adotado em projetos residenciais devido às suas características de robustez e estabilidade.

3.3.6 Perfil socioeconômico

A análise de concorrência indica uma competição moderada na região, o que sugere uma oportunidade favorável para o lançamento do projeto. A demanda por residências na faixa de renda atendida pelo empreendimento é alta, refletindo um mercado potencial significativo.

O perfil socioeconômico dos potenciais compradores está centrado na classe média, com uma renda mensal de R\$8.000,00 a R\$12.000,00. Esse perfil é compatível com as características e o valor das unidades oferecidas, o que reforça a viabilidade e a atratividade do projeto.

3.3.7 Análise do mercado frente aos concorrentes

Para uma análise eficaz, é crucial identificar os concorrentes diretos e indiretos. Os concorrentes diretos são aqueles que oferecem imóveis semelhantes na mesma área, enquanto os indiretos podem operar em regiões adjacentes ou atender a um público-alvo similar. A análise dos produtos e projetos dos concorrentes inclui a comparação das características dos imóveis, qualidade dos materiais e valor agregado. Essa comparação ajuda a identificar pontos fortes e áreas de melhoria para o novo projeto.

As estratégias de precificação dos concorrentes também são analisadas. A avaliação dos preços de venda ou aluguel, bem como as políticas de preço, promoções e financiamento, oferece insights sobre as práticas do mercado e ajuda a posicionar o novo empreendimento de forma competitiva. As estratégias de marketing e vendas dos concorrentes são revisadas para compreender como eles promovem seus imóveis e como atraem clientes.

Na Tabela 1, pode-se observar as comparações de imóveis já construídos na região, servindo como parâmetro para avaliação de acabamento, preço comercial, quantidade de quartos, valor de venda, condições de pagamentos, além de avaliar as características de localização e vida útil dos empreendimentos, sendo possível analisar o crescimento de valorização em comparado com os preços ofertados no lançamento.

Tabela 1 – Análise do mercado frente aos concorrentes locais

Mercado			
Características	Obra A	Obra B	Obra C
Incorporadora	-	-	-
Endereço	Rua Monte Alegre	Rua <u>Viscondi</u> de Taunay	Rua <u>Nísio</u> Batista de O.
Área do terreno	-	-	-
Nº Pavimentos	09	5	6 + Cobertura
Nº Unidades	18	10	14
Nº Quartos	2	2	2
Área privativa (m ²)	60	63	67
Nº vagas	2	2	2
Fachada	Textura	Pintura	Pastilha
Acabamentos	Porcelanato e Laminado	Porcelanato e Laminado	Porcelanato
Elevador	2	1	1
Valor (m ²)	R\$ 11.333,00	R\$ 14.100,00	R\$ 7.500,00
Cd. Pagamento			
Média de venda	R\$ 680.000,00	R\$ 890.000,00	R\$ 500.000,00

Classificação da informação: Confidencial / Grupo de Acesso:

Fonte: Arquivo pessoal

Na Tabela 2, observa-se o cálculo de área construída e área líquida para melhor entendimento e planejamento do edifício, é um documento crucial na fase de planejamento e desenvolvimento de projetos imobiliários. Esse documento detalha a distribuição e o uso de cada área dentro do edifício, desempenhando um papel essencial antes do lançamento do empreendimento.

Esse cálculo fornece uma visão detalhada e organizada da distribuição do espaço, garante a conformidade com as regulamentações, promove transparência para o mercado, e auxilia no planejamento financeiro e na execução do projeto. Com um documento bem elaborado, os desenvolvedores podem garantir um processo de lançamento mais eficiente e bem-sucedido.

A incorporação imobiliária, além de ser um motor econômico, desempenha um papel multifacetado na vida urbana, com impactos econômicos, sociais, ambientais e regulatórios que moldam a paisagem urbana e a qualidade de vida dos residentes.

No aspecto econômico, a incorporação imobiliária impulsiona a economia local ao gerar empregos na construção civil e em setores relacionados, além de atrair investimentos e estimular a atividade econômica na área circundante. No entanto, é essencial considerar os custos envolvidos, desde a construção até o

empreendimento, para determinar sua viabilidade econômica a longo prazo.

Tabela 2 - Memória de áreas

MEMÓRIA DE ÁREAS – QUADRO RESUMO						
PAVIMENTO	NÚMERO DE UNIDADES		ÁREAS			
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	CONSTRUÍDA	A DESCONTAR	LÍQUIDA RESIDENCIAL	LÍQUIDA NÃO RESIDENCIAL
3° SUBSOLO	–	–	819,22m ²	819,22m ²	0,00m ²	–
2° SUBSOLO	–	–	826,60m ²	826,60m ²	0,00m ²	–
1° SUBSOLO	–	–	254,73m ²	254,73m ²	0,00m ²	–
1° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
2° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
3° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
4° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
5° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
6° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
7° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
8° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
9° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
10° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
11° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
12° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
13° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
14° PAVTO	04	–	254,73m ²	72,21m ²	182,52m ²	–
15° PAVTO	–	–	96,87m ²	96,87m ²	0,00m ²	–
CX.D'ÁGUA	–	–	23,14m ²	23,14m ²	0,00m ²	–
TOTAL	56	–	5.586,78m²	3.031,50m²	2.555,28m²	–

Fonte: Arquivo pessoal

Um dos principais benefícios relacionado ao tema proposto da incorporação imobiliária é o acesso à moradia. A oferta de novas unidades habitacionais contribui para atender à crescente demanda por moradia em áreas urbanas, especialmente em regiões onde a escassez habitacional é uma preocupação significativa. No entanto, garantir a disponibilidade de moradias acessíveis e de qualidade é crucial para garantir que todos os segmentos da sociedade tenham acesso a condições de vida adequadas.

Os aspectos ambientais também não podem ser negligenciados. A construção e operação de empreendimentos imobiliários podem ter impactos significativos no meio ambiente, como consumo de recursos naturais, emissões de gases de efeito estufa e degradação ambiental. A incorporação imobiliária sustentável busca mitigar esses impactos através de práticas de construção verde, eficiência energética e uso responsável dos recursos naturais.

A incorporação pode levar à diversificação populacional em determinadas áreas, valorizar ou desvalorizar imóveis circundantes e criar comunidades e redes sociais entre os residentes. Portanto, é fundamental considerar o contexto social e

cultural ao planejar e desenvolver empreendimentos imobiliários.

Por fim, a regulação governamental desempenha um papel crucial na incorporação imobiliária. Políticas públicas que visam garantir a qualidade das construções, a proteção dos direitos dos consumidores e a promoção do desenvolvimento urbano sustentável são essenciais para criar um ambiente propício ao crescimento urbano equilibrado e inclusivo.

3.3.8 Roteiro de uma incorporação imobiliária e NBR 12.721 segunda edição 28/08/2006

Baseado no Roteiro de uma incorporação imobiliária proposto por RAHME (2008), foi feito um destroncamento destes itens para melhor explicação:

1. Definição do empreendimento: o empreendimento pode ser residencial ou comercial, definição das áreas das unidades autônomas, definição do padrão de acabamento, das áreas de uso comum, dos materiais utilizados nas áreas comuns, os equipamentos, entre outros;

2. Localização do terreno/ pesquisa de mercado: nesta etapa, deve-se analisar todas as condicionantes do terreno, desde a sua localização, seu entorno, dimensões juntamente com os quesitos do mercado imobiliário compatível com o tipo de empreendimento que pretende realizar.

3. Informação básica da PBH/ anteprojeto analítico do terreno: compreende na análise da legalidade da área que está sendo estudada, neste item, se faz necessária a compreensão das Leis de uso e Ocupação do Solo, das Normas Técnicas que regem os diversos tipos de edificações. Assim, é possível realizar um anteprojeto no terreno do que é possível construir dentro da legislação pertinente.

4. Estudo de viabilidade econômica e financeira (preliminar): levantamento de dados e aplicação destes juntamente com dados da engenharia financeira. Por se tratar de um processo preliminar, será necessário algum dado subjetivamente baseado em pesquisas de empreendimentos já realizados, entre outros. Vale ressaltar, a necessidade de utilização das taxas de juros, visto que, este estudo trata-se da antecipação do resultado da construção final. Os demais dados são: valor do terreno, custo unitário de construção, despesas da incorporação, cálculo da área sub-rogada (se houver), determinação de área privativa real, determinação da área real equivalente total, composição de preços das unidades

autônomas, cálculo das receitas da incorporação.

5. Contato com o proprietário da área - proposta de compra, promessa de compra ou sub-rogação: após a análise do estudo preliminar de viabilidade, determina-se qual a melhor maneira de efetuar a compra do terreno e realiza a proposta para o proprietário para melhor definir o negócio;

6. Negociação e fechamento do negócio (contrato de incorporação): define-se o negócio entre incorporador e proprietário do terreno, e realiza o contrato de incorporação, ambas as partes concordam entre si, após, é feito o registro no cartório;

7. Projeto de arquitetura: após a definição da área final, e o resultado do processo de viabilidade, o próximo passo é a definição dos projetos finais. Vale ressaltar a importância desta etapa, pois é nela que são definidas todas as especificações do empreendimento.

8. Especificações básicas de materiais: realiza-se um memorial descritivo de todos os materiais que serão utilizados na obra. Esta especificação varia de acordo com o tipo de empreendimento e seu padrão, devendo respeitar as novas especificações da norma de desempenho NBR 15.575 sexta edição 23/01/2024;

9. Orçamento detalhado do custo da construção: a partir dos projetos arquitetônicos e complementares finalizados, o memorial descritivo aprovado, faz-se um orçamento do custo da construção detalhado, utilizando a NBR 12.721 como parâmetro e o CUB do SINDUSCON regional;

10. NBR 12.721: consiste na Norma Técnica dos “Critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifício”. Esta norma foi criada com o objetivo de atender o que foi prescrito pela Lei Federal 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei Federal 4.864/65 e alterações posteriores. Consiste em uma versão atualizada da NBR 12.721/99, a qual mantém os seus conceitos básicos, mas apresenta alterações em seu conteúdo devido a adaptação do disposto em lei e aos novos padrões arquitetônicos no mercado imobiliário.

A NBR 12.721, impõe exigências com o propósito de definir as responsabilidades dos diversos participantes das incorporações e as condições técnicas e econômicas em que estas se realizam, para alienação total ou parcial da

edificação ou conjunto de edificações. Esta norma estabelece critérios para avaliação dos custos unitários, cálculo de rateio de construções, e as demais definições correlatadas.

Foi estruturada por tópicos. A primeira conta com o objetivo da norma, o segundo item com as referências normativas, o terceiro com as definições. Neste terceiro são encontradas todas as definições necessárias para a concepção dos quadros da NBR. O quarto item, corresponde a identificação das unidades autônomas, no qual pede-se que o profissional responsável pelos quadros nomeie todas as unidades no projeto arquitetônico para facilitar a compreensão.

O quinto item, corresponde aos critérios para determinação e cálculo de áreas. Neste item, estão especificadas todas as áreas que devem ser consideradas e, também, as instruções de como esta deve ser medida. As áreas são classificadas em área real do pavimento: área privativa de unidade autônoma, área real de uso comum, área coberta, área descoberta; e área equivalente que corresponde a área virtual cujo custo é equivalente ao custo da respectiva área real. Para efetuar o cálculo desta área equivalente é utilizado uma tabela com os coeficientes médios dos projetos padrão – estes também se encontram na NBR.

Conforme os critérios para a realização dos cálculos expeditos dos custos de construção, são analisados os itens de custo global da construção, custo unitário da construção ou valor por metro quadrado de construção, custo de construção de unidade autônoma, custo de construção da área sub-rogada, custo de contribuição total, quota de área dada em pagamento do terreno, orçamento, revisão de estimativa de custo da obra e prazos para a realização destas revisões. Todos estes itens são explicados no decorrer da norma.

No sétimo item da NBR, é descrito o processo de rateio da construção, critério de proporcionalidade das áreas equivalentes, cálculo do re-rateio do coeficiente de construção.

O oitavo item, compreende os critérios para coleta do CUB, está anexado nesta norma as tabelas de padrões e tipos de construção, com suas áreas, e tabela com o padrão de enquadramento do padrão de acabamento de acordo com os projetos-padrões, especificação dos serviços de acabamento, os custos unitários básicos destes, lotes básicos de materiais, mão de obra e despesas administrativas de acordo com os projetos-padrão, item que auxilia no levantamento da coleta de

preços, o método de cálculo, atualização e divulgação. No item 9, estão relacionados os critérios de especificação construtiva, memorial técnico descritivo.

O item 10, é composto pelos critérios de orçamentos de custos de construção para fins do art. 53 que determina o modo pelo qual são calculados os custos unitários básicos. E, finalizando, o item 11, que corresponde as considerações gerais. Neste item, é descrito a maneira como será realizado o contrato de construção por administração, se terá vinculação total, parcial, contrato por empreitada, critérios para registro de incorporação e regionalização dos projetos.

Abaixo, encontram-se os modelos dos quadros desta NBR 12.721 segunda edição 28/08/2006 para verificação. Vale ressaltar, que a partir da análise desta, é possível realizar o preenchimento de todos os quadros e realizar a compreensão completa destes itens, desde as definições de todos os ambientes, pisos até os modelos de projeto, suas especificações, custos e composição do orçamento. Para melhor entender o sistema, abaixo adicionamos a explicação de preenchimento de cada quadro:

QUADRO DE INFORMAÇÕES PRELIMINARES: Na Figura 6, identifica os empreendedores e qualifica a incorporação. Apresenta panorama do empreendimento, identificação do incorporador e de quem assina os quadros;

O Quadro de Informações Preliminares é um documento que contém dados cruciais sobre o empreendimento imobiliário em fase de planejamento. Ele é exigido por diversas regulamentações e normas para garantir que todas as informações essenciais sejam apresentadas antes da formalização e execução do projeto. Este quadro pode variar de acordo com as leis e regulamentos locais, mas geralmente incluem detalhes sobre o projeto e a incorporação.

QUADRO I - cálculo das áreas nos pavimentos e da área global: Na Figura 7, apresenta informações gerais sobre a incorporação. No qual são apresentados os cálculos das áreas gerais privativas de uso comum e totais em suas diversas modalidades. Também apresenta os agrupamentos das áreas quanto a divisão ou distribuição uso e custo da construção;

bem como para o cumprimento das normas regulatórias.

Figura 7 - Cálculo das áreas nos pavimentos e da Área Global

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																			
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)																			
QUADRO I - Cálculo das Áreas nos Pavimentos e da Área Global - Colunas 1 a 18																	FOLHA Nº		
LOCAL DO IMÓVEL:												Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII							
INCORPORADOR												Total de Folhas:							
Nome:												Profissional Responsável:							
Assinatura:												Assinatura:							
Data:												Data:							
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL												ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DO PAVIMENTO	QUANTIDADE (numero de pavimentos idênticos)
ÁREA PRIVATIVA						ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM								
Pavimento	Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS	Equivalente em área de custo padrão (7+9)	Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS	Equivalente em área de custo padrão (12+14)				
		Real	Equivalente	Real (2+3)	Equivalente em área de custo padrão (2+4)		Real	Equivalente				Real (7+8)	Equivalente em área de custo padrão (7+9)			Real	Equivalente		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
TOTAIS																			
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 17)										ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total da Coluna 18)									
OBSERVAÇÕES																			

Fonte: NBR 12.721

Figura 8 - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																			
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)																			
QUADRO II - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas - Colunas 19 a 38																	FOLHA Nº		
LOCAL DO IMÓVEL:												Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII							
INCORPORADOR												Total de Folhas:							
Nome:												Profissional Responsável:							
Assinatura:												Assinatura:							
Data:												Data:							
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL												ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DO UNIDADE	QUANTIDADE (numero de unidades idênticas)
ÁREA PRIVATIVA						ÁREA DE USO COMUM					Área Total equivalente em área de custo padrão (24+28)	ÁREA DE USO COMUM							
Unidade	Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS		Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS	Equivalente em área de custo padrão (25+27)		Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS	Equivalente em área de custo padrão (32+34)			
		Real	Equivalente	Real (20+21)	Equivalente em área de custo padrão (20+22)		Real	Equivalente			Real (25+26)		Equivalente em área de custo padrão (25+27)	Real			Equivalente		
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
TOTAIS																			
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 37)										ÁREA EQUIVALENTE GLOBAL (Total da Coluna 38)									
OBSERVAÇÕES																			

Fonte: NBR 12.721

QUADRO III - avaliação do custo global e unitário da construção: Na Figura 9, é apresentado a análise de custos unitários. A norma apresenta 19 opções de projetos padrões, um deve ser adotado de acordo com as semelhanças entre a construção em estudo e os projetos padrões apresentados. O Custo Unitário Básico (CUB) é definido de acordo com a localidade do empreendimento e mede parte do custo da construção. Nesse quadro, também devem constar o custo global da edificação e o coeficiente de equivalência;

QUADRO IV A - avaliação do custo de construção de cada unidade autônoma e cálculo do re-rateio de Sub-rogação: Na Figura 10, especifica a sub-rogação de área. As unidades que serão sub-rogadas têm de ser identificadas segundo sua localização no empreendimento. O incorporador deve apresentar nesse quadro a porcentagem das unidades sub-rogadas que será dividida entre as unidades.

11. Estudo de viabilidade econômica e financeira (definitivo): após a definição de grande parte dos itens necessários para definição de custos, despesas e entradas, faz-se novamente um estudo de viabilidade com base em dados reais e previamente definidos, este estudo servirá de base para efetuar o plano de gerenciamento e execução da obra;

12. Contrato com os adquirentes: faz-se o escopo do contrato que será realizado entre incorporadora, adquirente e comprador. Neste caso será especificado todos os itens necessários para compra do imóvel, e como será efetuado o seu pagamento;

13. Convenção de condomínio: trata-se da minuta de condomínio que será registrada no cartório, ao qual os condôminos têm os seus direitos e deveres descritos. Esta convenção é composta pela descrição de todo o empreendimento, a maneira que se deve realizar a sua manutenção, as despesas de condomínio, entre outras;

14. Procuração do proprietário do terreno: trata-se de uma procuração pública em nome do proprietário do terreno que outorga ao incorporador;

Figura 9 - Avaliação do custo global e unitário da construção

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12721)							
QUADRO III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção				Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII			
Local do Imóvel				Total de Folhas:			
INCORPORADOR:				Profissional Responsável:			
Nome:				Nome:			
Assinatura:				Assinatura:			
Data:				Data:			
				Registro CREA			
1. Projeto-padrão (Lei 4951/64, Art. 53 § 1) que mais se assemelha ao da Incorporação Projetada							
CLASSIFICAÇÃO GERAL				USO RESIDENCIAL			
Designação	Padrão de Acabamento	Número de Pavimentos	Área de Construção Privativa da Unidade Autônoma	Dependências de uso Privativo da Unidade Autônoma			
				Quartos	Salas	Banheiros ou WCs	Quartos de Empregados
2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico:							
3. Custo Unitário Básico para o mês de: R\$ por m ² =							
4. Áreas Globais do Predio Projetado							
4.1	Área Real Privativa, Global (Q1.15)			m ²		%	
4.2	Área Real de Uso Comum, Global (Q1.110+115)			m ²		%	
4.3	Área Real, Global (Q1.117)			m ²		100%	
4.4	Área Equivalente* Privativa Global (Q1.16)			m ²		%	
4.5	Área Equivalente* de Uso Comum Global (Q1.111+116)			m ²		%	
4.6	Área Equivalente* Global (Q1.118)			m ²		100%	
Obs. * áreas equivalentes em área custo padrão							
5. Custo Básico Global da Edificação (4.6 x Custo Unitário Básico (3)) R\$ -							
5.1 - Composição do Custo Global básico da Edificação							
5.1.1 - Custo básico de Materiais (5. X % Mat. do CUB inf. em 3.)				R\$	-	%	
5.1.2 - Custo básico de Mão-de-Obra (5. X % Mao de Obra do CUB inf. em 3.)				R\$	-	%	
5.1.3 - Custo básico de Máquinas e Equipamentos. (5. X % Maq e Equip. do CUB inf. em 3.)				R\$	-	%	
6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão							
6.1 Fundações Especiais (no Projeto-padrão foram consideradas fundações ditas até 2,50m/p)				R\$	-		
6.2 Elevador(ies)				R\$	-		
6.3 Equipamentos e Instalações, tais como:							
6.3.1 Fogões				R\$	-		
6.3.2 Aquecedores				R\$	-		
6.3.3 Bombas de Recalque				R\$	-		
6.3.4 Incineração				R\$	-		
6.3.5 Ar Condicionado				R\$	-		
6.3.6 Calefação				R\$	-		
6.3.7 Ventilação e Exaustão				R\$	-		
6.3.8 Outros (Discriminar)				R\$	-		
6.4 "Playground"				R\$	-		
6.5 Obras e Serviços Complementares							
6.5.1 Urbanização				R\$	-		
6.5.2 Recreação (Piscinas, Campos de Esporte)				R\$	-		
6.5.3 Ajardinamento				R\$	-		
6.5.4 Instalação e Regulamentação do Condomínio				R\$	-		
6.5.5 Outros				R\$	-		
6.6 Outros Serviços (Discriminar)				R\$	-		
7. 1º Subtotal				R\$	-		
8. Impostos, taxas e emolumentos cartoriais				R\$	-		
9. Projetos:				R\$	-		
9.1 Projetos Arquitetônicos;							
9.2 Projeto Estrutural;							
9.3 Projeto de Instalações;							
9.4 Projetos Especiais.							
10. 2º Subtotal				R\$	-		
11. Remuneração do Construtor				R\$	-		
12. Remuneração do Incorporador				R\$	-		
13. Custo Global da Construção				R\$	-		
14. Custo unitário da obra em cálculo [Custo total/área equivalente (13)/(4.6)]				R\$ / m ²			

NB - Para formação do Custo Unitário Básico foram consideradas os preços dos seguintes projetos: Arquitetônico, Estrutural, Hidrossanitário, Elétrico, Interfone e Telefônico, Antena Coletiva, Prevenção Contra Incêndio, Impermeabilização, Instalação de Gás

Fonte: NBR 12.721

QUADRO IV B: resumo de áreas das unidades autônomas para registro de incorporação: Na Figura 11, apresenta resumo das áreas e dos coeficientes de proporcionalidade de cada unidade. É um resumo para o registrador do imóvel;

Figura 10 - Avaliação do custo de Construção de cada unidade autônoma

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)													
QUADRO IV A - Avaliação do Custo de Construção de cada Unidade Autônoma e cálculo do re-rateio de Sub-rogação - Colunas 39 a 52											Folha n.º:		
LOCAL DO IMÓVEL:											Adotar numeração seguida		
INCORPORADOR											Profissional Responsável:		
Nome:											Nome:		
Assinatura:											Assinatura:		
Data:											Data:		
											Registro CREA:		
Designação da Unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma			Re-rateio do custo (quando houver unidade (s) dada (s) em pagamento do terreno)							Quantidade (número de unidades idênticas)		
	Área equivalente em área de custo padrão das Unidades	CUSTO	Coefficiente de proporcionalidade (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de proporcionalidade (das Unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de rateio de construção total (Re-rateio do coeficiente de proporcionalidade: incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Área Equivalente em Área de Custo Padrão Total (Re-rateio das áreas equivalentes em área de custo: Área Própria + quota da Área Sub-rogada)	Custo de Construção total (Re-rateio do custo)	Custo da sub-rogação suportado por cada unidade	Área real das unidades subrogadas	Quota de área real dada em pagamento do terreno	Total (total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Sub-Rogadas	Diferença (Unidades que suportam o custo da edificação)
(Q I - 19)	(Q II - 38)	31 x item 13 Q III	(Q II - 31)	(42)	(43): (43)	(44 x 1:40)	44 x item 13 Q III	(46-41)	(Q I - 32)	(44 x 1:48)			(50-51)
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
TOTAIS													

OBSERVAÇÃO - INDICAR UNIDADES SUB-ROGADAS:

1. Para obtenção dos totais das colunas 40 a 42 utiliza-se o número total de unidades idênticas (50).
2. Para obtenção dos totais das colunas 43 a 47 e 49 utiliza-se o número de unidades que suportam o custo da edificação (52).
3. Quando houver unidade (s) dada (s) em pagamento do terreno e o resultado da coluna 52 for nulo, a (s) linha (s) correspondente (s) deverá (ão) ser nula (s) também nas colunas 43 a 47 e 49.
4. Para obtenção do total da coluna 48 utiliza-se o número de unidades subrogadas (51)

Fonte: NBR 12.721

Figura 11 - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)								
QUADRO IV B - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração Colunas A a G							Folha N.º:	
LOCAL DO IMÓVEL:							Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII	
INCORPORADOR							Profissional Responsável:	
Nome:							Nome:	
Assinatura:							Assinatura:	
Data:							Data:	
							Registro CREA:	
Designação da Unidade (19)	ÁREAS REAIS						QUANTIDADE (número de unidades idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (DEPÓSITO, ACESSÓRIOS, ETC.)	ÁREA DE VAGA DE GARAGEM	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL (B+C+D+E+F)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE		
A	B	C	D	E	F	G		
TOTAIS								

Fonte: NBR 12.721

QUADRO IV B 1: Na Figura 12, apresenta o resumo de áreas das unidades autônomas para registro de incorporação, tem a mesma função que o anterior, porém, é usado no caso de condomínios horizontais, quando há parte do terreno exclusivo para cada unidade (quintal);

Figura 12 - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)											
QUADRO IV B.1 - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração Colunas A a J										Folha N.º	
LOCAL DO IMÓVEL:											Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII
											Total de Folhas:
INCORPORADOR					Profissional Responsável:						
Nome:					Nome:						
Assinatura:					Assinatura:						
Data:					Data:						
										Registro CREA:	
Designação da Unidade (19)	ÁREAS REAIS EDIFICADAS					ÁREA DE TERRENO			COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Número de Unidades Identificadas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (DEPÓSITO, ACESSÓRIOS, ETC.)	ÁREA DE VAGA DE GARAGEM	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL (B+C+D+E+F)	ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO, INCLUSIVE ÁREA EDIFICADA	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
TOTAIS											

ESTE QUADRO DEVERÁ SUBSTITUIR O QUADRO IV B, QUANDO FOR EXIGIDA A DISCRIMINAÇÃO DE ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO (ARTIGO 8 DA LEI 4.591/64), QUANDO NÃO FOR O CASO, DEVERÁ SER OMITIDO NA APRESENTAÇÃO DO CONJUNTO DE PLANILHAS

Fonte: NBR 12.721

15. Montagem do memorial de incorporação (art. 32): o material de incorporação deve ser levado para análise no cartório com todos os documentos devidamente preenchidos. Será necessário levar também: requerimento de arquivamento da documentação; Art. 39 – parágrafo único da Lei 4.591/64: Declaração – que é composto pelo nome do incorporador, nome do edifício, dados do empreendimento, endereço e áreas sub-rogadas; Declaração de carência;

Histórico dos títulos de propriedade; Atestado de Idoneidade financeira; Declaração sobre vagas de garagem e Relação de frações ideais;

QUADRO V - informações gerais: Na Figura 13, apresenta informações gerais, como: tipo de edificação (residencial, comercial, mista, garagem etc.), quantidade de pavimentos, número de unidades por pavimento e número de vagas de garagem por unidade;

Figura 13 - Informações Gerais

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12721)	
QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS	
Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII	
Local do imóvel	Total de Folhas:
	Folha N.º
INCORPORADOR	Profissional Responsável:
Nome:	Nome:
Assinatura:	Assinatura:
Data:	Data: Registro CREA
<p>a) tipo de edificação (residencial, comercial, misto, garagem, etc.);</p> <p>b) número de pavimentos;</p> <p>c) número de unidades autônomas por pavimento;</p> <p>d) explicitação da numeração das unidades autônomas;</p> <p>e) número de unidades autônomas por pavimento, descrevendo áreas reais e localização em relação ao edifício e no pavimento;</p> <p>f) pavimentos especiais (situação e descrição):</p> <ul style="list-style-type: none"> - pilotis; - pavimentos de transição; - garagens; - pavimentos comunitários; - outros pavimentos; <p>g) data da aprovação do projeto e repartição competente;</p> <p>h) outras indicações.</p>	

16. Registro de memorial de incorporação no cartório: consiste no documento que descreve todos os itens que estão sendo incorporados e o processo como estes foram determinados;

17. Tabela de vendas: a tabela de vendas é feita a partir do estudo de mercado imobiliário, o tipo de empreendimento e análise individual das unidades autônomas. Este estudo é feito em conjunto com o profissional corretor;

18. Planejamento das vendas: ao obter a liberação para iniciar o processo de vendas das unidades, são realizadas as convenções de apresentação do empreendimento aos corretores e suas equipes para que seja feito um planejamento;

19. Obtenção do registro do memorial de incorporação: após análise do pessoal do cartório e aprovação será emitido um registro desta;

20. Efetivação das vendas;

QUADRO VI - memorial descritivo dos equipamentos: Na Figura 14, apresenta a descrição dos equipamentos e instalações;

Figura 14 - Memorial descritivo dos equipamentos

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS			
[Lei 4.591 - 19/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721]			
QUADRO VI - Memorial Descritivo dos Equipamentos			Folha N.º
Local do Imóvel:			Adotar numeração seguida de Quadro I ao VIII
			Total de Folhas:
INCORPORADOR:		Profissional Responsável:	
Nome:	Nome:		
Assinatura:	Assinatura:		
Data:	Data:		Registro CREA:
EQUIPAMENTOS	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS

Fonte: NBR 12.721

- 21. Reativação da primeira assembleia para início da construção e eleição da Comissão de representantes;**
- 22. Início da construção;**
- 23. Gerenciamento do empreendimento;**
- 24. Término da construção;**
- 25. Obtenção do “HABITE-SE” e “CND do INSS” com averbação em cartório;**
- 26. Outorga das escrituras.**

O processo de incorporação imobiliária, como pode ser visto no roteiro citado anteriormente, está presente desde o momento em que se vislumbra a concepção do empreendimento até a entrega final da unidade autônoma. Sendo de suma importância a realização de um acompanhamento efetivo durante a sua concepção, pois todos os itens jurídicos e legais do empreendimento a ser concebido são aqui determinados.

3.3.9 ANÁLISE DA RELAÇÃO ENTRE A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS

A geração e desenvolvimento de um empreendimento imobiliário requer a integração das funções de empreender (ou promover/incorporar) e construir, que podem ser realizadas por uma ou várias empresas. Este trabalho analisa a gestão de projetos em empreendimentos imobiliários e sua relação com o processo de incorporação imobiliária, destacando a importância da incorporação no planejamento e na gestão do projeto.

Os dois processos, incorporação e gerenciamento de projetos, estão interligados e são essenciais desde a concepção até a conclusão do empreendimento. As decisões em cada um desses processos influenciam diretamente o outro, criando um sistema de retroalimentação de dados. A incorporação afeta o planejamento do projeto e vice-versa, com aspectos como viabilidade financeira e mercado sendo determinantes para o sucesso do empreendimento.

QUADRO VII - memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso privativo das unidades autônomas: Na Figura 15, apresenta a descrição de cada cômodo das unidades;

Figura 15 - Memorial descritivo dos acabamentos

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS <small>(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)</small>				
QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS - (Dependências de uso privativo)				Folha N.º
Local do imóvel:			Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII	
			Total de Folhas:	
INCORPORADOR		Profissional Responsável:		
Nome:		Nome:		
Assinatura:		Assinatura:		
Data:		Data:	Registro CREA:	
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	OUTROS

Fonte: NBR 12.721

Para um gerenciamento de projetos eficiente, as empresas de incorporação devem alinhar competências e processos, garantindo uma execução previsível e padronizada. A capacidade de gestão e a compreensão das ameaças e oportunidades são fundamentais para demonstrar a viabilidade do projeto e obter confiança para investir.

A análise das fases iniciais do empreendimento, como estudo de viabilidade e concepção do projeto, revela que um investimento inicial adequado pode melhorar o processo e reduzir falhas e custos. A aplicação do modelo de Engenharia

Simultânea é destacada como uma abordagem eficaz para o desenvolvimento paralelo de todos os aspectos do projeto, facilitando a identificação precoce de problemas e contribuindo para o sucesso do empreendimento.

A integração entre gerenciamento de projetos e incorporação imobiliária é crucial para garantir a viabilidade física, financeira, legal e econômica do empreendimento, atendendo às necessidades do mercado e assegurando a qualidade do produto.

De acordo com Silva (2016), a incorporação imobiliária é regulada por legislação específica, como a Lei nº 4.591/1964 (Nelson Carneiro, 1964) no Brasil, que estabelece os direitos e deveres tanto dos incorporadores quanto dos adquirentes. Além disso, essa legislação visa proteger os interesses dos compradores, garantindo transparência e segurança nas transações imobiliárias.

Figura 16 - Memorial descritivo dos acabamentos – Dependências de uso

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS <small>(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e NBR 12.721)</small>				
QUADRO VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS - (Dependências de uso Comum)				Folha N.º
Local do Imóvel:				Adotar numeração seguida do Quadro I ao VII
				Total de Folhas:
INCORPORADOR		Profissional Responsável:		
Nome:		Nome:		
Assinatura:		Assinatura:		
Data:		Data:	Registro CREA:	
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	OUTROS

Fonte: NBR 12.721

QUADRO VIII - memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso comum: Na Figura 16, apresenta a descrição das áreas comuns de cada pavimento;

Em suma, a incorporação imobiliária é um processo essencial para o desenvolvimento urbano e econômico, regulado por legislação específica e que requer cuidado e expertise por parte dos incorporadores para garantir o sucesso do empreendimento e a satisfação dos compradores.

O processo de incorporação imobiliária envolve uma série de atividades desde a idealização até a entrega final das unidades. Na Figura 17, destaca que esse processo inclui a construção, promoção e comercialização do empreendimento. O gerenciamento de projetos, por sua vez, abrange a criação e produção do empreendimento, incluindo a montagem da operação imobiliária, o desenvolvimento do projeto e a avaliação da satisfação do cliente.

Figura 17 - Análise para estudo de viabilidade



Fonte: Melo (2010)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo revelou que a incorporação imobiliária multifamiliar desempenha um papel crucial na resposta às demandas habitacionais crescentes nas cidades modernas. A densificação urbana proporcionada por esses empreendimentos não apenas maximiza o uso do solo, mas também promove a eficiência no consumo de recursos e infraestrutura urbana.

Entretanto, podemos notar que a implementação desses projetos não está isenta de desafios significativos. Questões como a adequação do projeto ao contexto socioeconômico local, a gestão ambiental dos resíduos e o impacto na qualidade de vida dos moradores vizinhos surgiram como áreas de preocupação. É essencial que os incorporadores considerem não apenas os aspectos econômicos, mas também os sociais e ambientais, para garantir o desenvolvimento sustentável das comunidades onde atuam.

Sendo assim, este estudo destacou a importância da legislação e das políticas públicas como facilitadoras ou obstáculos para o sucesso da incorporação imobiliária multifamiliar. A burocracia excessiva e a falta de incentivos podem desencorajar investimentos neste setor, enquanto políticas urbanísticas bem formuladas podem fomentar um ambiente propício ao desenvolvimento sustentável e inclusivo.

Portanto, cada projeto de incorporação multifamiliar é único, exigindo uma abordagem adaptativa e colaborativa entre os diversos stakeholders envolvidos. A integração de práticas de planejamento urbano participativo, que envolvem moradores e comunidades desde a fase inicial do projeto, pode mitigar conflitos e promover um desenvolvimento mais harmonioso e inclusivo.

Deste modo, esta monografia contribuiu para ampliar o entendimento sobre os múltiplos aspectos envolvidos na incorporação imobiliária multifamiliar, oferecendo insights valiosos para profissionais do setor, formuladores de políticas públicas e pesquisadores interessados em promover um crescimento urbano sustentável e equitativo. É recomendado, que pesquisas futuras aprofundem temas como a avaliação de impacto ambiental e social, a análise de modelos financeiros inovadores e a investigação de práticas de gestão de projetos que maximizem os benefícios para todas as partes interessadas.

Contudo, conclui-se que a incorporação imobiliária multifamiliar, quando realizada de maneira responsável e estratégica, pode não apenas atender às necessidades habitacionais da população crescente, mas também contribuir significativamente para a construção de cidades mais sustentáveis e inclusivas no futuro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, Eduardo Marques. Análise do processo de incorporação imobiliária como agente facilitador do sistema de gestão de projetos de empreendimentos. 2014. iv., 79 f.

BALARINE, João. Aspectos econômicos da incorporação imobiliária. In: SILVA, Maria (Org.). Teoria e Prática da Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Urbano, 1997. p. 77-92.

CARDOSO, ROBERTO LUIZ DE LIMA.; UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS. O direito do adquirente de imóvel e a garantia hipotecária do agente financeiro no regime de incorporação imobiliária. 2003, 75f.

CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010. 543 p.

FABRICIO, Pedro. O empreendimento imobiliário como produto: uma análise comparativa. Revista Brasileira de Engenharia e Construção, São Paulo, v. 10, n. 2, p. 45-60, abr. 2002.

LIMA, Carlos. A importância da NBR 12.721 para a incorporação imobiliária. Revista Brasileira de Engenharia e Construção, São Paulo, v. 30, n. 1, p. 23-35, jan. 2022.

MACHADO, Mariana Teles.; ARANTES, Eduardo Marques. Análise do processo de incorporação imobiliária como agente facilitador do sistema de gestão de projetos de empreendimentos. 2014. iv., 79 f.

MARTINS, Pedro. A incorporação como estratégia em mercados competitivos. Revista Brasileira de Administração, São Paulo, v. 22, n. 3, p. 78-92, set. 2016.

NETHERTO, João Carlos. A incorporação imobiliária multifamiliar e sua influência no panorama urbano. Revista Brasileira de Urbanismo, São Paulo, v. 10, n. 2, p. 45-58, jul. 2016.

NICÁCIO, Alexandre Lara.; CARVALHO JÚNIOR, Antônio Neves de. Estudo de viabilidade econômica-financeira de incorporações imobiliárias. 2013. 62f.

PEREIRA, Roberto. A evolução jurídica da incorporação imobiliária no Brasil. Revista Brasileira de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 8, n. 2, p. 45-58, jul. 1990.

PILATTI, Marlou Santos Lima. Manual prático de incorporação imobiliária. 4. ed. rev. atual. Curitiba, PR: Juruá, 2009. 153 p.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; LAGO, Luciana Correa do. Acumulação urbana e a cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil. Rio de Janeiro: 1992. 270p.

RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 18. ed., rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2019. xxxiv, 1458 p.

SMITH, John. A influência da estrutura corporativa na captação de recursos. Revista de Finanças e Investimentos, São Paulo, v. 15, n. 4, p. 55-70, out. 2019.

TAVEIRA, Bruno Henrique Tenório.; MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Incorporação imobiliária: realização do direito fundamental à moradia. 2019. 137 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Direito.

TERRA, Marcelo.; BRASIL. Roteiro da incorporação imobiliária: sistemática da lei n. 4.591/64. São Paulo: Saraiva, 1988. 241 p.