

Sumário

Introdução	7
1. Descrição do Projeto.....	8
1.1 Nome do Projeto	8
1.2 Objetivo	8
1.5 Missão	9
1.6 Visão	9
1.7 Valores	9
2. Viabilização do Projeto	10
2.1 Análise Mercadológica	10
2.1.1 Mapeamento da Concorrência	10
2.1.2 Análise da Demanda	12
Gráfico 1 - Demanda Potencial Habitacional de Ribeirão Preto.....	12
2.1.3 Posicionamento de Preços	14
2.1.4 Ferramentas de Análise.....	15
2.1.5 Público Alvo	16
2.1.5.1 Perfil dos Clientes Potenciais com Interesse em Investir.....	17
2.1.5.2 Perfil dos Clientes Potenciais com Interesse em Consumir	19
2.2 Desenvolvimento do Produto.....	22
2.2.1 Aspectos Institucionais	23
2.2.1.1 Plano Diretor da Cidades	24
2.2.1.2 Registro de Incorporação do Projeto	24
2.2.1.3 Concessionárias	25
2.2.1.4 Órgãos Responsáveis.....	31
2.3 Viabilidade Econômico-Financeira	39
2.3.1 Definição de Parâmetros.....	41
2.3.1.1 Índice de Velocidade de Vendas.....	41

2.3.1.2	Curva de Obra.....	41
2.3.2	Análise Econômica	42
2.3.2.1	Fluxo de Caixa do Projeto	42
2.3.2.2	Indicadores Financeiros do Projeto	42
3.	Execução do Projeto	43
3.1	Ciclo de vida	43
3.1.1	Fases do Projeto	44
3.2	Recursos Administrativos	47
3.2.1	Administração da Carteira	48
3.2.1.1	Administração Própria	48
3.2.1.2	Venda de Carteira de Recebíveis.....	49
3.2.2	Administração da Obra	49
3.2.2.1	Administração Própria	50
3.2.2.2	Terceirização da Obra.....	50
3.3	Recursos Financeiros	51
3.3.1	Busca de Investidores	51
3.3.2	Clientes Investidores.....	51
3.4	Aspectos institucionais	52
3.4.1	Contrato Social	52
3.4.2	Contrato com Clientes	53
3.4.3	Contrato com Investidores.....	53
3.6	Prazos.....	55
3.6.1	Lista de Atividades	55
3.6.2	Duração das Atividades	56
3.6.3	Cronograma	57
3.7	Pessoas	58
3.7.1	Organograma	59

3.7.2	Matriz de Responsabilidades	60
3.7.3	Recrutamento	61
3.7.4	Plano de Gerenciamento de Equipe	61
3.8	Riscos.....	61
3.8.1	Identificação dos Riscos	61
3.8.2	Estimativa de impacto e Probabilidade.....	61
3.8.3	Plano de Gerenciamento de Riscos.....	62
3.9	Comunicação	62
3.9.1	Plano de marketing	63
4.	Compra da Área.....	67
4.1	Escolha da Região.....	67
4.2	Busca de Parceiro.....	68
4.2.1	Permuta Financeira	68
4.2.2	Permuta Física	68
4.2.3	Compra à vista	69
	Conclusão	69
	Anexos	69