ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL

PCC5975 – INOVAÇÃO TECNOLÓGICA E INDUSTRIALIZAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

in loco

ALÉM DAS 4 PAREDES

FELIPE BORGERTH, MONIQUE GENARI E
THAÍS FERREIRA.

TEMA

AUMENTO DA PROCURA

A INTERNET SE TORNOU

O PRINCIPAL MEIO DE DIVULGAÇÃO DE IMÓVEIS

UM IMPORTANTE CANAL DE RELACIONAMENTO

IMOBILIÁRIAS, CLIENTES E CORRETORES

(MENDES, 2011)

>90%

DOS ADQUIRENTES DE IMÓVEIS

SELEÇÃO PRÉVIA

FAIXA DE PREÇO, LOCALIZAÇÃO, TAMANHO

PARA POSTERIOR VISITAÇÃO

(TURCHI, 2010)

PROBLEMÁTICA

01

OFERTAS DE PRODUTOS FEITOS A PARTIR DE JUIZ DE VALOR

02

ESTOQUE DE IMÓVEIS VAZIOS NAS GRANDES CIDADES

03

FALTA DE TRANSPARÊNCIA NAS INFORMAÇÕES

04

EXCESSO DE ARBITRAGEM NO PLANEJAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS

PROBLEMÁTICA

01

OFERTAS DE PRODUTOS FEITOS A PARTIR DE JUIZ DE VALOR

IMÓVEIS

VENDE - ALUGA - ADMINISTRA

EXCELENTE OPORTUNIDADE KIT E SALA LIVING NO CENTRO DE SÃO VICENTE A PARTIR DE **25mil** a vista
Ou R$ 8mil entr e 48x R$ 447,68 fixas
SAIA DE VEZ DO ALUGUEL!

SALA LIVING - GONZAGUINHA
Amplo, vista total p/mar, com sacada, ótima localização, gar, cond baixo
R$ 42 mil ref 1345

APTO 2 DORMS - BOA VISTA
Amplo c/ suíte, 2 entradas, sala 2 ambientes, copa/cozinha, garagem. Ótima localização
R$ 100 mil ref 1540

APTO 2 DORMS - BOA VISTA
ótima localização, térreo,reform, AS gar, Aceita CC/FGTS/Financ direto
R$69 mil ref 1469

APTO 2D - ANTÔNIO EMMERICH
Sala ampla, de frente, banh de empr, garagem, portaria e salão de festas. Aceita CC/FGTS
R$ 78 mil ref 1467

2 DORMS - DEPS EMPREGADA
50 mts da praia, 2 quadras Shopping novo, garagem, portaria. Aceita Carta de Crédito e FGTS
R$120mil ref 1484

APTO 3 DORMS - NOVA- SUÍTE
Sobreposta nova, ótimo local, gar, excelente acabamento, aceita CC/ FGTS e financ direto c/proprietário
R$ 119 mil ref 1472

ITARARE

VOCÊ QUE PAGOU TODOS OS SEU PECADOS E AGORA QUER CURTIR COM A FAMILIA OS MELHORES MOMENTOS NÃO APRONTE MAIS, SUA MULHER JÁ CANSOU E É A ULTIMA CHANCE, E NÃO ADIANTA CHEGAR EM CASA E FALAR ESTOU CANSADO E COM DOR DE CABEÇA, ENTENDEU, ENTÃO COMPRE LOGO ESTE SOSSEGO, SEU ...E NÃO ENCHE O SACO!

3-DORM.

PREDIO NOVO A 1 QUADRA DA PRAIA DO ITARARE. APTO DE FRENTE, ANDAR ALTO, SALA COM SACADA COM CHURRASQUEIRA, 1 SUITE, COZINHA AMERICANA PLANEJADA, A/C, LAVABO, WC SOCIAL, WC DE EMPREGADA E 2 VAGAS DE GARAGEM CONDOMINIO BAIXO.

R$.480.000,00

PROBLEMÁTICA

02

ESTOQUE DE IMÓVEIS VAZIOS NAS GRANDES CIDADES

137 MIL

UNIDADES (AGO/2020)

(ABRAINC; FIPE, 2020)

UMA DEFINIÇÃO EFETIVA DE PRODUTO, EM CARACTERÍSTICAS ADEQUADAS AOS ANSEIOS E NÚMERO DE ACORDO COM A DEMANDA, EVITA FORMAÇÃO DE ESTOQUE QUE, POR SUA VEZ, COMPROMETE LIQUIDEZ E PODER DE COMPRA DO INCORPORADOR.

(ROCHA LIMA JR., 1993)

A FALTA DE PLANEJAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS CAUSOU ESTOQUE DE ALGUMAS TIPOLOGIAS E FALTA DE OUTRAS.

(LAJUT, 2016)

PROBLEMÁTICA

Apartamento · 42m² · 1 Quarto · 1 Vaga

ARIZONA , Brooklin, São Paulo

42 m² | 42 m² | 1 Vaga | 1 Quarto | Breve imóvel novo

Publicado há 45 dias

Apartamento 1 Dormitorio - Predio Novo - Mobilia

* Apartamento em prédio novo - com mobília
* Sala de estar com terraço fechado com vidro - vista panoramica
* Ar condicionado
* 1 dormitório com armários
* Cozinha com eletrodomésticos
* Lazer completíssimo

(IMÓVEL WEB)

Casa para alugar com 1 quarto, 40m²

Rua Francisco Dias Velho, Brooklin, São Paulo

Publicado há 6 dias

40 m² | 1 quarto | 1 banheiro | 1 vaga | - | Aceita pet | Sem mobília | Metrô próx.

Descrição do proprietário

Casa de fundos, com bastante claridade e bem arejada. Cômodos grandes.

Imóvel

Disponível

Box de vidro, Armários na cozinha

Indisponível

~~Banheira de hidromassagem, Piscina privativa, Armários embutidos no quarto, Armários nos banheiros, Ar condicionado, Chuveiro a gás, Quarto de serviço, Banheiro de serviço, Varanda gourmet, Apartamento cobertura, Quarto extra reversível, Fogão incluso, Geladeira inclusa~~

Cód. Imóvel 492188

(QUINTO ANDAR)

03

FALTA DE TRANSPARÊNCIA NAS INFORMAÇÕES

PROBLEMÁTICA

04

EXCESSO DE ARBITRAGEM NO PLANEJAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS

ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO / DECISÃO APOIADA EM EXPECTATIVA DE RETORNO:

1 EXPECTATIVA DE CUSTOS (COM BASE NUM ORÇAMENTO);

2 EXPECTATIVA DE PREÇOS E VELOCIDADE DE VENDA;

3 COMPORTAMENTO ECONÔMICO (PATAMAR DE INFLAÇÃO, VARIAÇÃO DA RENDA DO PÚBLICO ALVO, CONFIANÇA DO PÚBLICO ALVO NO ESTADO E NA EVOLUÇÃO DA ECONOMIA, AÇÕES DE GOVERNO COM IMPACTO NA CONFIANÇA DO MERCADO, TAXAS DE JUROS, OFERTA E CONDIÇÕES DE CRÉDITO);

(ROCHA LIMA JR, 2015)

PROBLEMÁTICA

04

EXCESSO DE ARBITRAGEM NO PLANEJAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS

ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO / DECISÃO APOIADA EM EXPECTATIVA DE RETORNO:

4 ANSEIOS DO PÚBLICO ALVO;

5 ESTADO DA DEMANDA (COMPRADOR COMPÕE DEMANDA APENAS ATÉ FAZER A COMPRA, POIS TRATA-SE DE UMA COMPRA NÃO USUALMENTE REPETIDA EM CURTO PRAZO).

(ROCHA LIMA JR, 2015)

(ROCHA LIMA JR, 1993)

MOTIVAÇÃO

FORNECER BASE DE PESQUISA 360 PARA O MERCADO

INCENTIVAR O EQUILÍBRIO MERCADOLÓGICO ATRAVÉS DA EFICIÊNCIA DA INFORMAÇÃO

BUSCAR A MELHORIA DOS EMPREENDIMENTOS

FOMENTAR AS TRANSAÇÕES DO MERCADO

ENVOLVER TODOS OS STAKEHOLDERS NA TOMADA DE DECISÃO, PROMOVENDO ALINHAMENTO DE EXPECTATIVAS

TER VISÃO GLOBAL SOBRE A INSERÇÃO URBANA DOS EDIFÍCIOS

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

CASA

PRIMORDIALMENTE, FUNÇÃO DE
ABRIGAR O CORPO E
FORNECER UM ESPAÇO SEGURO PARA COMER E DORMIR

COM A EVOLUÇÃO DA VIDA URBANA,
TORNA-SE UM ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA E
PASSA A TER UMA CONOTAÇÃO DE CIVILIDADE

(GONÇALVES, 2014)

RECONHECIDO COMO DIREITO HUMANO
PELA ONU EM SUA DECLARAÇÃO UNIVERSAL DE 1948

(ALVES; CAVENAGHI, 2014)

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

A PRINCIPAL FORMA DE MORADIA

CLASSES MÉDIA E ALTA

TIPOLOGIA PREDOMINANTE

GRANDES CIDADES BRASILEIRAS

(YOKOTA; MORAES, 2015)

CIDADE DE SÃO PAULO

55%	12%
APARTAMENTOS	CASAS

(FIPE, 2018)

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

ATIVIDADE EXERCIDA

PROMOVER E REALIZAR A CONSTRUÇÃO
ALIENAÇÃO TOTAL OU PARCIAL
DE EDIFICAÇÕES OU CJ. DE EDIFICAÇÕES
DE UNIDADES AUTÔNOMAS

(BRASIL, 1964)

PRINCIPAL FORMA
PRODUÇÃO DE MORADIAS

PRINCIPAL PRODUTO
EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

(QUEIROZ; TRAMONTANO, 2009)

R$1,131TRI

VGV 2010-2017

(ABRAINC; FIPE, 2017)

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- ↑ VOLUME RECURSO INVESTIDO
- ↑ TEMPO RECURSO INVESTIDO
- ↓ GRAU DE FLEXIBILIDADE
- ⇄ MACRO ECONOMIA

NECESSIDADE DE PLANEJAMENTO

(LAJUT, 2016)

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

HABITAÇÃO

CUSTO ELEVADO

COMPRA NÃO FREQUENTE

ALTO ENVOLVIMENTO

TEMPO DE PROCURA E ANÁLISE

MARCA DESCONHECIDA

(BRANDSTETTER, 2004)

COMPORTAMENTO CONSUMIDOR

IDADE
SEXO
RENDA
PATRIMÔNIO FAMILIAR
ESTÁGIO DO CICLO DE VIDA
COMPOSIÇÃO FAMILIAR
PROPRIEDADE DO IMÓVEL
TEMPO DE RESIDÊNCIA

PREÇO DOS IMÓVEIS
FINANCIAMENTO
INFLAÇÃO
VOLUME DE CONSTRUÇÕES

LOCALIZAÇÃO
ÁREA
PROJETO
EQUIPAMENTOS
PADRÃO

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

DEMANDA

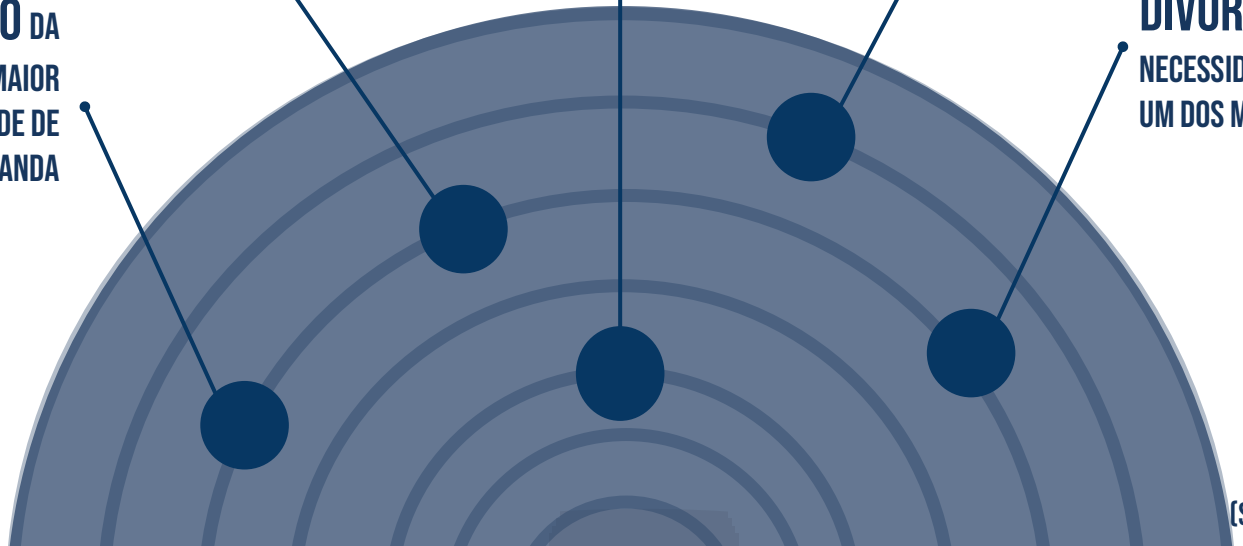
EXIGÊNCIA DO REAL ESTATE DE DEMANDA NA MESMA ESCALA DA OFERTA

DIFICULDADE MENSURAÇÃO POIS É DEMANDA APENAS ATÉ MOMENTO DA COMPRA

CASAMENTOS AQUISIÇÃO OU LOCAÇÃO DE UMA NOVA MORADIA PARA O CASAL

ENVELHECIMENTO DA POPULAÇÃO GERA MAIOR PROBABILIDADE DE NOVA DEMANDA

DIVÓRCIOS NECESSIDADE DE NOVO IMÓVEL PARA UM DOS MEMBROS DO CASAL



(ALVES; CAVENAGHI, 2014)
(ROCHA LIMA JR., 1993)
(ROCHA LIMA JR., 2019)
(SINDICATO DA HABITAÇÃO, 2019)

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

ATRIBUTOS MAIS VALORIZADOS

APARTAMENTO

- CONDIÇÃO TÉC. DO APTO
- DIMENSÃO DO APTO
- FUNCIONALIDADE DO APTO
- ILUMINAÇÃO DOS ESPAÇOS
- BOAS VISUAIS DAS JANELAS
- TER AR CONDICIONADO
- TER CHURRASQUEIRA
- QTIDADE DE BANHEIROS E SUÍTES

EDIFÍCIO

- CONDIÇÃO TÉC. DO PRÉDIO
- APARÊNCIA DO PRÉDIO
- TECNOLOGIA
- TER VAGA DE GARAGEM
- TER ESTACIONAMENTO SEGURO
- SEGURANÇA PARA PESSOAS E PROPRIEDADE

INSERÇÃO URBANA

- LOCALIZAÇÃO
- LONGE DE PRESÍDIOS
- PROXIMIDADE COM MEIOS DE TRANSPORTE COLETIVOS
- FÁCIL ACESSO ÀS AVENIDAS E MARGINAIS
- POUCO TRÂNSITO NA REGIÃO
- PROXIMIDADE DO TRABALHO
- ÁREA PARTICULARMENTE DESPOLUÍDA
- EXISTÊNCIA DE NATUREZA NA VIZINHANÇA
- PROX. COM LOJAS E RESTAURANTES
- CAMINHABILIDADE
- PROX. DE FAMÍLIA E AMIGOS
- PROX. DE ESCOLAS DE QUALIDA

(PALICKI, 2020) (ATALA; ALENCAR, 2018) (LACHMAN; BRETT; BECKER, 2018)

SOLUÇÕES EXISTENTES

BASE DE DADOS

hiperdados

- SOFTWARE PARA GESTÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

fipe ZAP

- ACOMPANHAMENTO SISTEMATIZADO DA EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

BUILDINGS

- ESPECIALIZADA EM PESQUISA IMOBILIÁRIA CORPORATIVA, MONITORA 17 CIDADES EM TERRITÓRIO NACIONAL ALÉM DE SANTIAGO NO CHILE

órulo

- TECNOLOGIA E RELACIONAMENTO COM TODOS OS SETORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO, OUVIMOS COM ATENÇÃO INFORMAÇÕES DE DIFERENTES PLAYERS.

SOLUÇÕES EXISTENTES

IMOBILIÁRIAS

zap

VivaReal

imovelweb

123i

SOLUÇÕES EXISTENTES

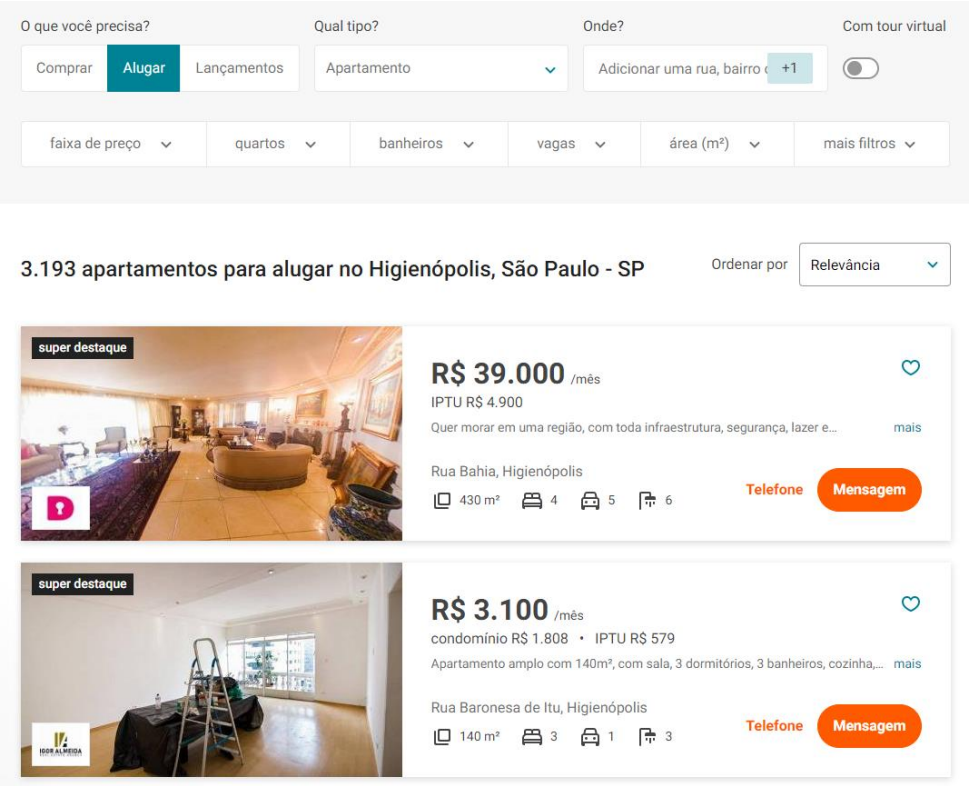
IMOBILIÁRIAS + REFORMAS

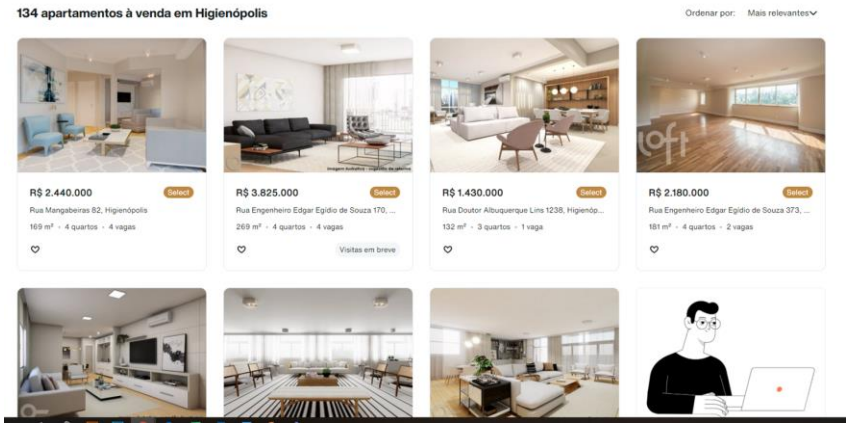
- COMPRA, VENDA E REFORMA DE APARTAMENTOS

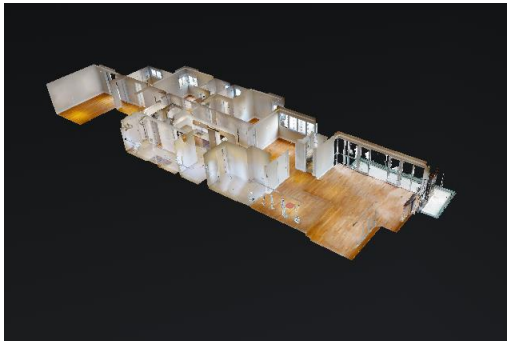
QUINTOANDAR

loft

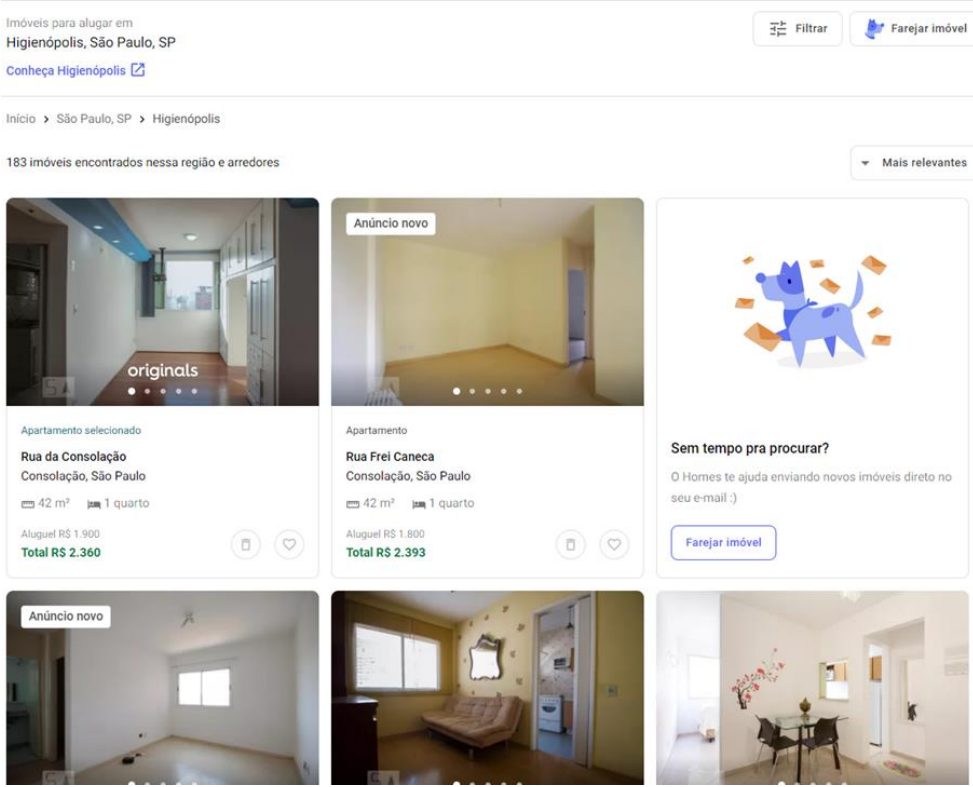
PROCESSO DE PESQUISA (HOJE) - ZAP IMÓVEIS | LOFT

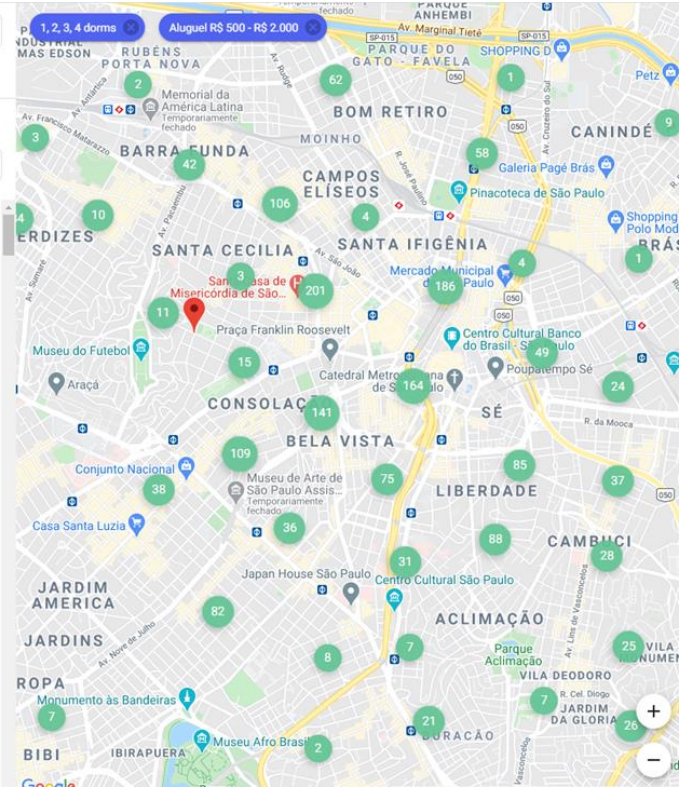






PROCESSO DE PESQUISA (HOJE) - QUINTO ANDAR





PROCESSO DE PESQUISA(HOJE)

LOCAÇÃO POR TEMPORADA

airbnb

★ 5,0 (20 comentários)

Limpeza	5,0	Precisão	5,0
Comunicação	5,0	Localização	5,0
Check-in	5,0	Valor	5,0

Marco André
novembro de 2020

Apartamento sensacional! Muito bem cuidado, realmente acolhedor. Me senti em casa. Passamos momentos especiais entre familia e amigos. Espero voltar em breve.

Lidia
novembro de 2020

Este apartamento é maravilhoso!! Passamos um final de semana incrível!! Parabéns aos anfitriões!!

Karol
setembro de 2020

Amamos o fim de semana que passamos no apartamento. Tudo muito limpo e arrumado. Se sentimos em casa. Apartamento exatamente igual a foto.

Guilherme
agosto de 2020

Ótimo apartamento espero voltar em breve

Karine
março de 2020

Sr. Adilson foi muito simpatico receptivo desde o início. Agradecemos por compartilhar desse lindo apartamento onde passamos momentos super agradáveis! O apartamento é bem decorad... leia mais

Camila
fevereiro de 2020

O apartamento é excelente, bem decorado, limpo e arejado. Possui todos os itens necessários para uma estadia aconchegante. Sr. Adilson é muito atencioso, nos deu todo suporte necessário. Foi uma experiência incrível.

Alto Padrão Caraguatatuba, Indaiá - Frente pro Mar

★ 5,0 (20) · Jardim Arua, São Paulo, Brasil

Compartilhar Salvar

Apartamento inteiro hospedado por Adilson

7 hóspedes · 3 quartos · 6 camas · 3 banheiros

Casa inteira
Você terá a acomodação do tipo apartamento só para você.

Limpo e higienizado
Este anfitrião se comprometeu com o processo de higienização em cinco etapas do Airbnb.
Saiba mais

R$380 / noite ★ 5,0 (20)

CHECK-IN Adicionar data | CHECKOUT Adicionar data

HÓSPEDES 1 hóspede

Conferir disponibilidade

AVALIAÇÕES

Avaliações (517)

Faça uma avaliação

Pontuação dos viajantes

- Excelente 478
- Muito bom 15
- Razoável 8
- Ruim 6
- Horrível 3

Tipo de viajante

- Famílias
- Romântica
- A sós
- Negócios
- Amigos

Época do ano

- Mar-Mai
- Jun-Ago
- Set-Nov
- Dez-Fev

Idioma

- Todos os idiomas
- Português (510)
- Inglês (7)
- Espanhol (1)

Veja a opinião dos viajantes:

Buscar avaliações

362laurianea
1 avaliação

Publicada ontem

Jantar especial

Excelente atendimento,comida maravilhosa! Desejamos voltar mais vezes! Ambiente muito agradável, garçons Extremamente educados ...

Data da visita: novembro de 2020

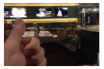
Útil?

Carlos P
707 avaliações

Publicada há 2 dias

Ótima opção na V Olimpia

O Coco Bambu é um velho conhecido. A primeira vez foi em Fortaleza, depois virei cliente, em SP, Ribeirão Preto, etc. Esse CB Conceito, no Shopping VIla Olímpia, é mais voltado aos almoços, mas é bom também para jantar e para um happy. Tudo funciona... **Mais**



Data da visita: novembro de 2020

Útil?

Avaliações da Web

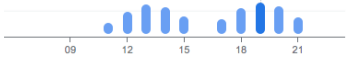
iFood	TheFork
4,5/5	9,4/10
2.733 votos	203 votos

Horários de pico

SEG. TER. QUA. QUI. SEX. SÁB. DOM.

19:00: Normalmente não muito movimentado

Sem fila de espera



As pessoas costumam ficar **10 min** aqui

Enviar para smartphone Enviar

Comentários

Comentar | Adicionar uma foto

"Melhor diminuir uma **opção** de **peixes**, **carnes** e ter um **prato** como a berinjela."

"Entrega foi rápida, porem tem pouco camarão, muito muito, muito **arroz**..uma pena"

"A **comida** chegou fria e sem sabor e as **batatas** estavam murchas."

Visualizar todos os comentários do Google

TIM 06:53 73%

Buscar ATUALIZAR

Avaliações e opiniões

Ver tudo

4,8 de 5

5.052.223 Avaliações

Toque para Avaliar:

Coisa chata
Há 3 anos
Mamãi0809

Tô cansada de baixar o aplicativo e depois desinstalar, e baixar de novo, por que do nada o aplicativo fecha sozinho, toda vez que entro ele fecha.

Notas dos editores da App Store

Entre tantos apps de redes sociais, o Instagram continua a se destacar por um motivo: é fácil compartilhar momentos com todo mundo de uma forma rápida e divertida. Quer você esteja publicando fotos de suas férias espetaculares mais

Avaliar | Suporte do App

Hoje | Jogos | Apps | Atualizações 28 | Buscar

Pode indicar **restaurantes**, **museus/ galerias**, **parques**, **praias**, **bares**, **áreas de compras** e **cafeterias**

Elogios dos usuários

- 22 Atendimento excelente
- 4 Muito simpático
- 2 Ótimo papo

15:56

Notas de agradecimento dos usuários

- Obrigada pela segurança e conforto proporcionado. Ótima semana
- EXCELENTE!!! Me ajudou e muito. Recomendo!!!
- Excelente motorista, rápido e eficiente.
- Tu é salvou minha carreira
- Excelente profissional

Conquistas dos motoristas parceiros

in loco

ALÉM DAS 4 PAREDES

PROCESSO DE PESQUISA IN LOCO

ONDE ACESSAR

-SISTEMA WINDOWS
-SISTEMA MAC
-CHROME
-SAFARI
-EXPLORER

-APLICATIVO DEDICADO (PÓS MVP)
-IOS
-ANDROID

PROCESSO DE PESQUISA IN LOCO

01 - PESQUISA DE CIDADE

ESCOLHA UM ESTADO

-BAHIA
-DISTRITO FEDERAL
-MINAS GERAIS
-PARANÁ
-PERNAMBUCO
-RIO DE JANEIRO
-RIO GRANDE DO SUL
-SÃO PAULO

ESCOLHA UMA CIDADE

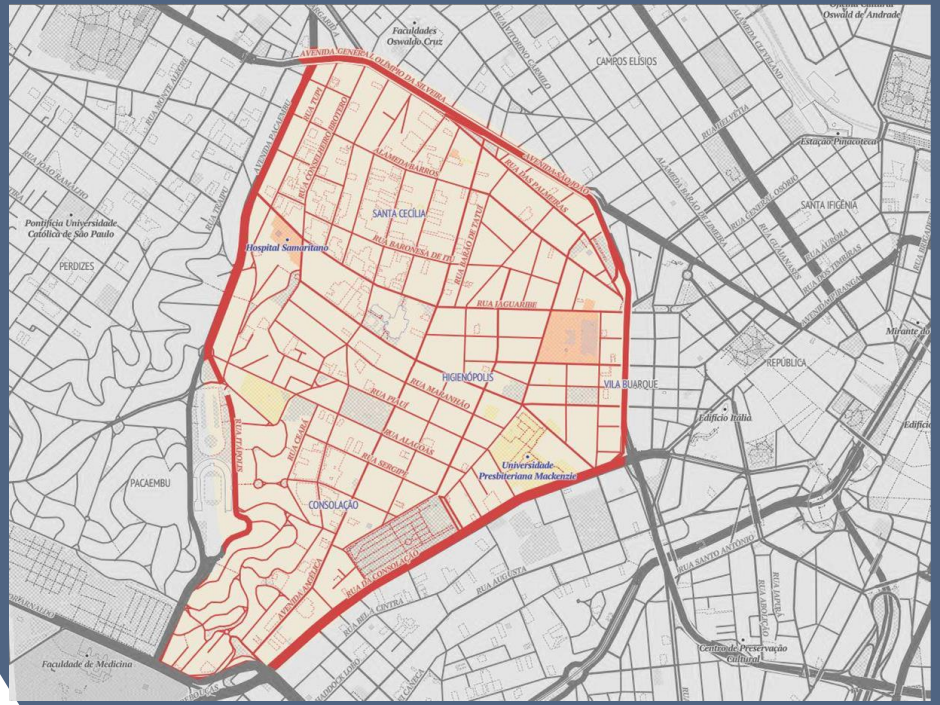
-CAMPINAS
-GUARULHOS
-SANTOS
-SÃO PAULO

ESCOLHA UM BAIRRO

-BELA VISTA
-BROOKLIN
-HIGIENÓPOLIS/ SANTA CECÍLIA
-ITAIM BIBI
-JARDIM PAULISTA
-LAPA
-MOEMA
-PARAÍSO
-SANTANA
-VILA MADALENA
-VILA MARIANA
-VILA OLÍMPIA

PROCESSO DE PESQUISA IN LOCO

02 - PESQUISA DE BAIRRO



FILTROS

APARTAMENTOS

- -TIPO DE IMÓVEL ->
- -VALOR -> ALUGUEL / VENDA
- -AVALIAÇÃO
- -TIPO DE CONDOMÍNIO

REGIÃO

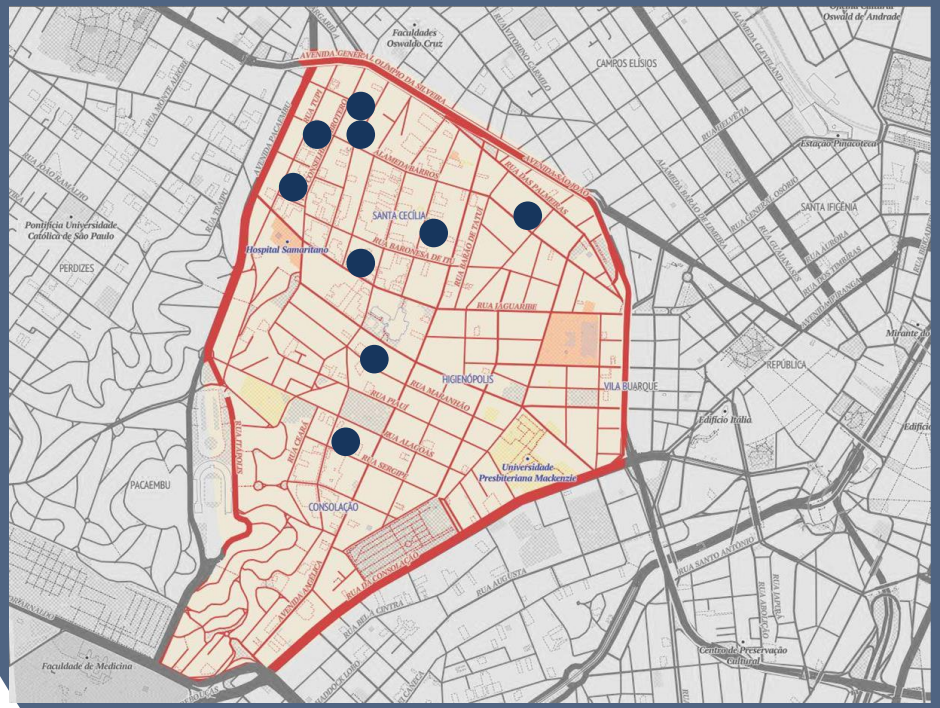
- -ESCOLAS/EDUCACAO
- -SUPERMERCADO
- -ACESSIBILIDADE + TRÂNSITO
- -COMÉRCIO
- -HOSPITAIS
- -ÁREAS VERDES

ÍNDICE

- -IDH
- -TAXA DE SEGURANÇA
- -POPULAÇÃO
- -RENDA MÉDIA
- -TX. VACÂNCIA
- -PREÇO M^2

PROCESSO DE PESQUISA IN LOCO

02 - PESQUISA DE BAIRRO



FILTROS

APARTAMENTOS

-TIPO DE IMÓVEL ->
-VALOR -> ALUGUEL / VENDA
-AVALIAÇÃO
-TIPO DE CONDOMÍNIO

REGIÃO

-ESCOLAS/EDUCACAO
-SUPERMERCADO
-ACESSIBILIDADE + TRÂNSITO
-COMÉRCIO
-HOSPITAIS
-ÁREAS VERDES

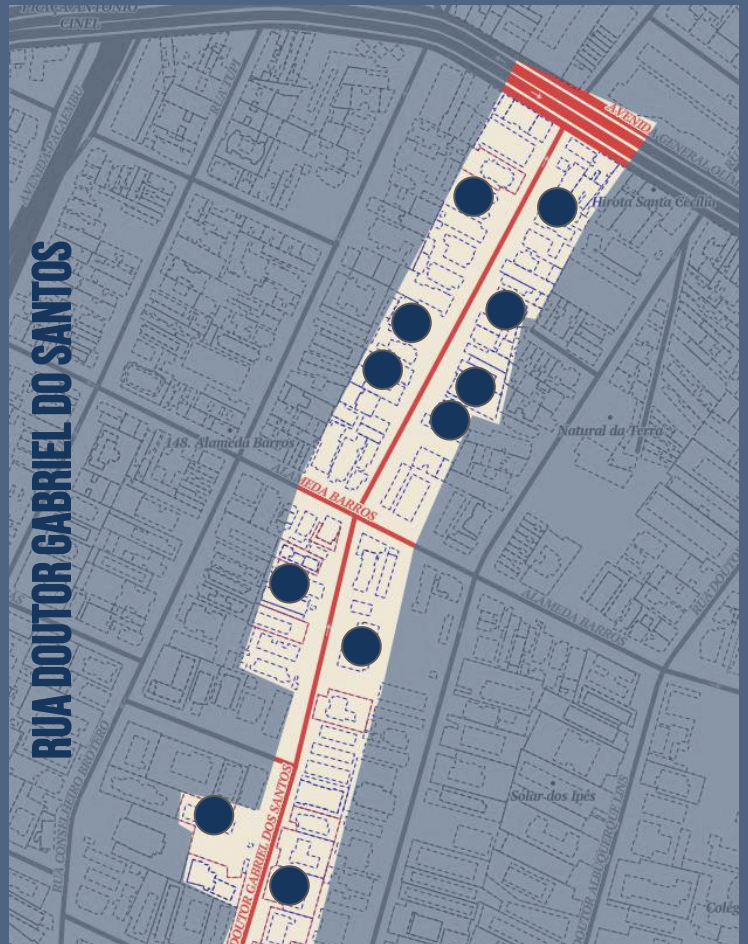
ÍNDICE

-IDH
-TAXA DE SEGURANÇA
-POPULAÇÃO
-RENDA MÉDIA
-TX. VACÂNCIA
-PREÇO M^2

02 - PESQUISA DE BAIRRO

POR RUA

RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS



FILTROS

APARTAMENTOS

-TIPO DE IMÓVEL ->
-VALOR -> ALUGUEL / VENDA
-AVALIAÇÃO
-TIPO DE CONDOMÍNIO

REGIÃO

-ESCOLAS/EDUCACAO
-SUPERMERCADO
-ACESSIBILIDADE + TRÂNSITO
-COMÉRCIO
-HOSPITAIS
-ÁREAS VERDES

ÍNDICE

-IDH
-TAXA DE SEGURANÇA
-POPULAÇÃO
-RENDA MÉDIA
-TX. VACÂNCIA
-PREÇO M^2

02 - PESQUISA DE BAIRRO

POR RUA

RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS

HIGIENÓPOLIS TOWER -> PESQUISAR

FILTROS

APARTAMENTOS

-TIPO DE IMÓVEL ->
-VALOR -> ALUGUEL / VENDA
-AVALIAÇÃO
-TIPO DE CONDOMÍNIO

REGIÃO

-ESCOLAS/EDUCACAO
-SUPERMERCADO
-ACESSIBILIDADE + TRÂNSITO
-COMÉRCIO
-HOSPITAIS
-ÁREAS VERDES

ÍNDICE

-IDH
-TAXA DE SEGURANÇA
-POPULAÇÃO
-RENDA MÉDIA
-TX. VACÂNCIA
-PREÇO M^2

03 - PESQUISA DE EDIFÍCIO

HIGIENÓPOLIS TOWER | RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS, 67

FILTROS

FICHA TÉCNICA
ISÓCRONA
APARTAMENTOS
VALORES
PONTUAÇÕES
ÁREA DO MORADOR

03 - PESQUISA DE EDIFÍCIO

HIGIENÓPOLIS TOWERS | RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS, 67

FILTROS

FICHA TÉCNICA

ANO: 1995
CONSTRUTORA: BH
HISTÓRICO: BREVE HISTÓRICO SOBRE CONSTRUÇÃO E EVENTOS OCORRIDOS
AMENIDADES/ TECNOLOGIA:
-SOLARIUM / ACADEMIA/ SAUNA/ 2 ELEVADORES/ 1 VAGA NA GARAGEM
APARTAMENTOS: 65 - 5 POR ANDAR

03 - PESQUISA DE EDIFÍCIO

HIGIENÓPOLIS TOWER | RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS, 67

FILTROS

FICHA TÉCNICA

ISÓCRONA

ACESSAR DADOS

IMÓVEIS DISPONÍVEIS

03 - PESQUISA DE EDIFÍCIO

HIGIENÓPOLIS TOWER | RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS, 67

TIPO 1: 35M²

-1 QUARTO + SALA + WC + VARANDA + ÁREA DE SERVIÇO
-4 POR ANDAR - 52 AP TOTAIS

-ANÚNCIOS (ACESSAR - LINK EXTERNO)
-PLANTAS POR COLUNA (ACESSAR)
-AVALIAÇÕES (ACESSAR)

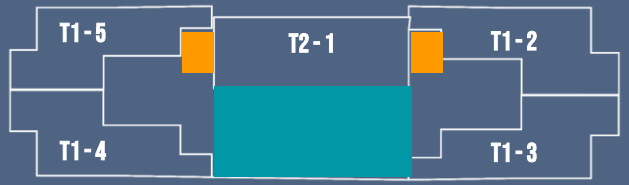
TIPO 2: 55M²

2 QUARTOS + SALA + WC + VARANDA + ÁREA DE SERVIÇO
-1 POR ANDAR - 13 AP TOTAIS

-ANÚNCIOS (ACESSAR - LINK EXTERNO)
-PLANTAS POR COLUNA (ACESSAR)
-AVALIAÇÕES (ACESSAR)

FILTROS
FICHA TÉCNICA
ISÓCRONA
APARTAMENTOS

PLANTA TIPO



ELEVADORES

ESCADA

T1/2 (TIPO DO APARTAMENTO)
-X NUMERAÇÃO COLUNA

03 - PESQUISA DE EDIFÍCIO

HIGIENÓPOLIS TOWER | RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS, 67

TIPO 1: 35M²

TIPO 2: 55M²

FILTROS

FICHA TÉCNICA

ISÓCRONA

APARTAMENTOS

VALORES

VALOR M² ALUGUEL: R$ 65

VALOR M² DO BAIRRO: R$ 9.129,00 (FIPZAP)

VALOR CONDOMÍNIO (NOV/20): R$713,00

ACESSAR DADOS

IMÓVEIS DISPONÍVEIS

03 - PESQUISA DE EDIFÍCIO

HIGIENÓPOLIS TOWER | RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS, 67

FILTROS
FICHA TÉCNICA
ISÓCRONA
APARTAMENTOS
VALORES
PONTUAÇÕES

ACESSAR DADOS

IMÓVEIS DISPONÍVEIS

03 - PESQUISA DE EDIFÍCIO

HIGIENÓPOLIS TOWER | RUA DOUTOR GABRIEL DO SANTOS, 67

FILTROS
FICHA TÉCNICA
ISÓCRONA
APARTAMENTOS
VALORES
PONTUAÇÕES
ÁREA DO MORADOR

ACESSAR DADOS

IMÓVEIS DISPONÍVEIS

STAKEHOLDERS (E PÚBLICO ALVO)

STAKEHOLDERS E SEUS ANSEIOS

- ESCOLHER O IMÓVEL IDEAL QUE ATENDA SUAS NECESSIDADES
- QUER O MELHOR CUSTO BENEFÍCIO
- TER EXPECTATIVAS ATENDIDAS

- MANTER SEU PADRÃO DE ACORDO A VIZINHANÇA
-DIMINUIR INADIMPLÊNCIA

- OTIMIZAR INVESTIMENTOS
- DIMINUIR A ARBITRAGEM ACESSANDO BASE DE DADOS
- ZERAR ESTOQUE
- OFERECER O PRODUTO MAIS ADEQUADO

- AUMENTAR O VALOR DO SEU IMÓVEL , CONDIZENTE COM SEU CONCORRENTES
-REDUZIR A VACÂNCIA (ALUGUEL)

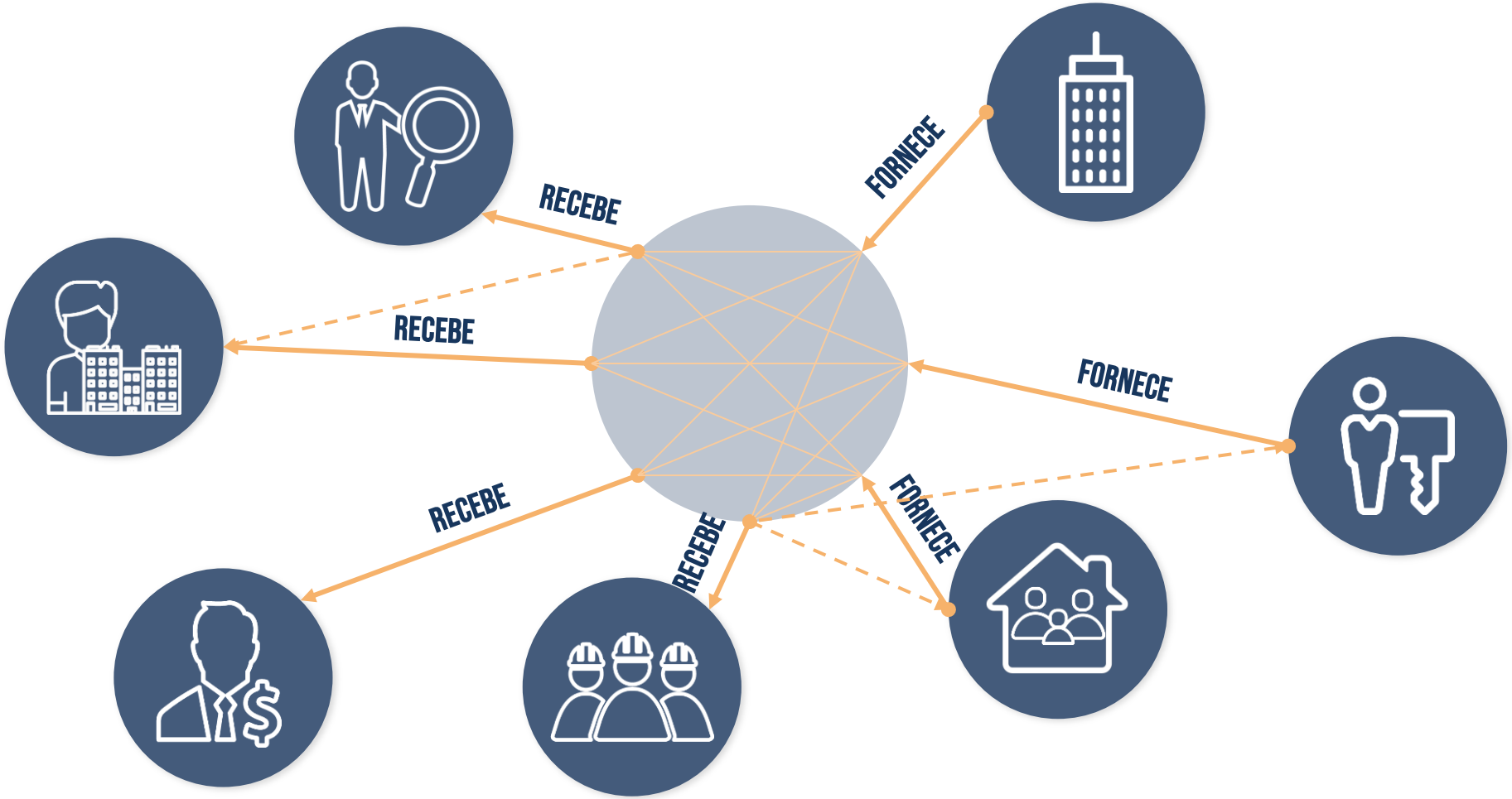
- AUMENTAR NÚMERO E VELOCIDADE DE TRANSAÇÕES
- AUMENTAR VISIBILIDADE

- AUMENTAR QUANTIDADE DE REFORMAS
- TER VISIBILIDADE

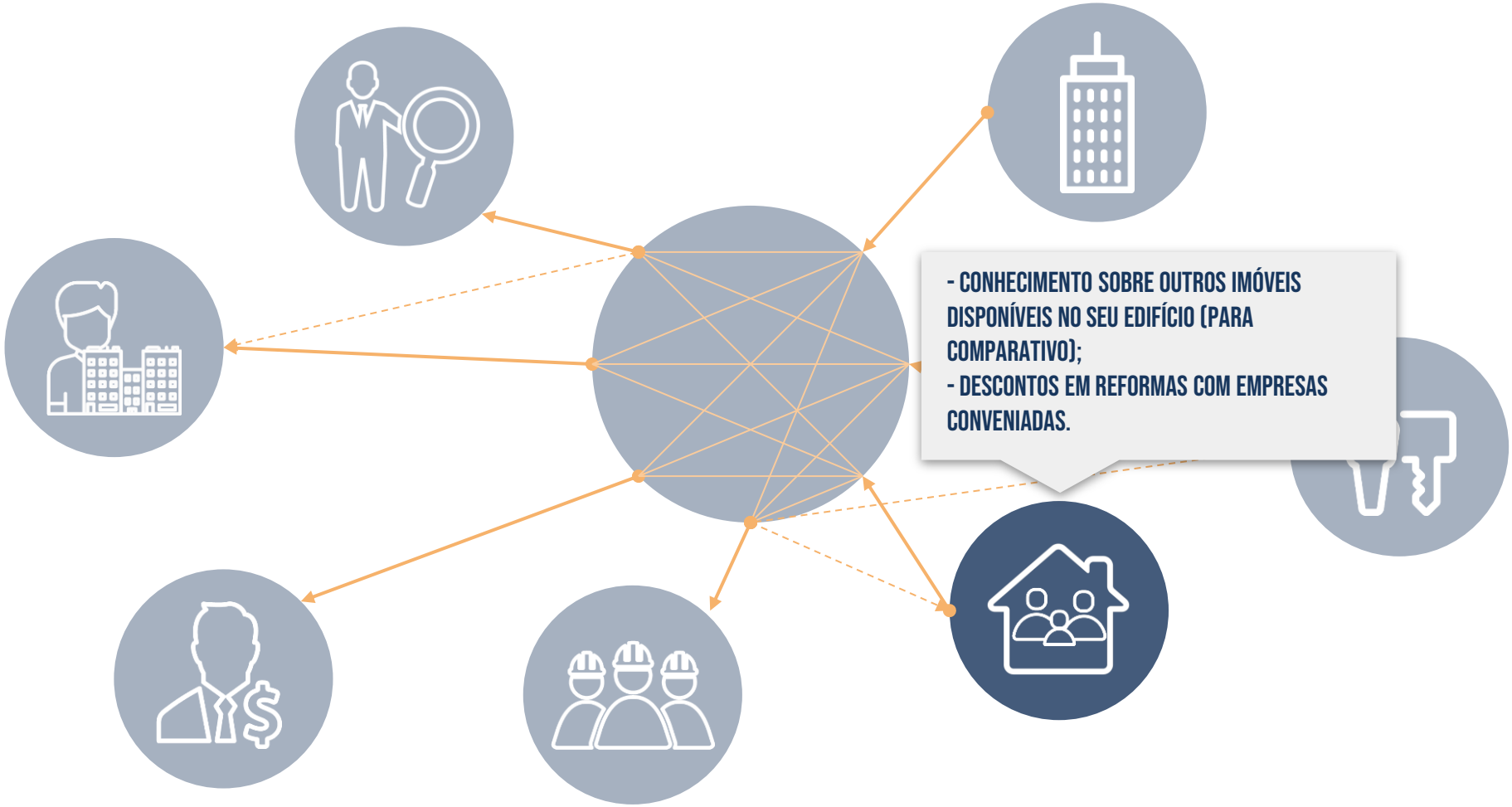
MELHORAR CONDIÇÕES DO IMÓVEL

STAKEHOLDERS E SEUS ANSEIOS

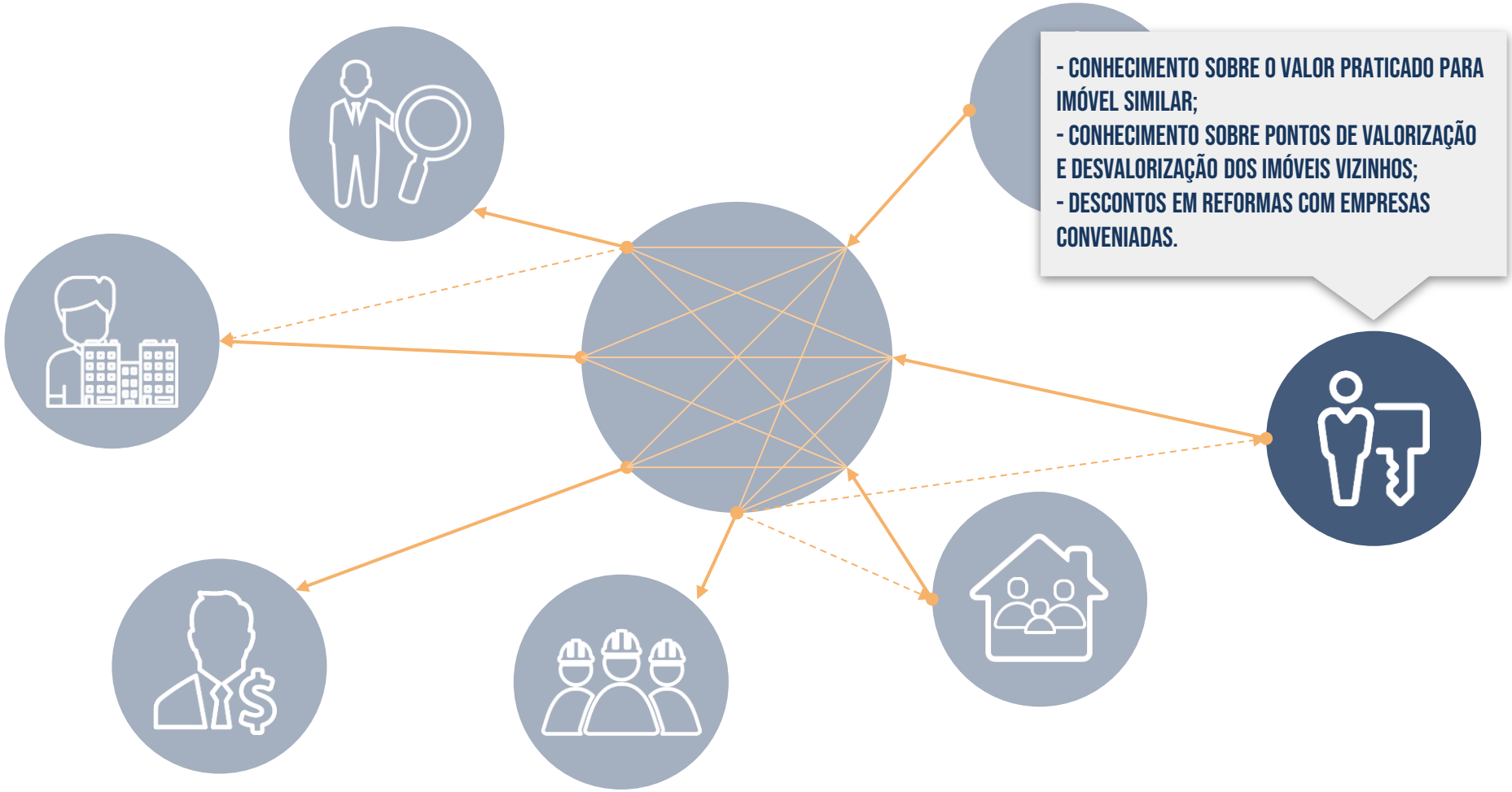
STAKEHOLDERS E SUAS INTERAÇÕES



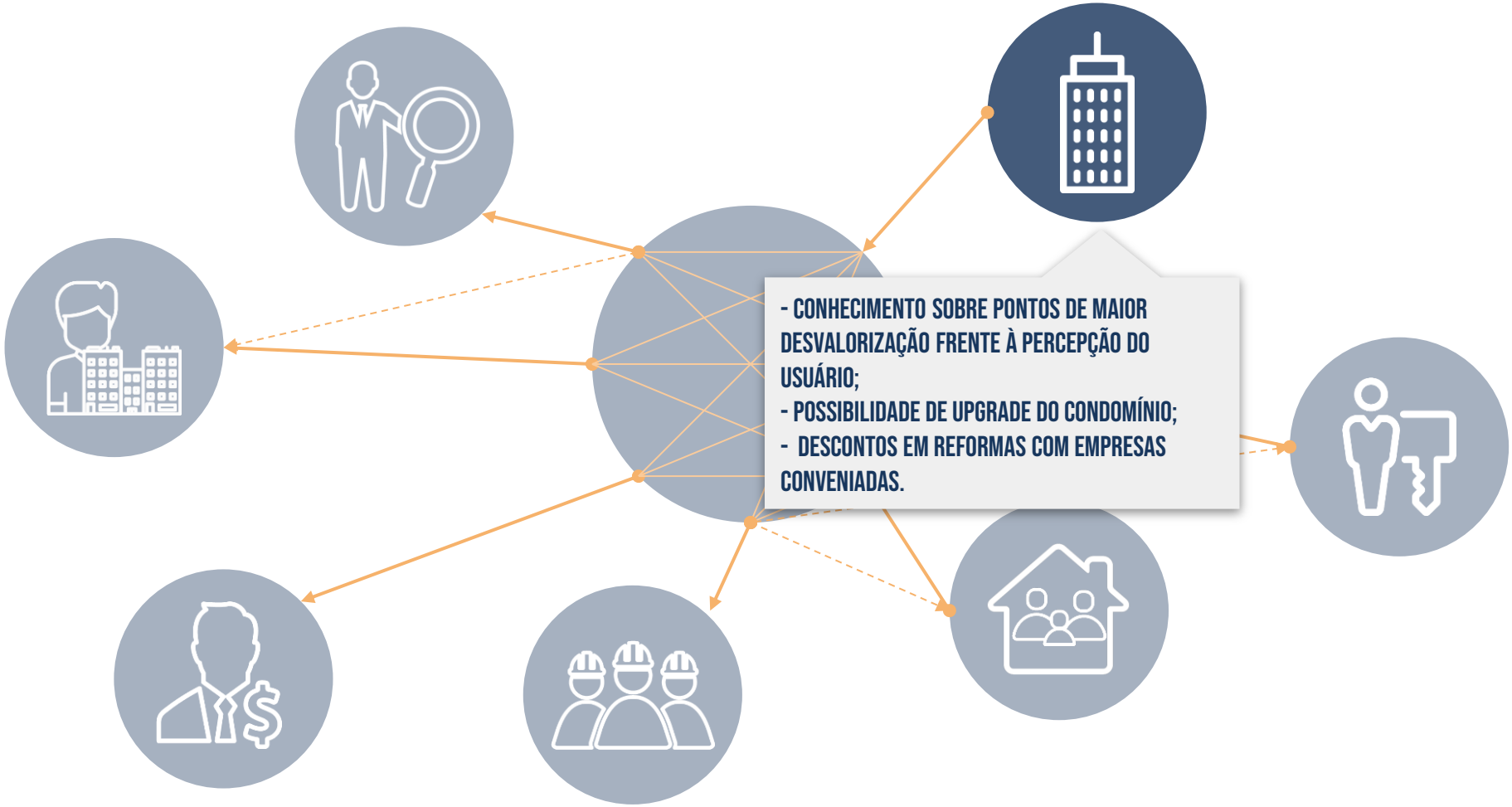
STAKEHOLDERS E SUAS INTERAÇÕES



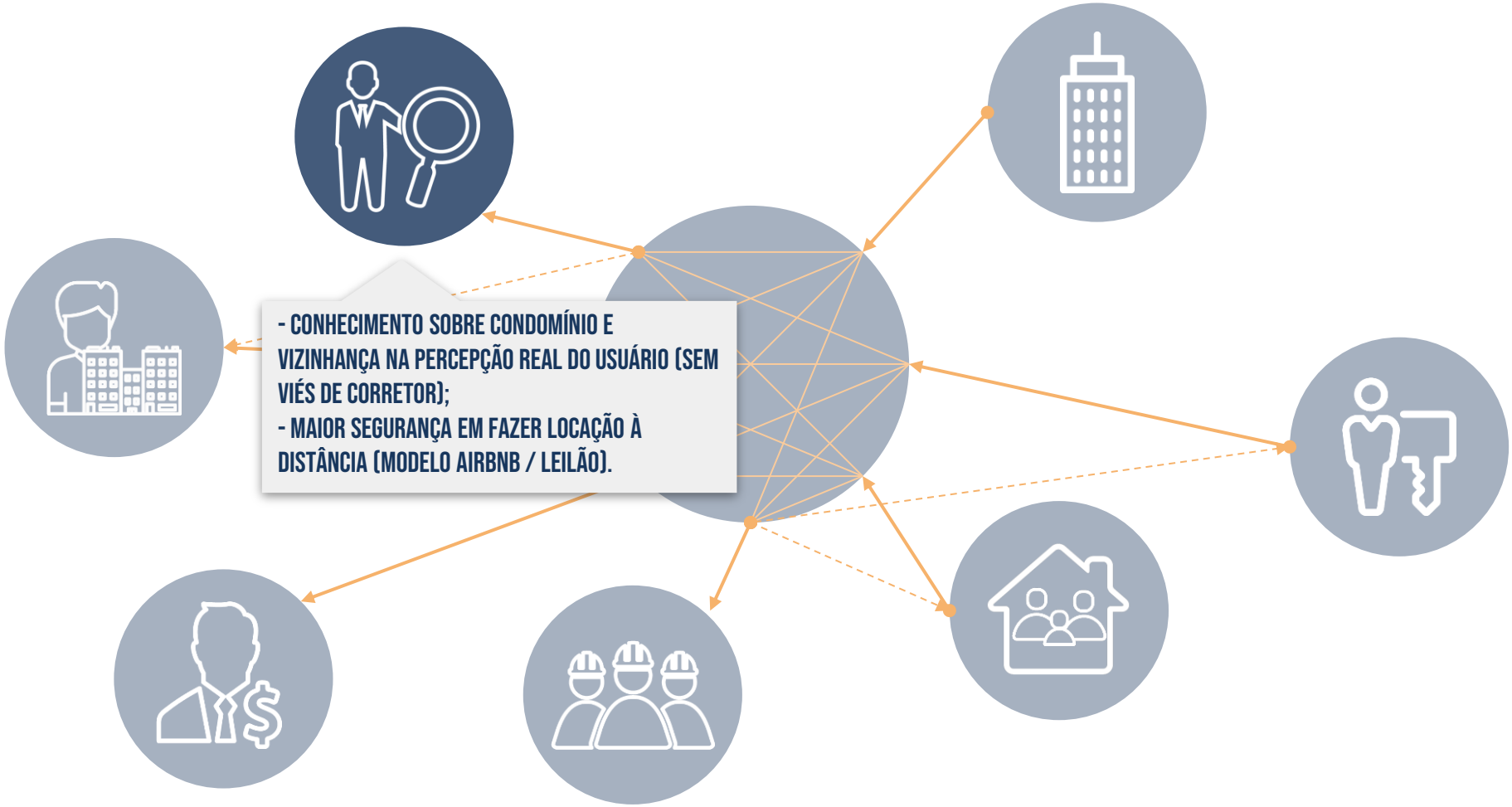
STAKEHOLDERS E SUAS INTERAÇÕES



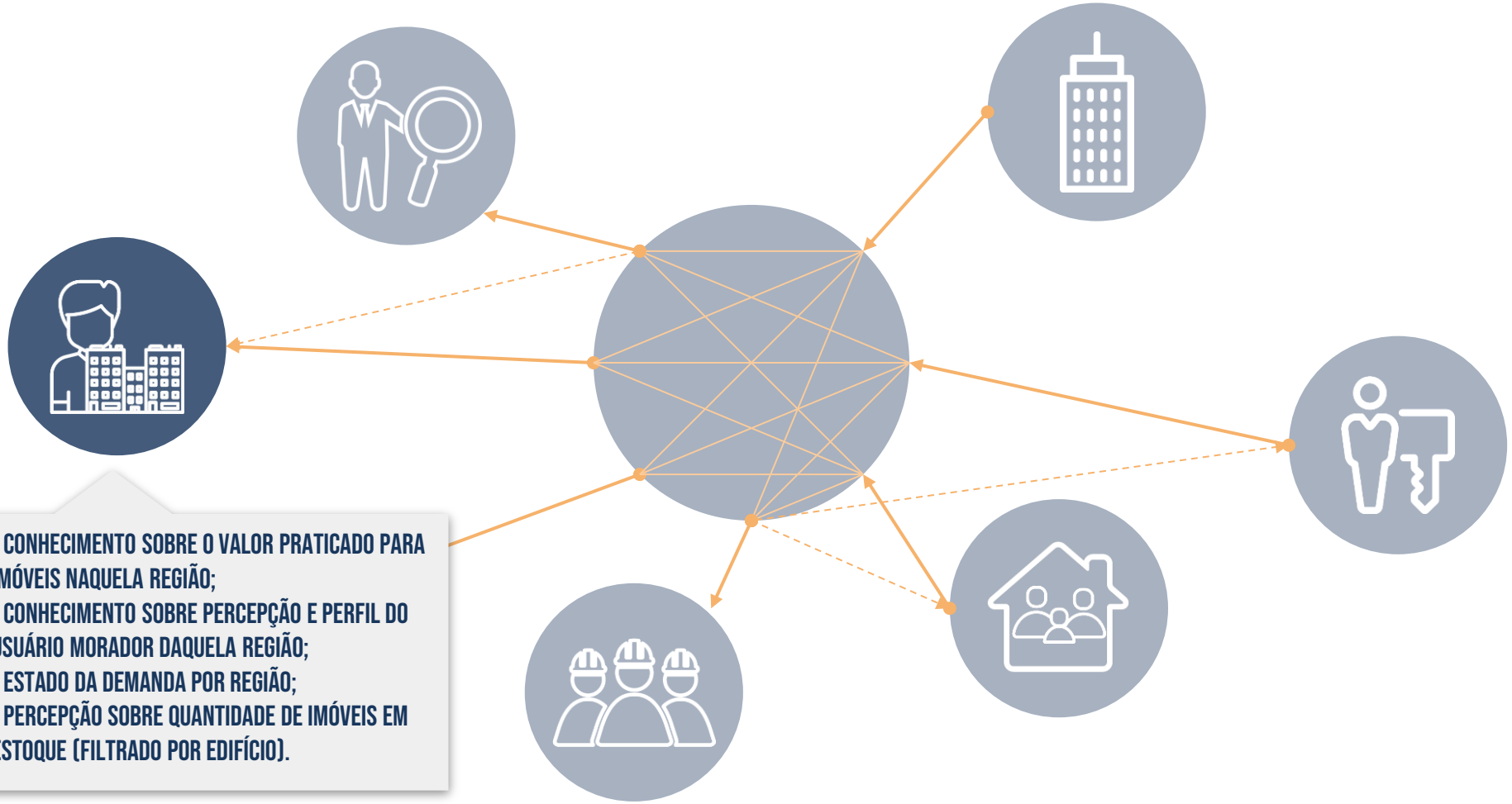
STAKEHOLDERS E SUAS INTERAÇÕES



STAKEHOLDERS E SUAS INTERAÇÕES



STAKEHOLDERS E SUAS INTERAÇÕES



- CONHECIMENTO SOBRE O VALOR PRATICADO PARA IMÓVEIS NAQUELA REGIÃO;
- CONHECIMENTO SOBRE PERCEPÇÃO E PERFIL DO USUÁRIO MORADOR DAQUELA REGIÃO;
- ESTADO DA DEMANDA POR REGIÃO;
- PERCEPÇÃO SOBRE QUANTIDADE DE IMÓVEIS EM ESTOQUE (FILTRADO POR EDIFÍCIO).

STAKEHOLDERS E SUAS INTERAÇÕES

STAKEHOLDERS E SUAS INTERAÇÕES

DRIVERS DE INOVAÇÃO

PRECISÃO NA PESQUISA DO IMÓVEL

CONEXÃO DOS STAKEHOLDERS

QUALIDADE DA INFORMAÇÃO DISPONÍVEL

COLABORAÇÃO

MISSÃO

PROMOVER A PROPAGAÇÃO DA INFORMAÇÃO TRANSPARENTE A RESPEITO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS ENTRE SEUS USUÁRIOS DE FORMA COLABORATIVA, FOMENTANDO A MELHORIA DA QUALIDADE IMÓVEIS OFERTADOS.

VISÃO

SER MEIO PARA CONECTAR OS STAKEHOLDERS DO MERCADO IMOBILIÁRIO E FOMENTAR O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO SETOR E SE TORNAR REFERÊNCIA PONTO NODAL NO MERCADO.

VALORES

- TRANSPARÊNCIA EM QUALQUER NÍVEL
- FOCO NA PERCEPÇÃO DO CLIENTE
- ACOMPANHAR INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS FORNECIDAS PELO MERCADO
- COLABORAÇÃO COMO FIO CONDUTOR

MATRIZ SWOT

OLHAR INTERNO

OLHAR EXTERNO

OLHAR POSITIVO

OLHAR NEGATIVO

FORÇAS

FACILIDADE DE CLASSIFICAR CADA EDIFÍCIO DA CIDADE E COMPARÁ-LOS NUMA REGIÃO

- OFERECER DE MANEIRA FÁCIL E DIDÁTICAS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA AS TOMADAS DE DECISÃO

- DESENVOLVER UM ROBUSTO BANCO DE DADOS A LONGO PRAZO

OPORTUNIDADES

- AUMENTO CONSTANTE DE TRANSAÇÕES DE IMÓVEIS

-O ENVELHECIMENTO NATURAL DOS IMÓVEIS

- FACILIDADE DE ACESSO AO CRÉDITO PARA COMPRA DE IMÓVEIS

-AUMENTO PELO INTERESSE DE BIG DATA

FRAQUEZAS

- DESCONFIANÇA INICIAL DOS USUÁRIOS (MARCA DESCONHECIDA)

- MUDANÇA CONSTANTE NA CONDIÇÃO DOS EDIFÍCIOS

- CUSTO ELEVADO INICIAL PARA A FORMATAÇÃO

- USO INDEVIDO DA PLATAFORMA PARA FINS ILÍCITOS

AMEAÇAS

-OS CICLOS NATURAIS DA ECONOMIA

-FALTA DE INTERESSE POR MELHORAR O IMOVEL

-DIFICULDADES FINANCEIRAS DO STAKEHOLDER

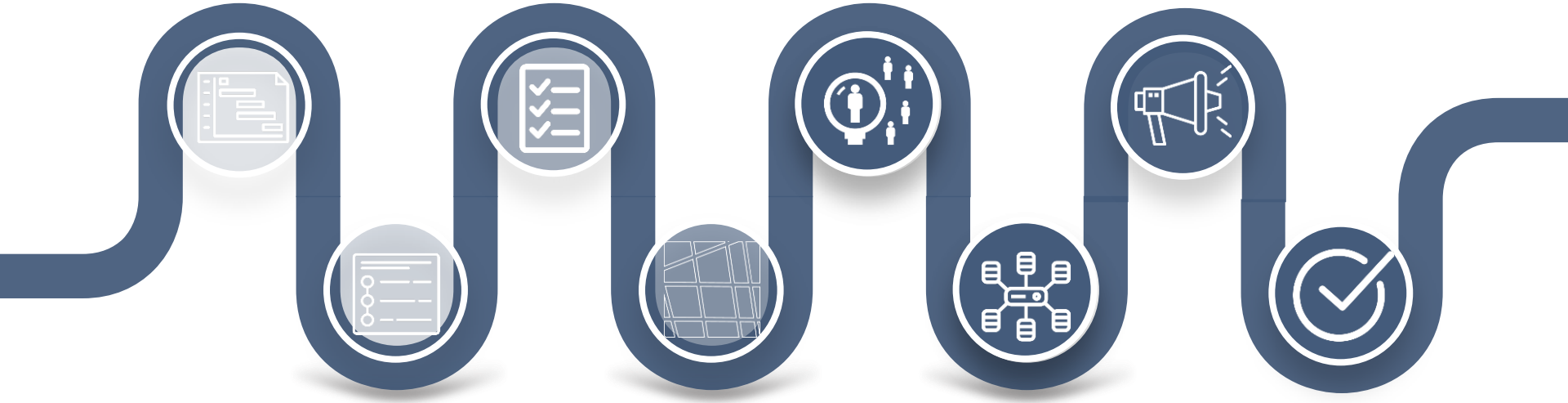
PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO

CONTRATAÇÃO EQUIPE ADMINISTRATIVA TÉCNICA TECNOLOGIA INFORMAÇÃO

SELEÇÃO DE REGIÃO PARA PROJETO PILOTO (COM DENSIDADE DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS)

LEVANTAMENTO INICIAL DOS EDIFÍCIOS PELA EQUIPE TÉCNICA // CADASTRAMENTO PELA TI

MARKETING PARA DIVULGAÇÃO DA PLATAFORMA A TODOS OS TIPOS DE STAKEHOLDERS



DESENVOLVIMENTO DA PLATAFORMA // ACESSO A PARCEIROS

DEFINIÇÃO DE RUA COM MAIOR POTENCIAL TRANSACIONAL DA REGIÃO SELECIONADA

DIVULGAÇÃO ENTRE MORADORES // BUSCA DE PARCEIROS PARA PLATAFORMA

LANÇAMENTO DO MVP

CRONOGRAMA DE DESENVOLVIMENTO

	ATIVIDADES	PRAZO (MESES)	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12	MÊS 13	MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20
1	ABERTURA DA STARTUP	1	■																			
2	CONTRATAÇÕES	2	■	■																		
3	DESENVOLVIMENTO DA PLATAFORMA	6		■	■	■	■	■	■													
4	EQUIPE EM CAMPO PARA LEVANTAMENTO DE MVP	2								■	■											
5	CAMPANHA DE MARKETING	3										■	■	■								
6	PARCERIA COM EMPRESAS	2											■	■								
7	LANÇAMENTO DE MVP	1													■							
8	VALIDAÇÃO DE MVP	3														■	■	■				
9	AJUSTES NA PLATAFORMA E OPERAÇÃO	1																	■			
10	OPERAÇÃO E EXPANSÃO	...																				

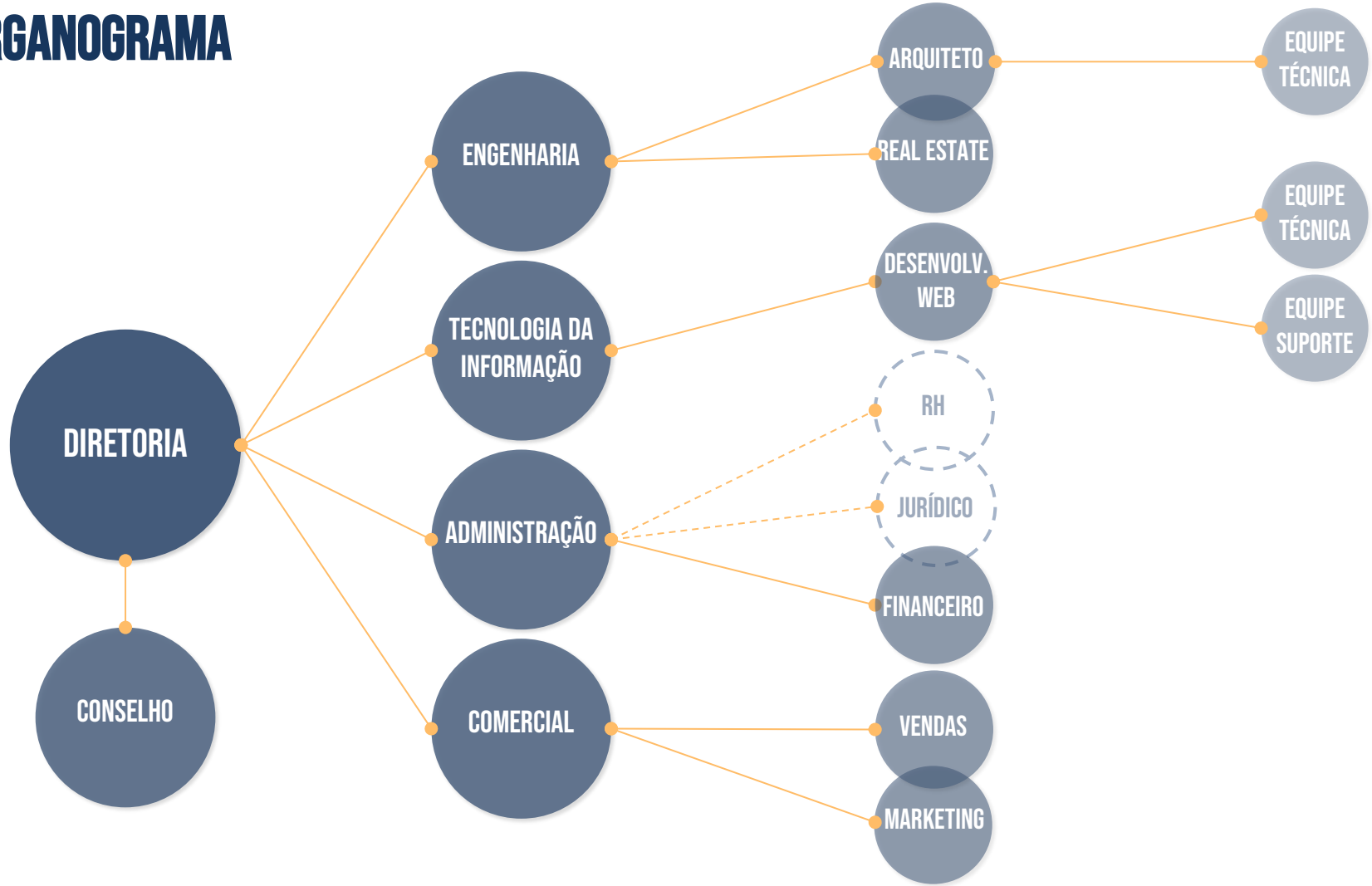
DESENVOLV

.

PROJETO PILOTO

ESCALONAMENTO

ORGANOGRAMA



OBTENÇÃO DE RECURSOS

1 MVP

- PROGRAMA DE SUBVENÇÃO OFERECIDO POR INSTITUIÇÕES PÚBLICAS (APORTE SEM NECESSIDADE DE RETORNO)
- INVESTIDOR ANJO

2 ESCALONAMENTO

- PARCERIAS COM INCORPORADORAS
- ANÚNCIOS DE IMOBILIÁRIAS

3 MATURIDADE

- VENDA DOS DADOS PARA INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS
- ANÚNCIOS DE IMOBILIÁRIAS

MONETIZAÇÃO

BUSINESS-TO-BUSINESS

IMOBILIÁRIAS

- MONITORAMENTO REAL ESTATE RESIDENCIAL
- ESPAÇO PARA ANÚNCIO

SERVIÇOS DE REFORMA

SERVIÇO DE MELHORAMENTO DE ACORDO COM DEMANDAS DO PÚBLICO ALVO

INCORPORADORAS

- MONITORAMENTO REAL ESTATE RESIDENCIAL
- DADOS COMPLETOS SOBRE VIZINHANÇA NA PERCEPÇÃO DO USUÁRIO
- DADOS SOBRE ESTADO DA DEMANDA
- PERFIL DOS MORADORES
- EVOLUÇÃO DOS VALORES DE ALUGUEL/VENDA AO LONGO DO TEMPO (POR EDIFÍCIO)

USUÁRIOS

PLATAFORMA SEMPRE SERÁ GRATUITA

RECURSOS

- **TÉCNICO:** LEVANTAMENTO
- **TI:** DESENVOLVIMENTO DA PLATAFORMA
- **MARKETING:** DIVULGAÇÃO PARA MORADORES + EMPRESAS PARCEIRAS

- **COMPUTADORES** PARA DESENVOLVIMENTO DA PLATAFORMA
- **CÂMERA FOTOGRÁFICA** PARA LEVANTAMENTO DOS EDIFÍCIOS
- **EQUIPAMENTOS DE MEDIÇÃO** PARA LEVANTAMENTO DOS EDIFÍCIOS

ALUGUEL DE ESPAÇO PARA **TRABALHO E REUNIÕES**

RESULTADOS ESPERADOS (METAS)

FOMENTAR A MELHORIA DOS IMÓVEIS SOB A PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS

TRAZER OS DIFERENTES STAKEHOLDERS PARA A MESMA PLATAFORMA, ALINHANDO EXPECTATIVAS

TRANSFORMAR A EMPRESA EM REFERÊNCIA DE MERCADO PARA PESQUISA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

PROMOVER O EQUILÍBRIO DO MERCADO RESIDENCIAL, DIMINUINDO ARBITRAGENS NO PLANEJAMENTO

OTIMIZAR O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO SETOR

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, JOSÉ EUSTÁQUIO DINIZ; CAVENAGHI, SUZANA. A DEMANDA HABITACIONAL DEMOGRÁFICA DE 2001 A 2011. 2014.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS; FIPE. CADEIRA DE VALOR E IMPORTÂNCIA SOCIOECONÔMICA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL. SÃO PAULO: 2017.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS-FIPE. INDICADORES SETEMBRO/2018. SÃO PAULO: 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS; SINDICATO DA HABITAÇÃO. GUIA O CICLO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. SÃO PAULO: 2015.

ATALA, ROGERIO CALIL HADDAD; ALENCAR, CLAUDIO TAVARES DE. HIERARQUIZAÇÃO DOS ATRIBUTOS DE LOCALIZAÇÃO E DE CARACTERÍSTICAS DE MORADIA CONSIDERADOS NOS PROCESSOS DE ESCOLHAS RESIDENCIAIS DE MORADORES DA CIDADE DE SÃO PAULO. SÃO PAULO: 2018.

BRANDSTETTER, MARIA CAROLINA GOMES DE OLIVEIRA. ANÁLISE DO COMPORTAMENTO DOS CLIENTES DO MERCADO IMOBILIÁRIO COM ÊNFASE NA MOBILIDADE, ESCOLHA E SATISFAÇÃO RESIDENCIAIS. FLORIANÓPOLIS: 2004.

BRASIL. LEI N° 4591. DO CONDOMÍNIO. 1964.

CAMARGO, CRISTIANE BUENO DE. RECONHECIMENTO DE FATORES QUE MOTIVAM A INTENSIFICAÇÃO DE ROTINAS PROATIVAS NO PROCESSO DE SELEÇÃO DE TERRENOS PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDOS DE CASO. SÃO PAULO: 2011.

CASTRO FILHO, HYLTOM PINTO DE. BREVE ESTUDO SOBRE A ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. JUS NAVIGANDI, TERESINA, ANO 16, N. 2790, 20 FEV. 2011.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CHWARTZMANN, NEWTON. MODELAGEM DO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS, A PREÇO FECHADO, NA CIDADE DE PORTO ALEGRE/RS. PORTO ALEGRE: 2005.

DANTAS, MARIA LIA CARVALHO. COMPOSTO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS: UMA ANÁLISE DO PONTO DE VISTA DO INCORPORADOR E DO CLIENTE. 2000. DISSERTAÇÃO (MESTRADO EM ENGENHARIA) - UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA, FLORIANÓPOLIS, 2000.

FIPEZAP. RAIO-X: O PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS. SÃO PAULO: 2018.

FIPE FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. INDICADORES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO: INFORME DEZEMBRO DE 2018. 2018.

GONÇALVES, TERESINHA MARIA. HABITAR: A CASA COMO CONTINGÊNCIA DA CONDIÇÃO HUMANA. REVISTA INVI, V. 29, N. 80, 2014.

LACHMAN, M. LEANNE; BRETT, DEBORAH L. GEN Y AND HOUSING: WHAT THEY WANT AND WHERE THEY WANT IT. WASHINGTON, 2015.

LACHMAN, M. LEANNE; BRETT, DEBORAH L.; BECKER, LAWRANCE J. MILLENNIALS INSIDE THE BELTWAY. WASHINGTON, 2018.

LAJUT, JULIANNA. ANÁLISE DO IMPACTO DO NOVO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DA CIDADE DE SÃO PAULO NO PLANEJAMENTO DE PRODUTOS RESIDENCIAIS. SÃO PAULO: UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, 2016.

MACEDO, SILVIO SOARES. PLANO DE MASSAS - UM INSTRUMENTO PARA O DESENHO DA PAISAGEM. SÃO PAULO: 1989.

MENDES, GLÁUCIA MARIA PASTRO. SISTEMA MOBILE WEB: PARA BUSCA GEORREFERENCIADA DE IMÓVEIS. CURITIBA: 2011.

MOTTA, PAULO CESAR. A METÁFORA DA SOBERANIA DO CONSUMIDOR E SUA IMPLICAÇÕES PARA O CONCEITO DE *MARKETING*. RIO DE JANEIRO: 1987.

PALICKI, SLAWOMIR. HOUSING PREFERENCES IN VARIOUS STAGES OF THE HUMAN LIFE CYCLE. REAL ESTATE MANAGEMENT AND VALUATION. 2020.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

PASCALE, ANDREA. ATRIBUTOS QUE CONFIGURAM QUALIDADE ÀS LOCALIZAÇÕES RESIDENCIAIS: UMA MATRIZ PARA CLIENTES DE MERCADO NA CIDADE DE SÃO PAULO. SÃO PAULO: 2006.

PEREIRA, CAIO MÁRIO DA SILVA. CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES. 10A ED. RIO DE JANEIRO: FORENSE, 1998.

QUEIROZ, FÁBIO; TRAMONTANO, MARCELO. APARTAMENTOS PAULISTANOS: UM OLHAR SOBRE A PRODUÇÃO PRIVADA RECENTE. AMBIENTE CONSTRUÍDO, V. 9, N.2, 2009.

URDAN, ANDRÉ TORRES; RODRIGUES, ARNALDO ROCHA. O MODELO DO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DO CLIENTE NORTE-AMERICANO: UM EXAME INICIAL NO BRASIL COM EQUAÇÕES ESTRUTURAIS. CURITIBA: 1999.

ROCHA LIMA JR., JOÃO DA. PLANEJAMENTO DE PRODUTO NO MERCADO HABITACIONAL. 1993.

ROCHA LIMA JR., JOÃO DA. INVESTIMENTOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARA VENDA. ARTIGO PARA LARES 2015. SÃO PAULO: 2015.

RUFINO, MARIA BEATRIZ CRUZ. INCORPORAÇÃO DA METRÓPOLE: CENTRALIZAÇÃO DO CAPITAL NO IMOBILIÁRIO E NOVA PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM FORTALEZA. SÃO PAULO: 2012.

SINDICATO DA HABITAÇÃO (SECOVI). ANUÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 2016. SÃO PAULO: 2016.

SINDICATO DA HABITAÇÃO (SECOVI). ANUÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 2019. SÃO PAULO: 2019.

TURCHI, SANDRA. A EMPRESA QUE NÃO FOR ENCONTRADA NA INTERNET NÃO EXISTE. REVISTA PEQUENAS EMPRESAS E GRANDES NEGÓCIOS. 2010. DISPONÍVEL EM: <HTTP://REVISTAPEGN.GLOBO.COM/REVISTA/COMMON/0,,EMI161092-17141,00-A+EMPRESA+QUE+NAO+FOR+ENCONTRADA+NA+INTERNET+NAO+EXISTE.HTML>. ACESSO EM 18 NOV. 2020.

VIEIRA, FRANCISCO GIOVANNI DAVID. A SOBERANIA DO CONSUMIDOR COMO UM MITO PERANTE SITUAÇÕES DE REDUÇÃO DE EMBALAGENS NO MERCADO BRASILEIRO. RIO DE JANEIRO: 2003.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ZAPPRO. PESQUISA MOSTRA AS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS MAIS DESEJADOS PARA COMPRA NO BRASIL. SÃO PAULO: 2017. DISPONÍVEL EM <HTTPS://WWW.ZAPPRO.COM.BR/PESQUISA-MOSTRA-AS-CARACTERISTICAS-DOS-IMOVEIS-MAIS-DESEJADOS-PARA-COMPRA-NO-BRASIL/>. ACESSO EM 21 NOV. 2020.

WISSENBACH, TOMÁS CORTEZ. A CIDADE E O MERCADO IMOBILIÁRIO: UMA ANÁLISE DA INCORPORAÇÃO RESIDENCIAL PAULISTA ENTRE 1992 E 2007. SÃO PAULO: 2008.

YOKOTA, GABRIELA TIEMI MINAGAWA; MORAES, SANDRA REGINA CASAGRANDE DE. O MERCADO IMOBILIÁRIO COMO DOCUMENTO: O CASO DO APARTAMENTO CONTEMPORÂNEO DO SÉCULO XXI NA CIDADE DE SÃO PAULO. BELO HORIZONTE: 2015.