

UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC

CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

MATEUS LOCKS DE SOUZA

**GASTOS COM IMÓVEIS REMANESCENTES: ANÁLISE DE UMA EMPRESA DE
CONSTRUÇÃO CIVIL DO SUL DE SANTA CATARINA.**

CRICIÚMA

2024

MATEUS LOCKS DE SOUZA

**GASTOS COM IMÓVEIS REMANESCENTES: ANÁLISE DE UMA EMPRESA DE
CONSTRUÇÃO CIVIL DO SUL DE SANTA CATARINA.**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado para obtenção do grau de Bacharel no curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientador(a): Prof. Me. Manoel Vilsonei Menegali

CRICIÚMA

2024

MATEUS LOCKS DE SOUZA

**GASTOS COM IMÓVEIS REMANESCENTES ANÁLISE DE UMA EMPRESA DE
CONSTRUÇÃO CIVIL DO SUL DE SANTA CATARINA.**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de Bacharel, no Curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, com Linha de Pesquisa em Contabilidade de Custos.

Criciúma, 27 de junho de 2024.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Manoel Vilsonei Menegali - Mestre - (UNESC) - Orientador

Prof. Sérgio Mendonça da Silva - Mestre- (UNESC)

Prof. Eduardo Tramontin Castanha - Mestre - (UNESC)

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, gostaria de agradecer a Deus por todas as oportunidades que me concedeu e por sempre me dar força de vontade e coragem para superar os desafios, mesmo os que, por um momento, se demonstraram difíceis.

Ao meu pai, José Roberto, por todos os ensinamentos e por mostrar o caminho certo me dando sempre seu exemplo. À minha mãe, Adriana, por todo seu carinho e cuidado. O amor e apoio de vocês foram essenciais para que eu chegasse até aqui. Espero um dia retribuir tudo que vocês fizeram por mim.

A todos os professores, gostaria de fazer um agradecimento especial. Vocês foram mais do que importantes nessa caminhada e contribuíram de forma significativa para o meu desenvolvimento acadêmico e pessoal.

Ao meu orientador, Professor Manoel Vilsonei Menegali, agradeço especialmente por apoiar minhas ideias e por toda a orientação ao longo da escrita deste trabalho. Sua dedicação foi e é fundamental para esse projeto.

Por fim, expresso minha gratidão em especial ao meu tio, José Locks. Agradeço a oportunidade de trabalhar na Construtora Locks e me fazer sentir parte dela todos os dias. Seu exemplo e ensinamentos serão eternamente valorizados. Sua generosidade e seu apoio foram essenciais para a conclusão deste trabalho e deste curso.

“Gerenciar um projeto imobiliário é como plantar uma árvore: os frutos só serão colhidos com sucesso se o cuidado contínuo for devidamente planejado e executado.”

Philip Kotler



GASTOS COM IMÓVEIS REMANESCENTES: ANÁLISE DE UMA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CÍVIL DO SUL DE SANTA CATARINA.

Mateus Locks de Souza¹

Manoel Vilsonei Menegali²

RESUMO: O objetivo deste estudo é analisar os gastos com imóveis remanescentes de uma organização do setor de construção civil localizada no sul de Santa Catarina, no período de 2009 a 2024, com base nas informações contábeis da empresa. Para tanto, utilizou-se a pesquisa do tipo estudo de caso, de caráter qualitativo, a qual demonstrou que os gastos com a manutenção destes imóveis, advindos tanto da própria conservação do empreendimento, quanto do pagamento do IPTU e dos condomínios, não é um valor vultoso se comparado aos gastos gerais da obra. Os resultados do estudo mostraram que podem reformular as suas ações, com o objetivo de diminuir os custos de manutenção dos imóveis remanescentes, como: (i) realizar uma análise de mercado para entender melhor as demandas e preferências dos potenciais compradores; (ii). desenvolver estratégias de marketing direcionadas para os imóveis remanescentes, destacando seus pontos fortes e diferenciais; (iii) estabelecer políticas de preços competitivos e flexíveis, considerando desconto progressivo, incentivos para pagamento à vista ou financiamentos facilitados; (iv) implementar programas de incentivo específicos para corretores e equipes de vendas, visando aumentar o foco e o esforço na comercialização desses imóveis; (v) realizar uma análise detalhada dos custos associados à manutenção e operação dos imóveis remanescentes, identificando áreas onde é possível economizar; (vi) realizar um levantamento das competências e habilidades necessárias para uma equipe de vendas eficaz na comercialização de imóveis remanescentes e (vii) estabelecer metas e objetivos claros para a equipe de vendas, com incentivos e recompensas vinculados ao alcance dessas metas.

PALAVRAS – CHAVE: Gestão Custos. Estoques remanescentes. Ciclo de vida.

ÁREA TEMÁTICA: Tema 04- Contabilidade de Custos.

1 INTRODUÇÃO

A centralização de pessoas nas áreas urbanas gerou a necessidade de melhorar o espaço territorial e, por conseguinte, criou a necessidade de que as pessoas passassem a compartilhar espaços cada vez menores. Buscando descobrir soluções que viabilizassem o melhor aproveitamento do espaço nas cidades, criaram-se as edificações de agrupamento. E com o intuito de fazer a gestão e finalização

¹ Acadêmico do curso de Ciências Contábeis da UNESC, Criciúma, Santa Catarina, Brasil.

² Mestre, UNESC, Criciúma, Santa Catarina, Brasil.



desses empreendimentos de utilização coletiva, surge o ramo de incorporação imobiliária (Reis, 2019).

Rufino (2012, p. 43) destaca que a incorporação imobiliária avança sobre grandes metrópoles do País, assumindo um papel definitivo em sua transformação e diferenciação, “difundindo novos padrões de moradia e se apropriando de novas áreas, consagrando a obtenção sobre lucros de localização, como importante mecanismo de ampliação dos ganhos no setor”.

O mercado de incorporação imobiliária foi regulamentado no Brasil por meio da Lei 4.591 em 16 de dezembro de 1964. (Almeida, 2015, p.24). Nesse contexto, Reis (2019) afirma que a incorporadora de imóveis tem como obrigação efetivar a comercialização das partes dos empreendimentos que vão ser construídos. O autor aponta que essa responsabilidade do incorporador é registrada. Deste modo, as incorporadoras de imóveis agem segundo a Lei ao construir e alienar, de forma parcial ou total, uma obra formada por unidades autônomas.

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) expõe que “a indústria da construção é a que, hoje, tem maior capacidade para criar novos postos de trabalho com a qualidade, o volume e a capilaridade que o país precisa. Com forte impacto econômico e social, a atividade está na origem da produção de todos os bens e serviços, cumprindo um ciclo perfeito que cria empregos mesmo após finalizar e entregar seus empreendimentos. Ao ser estimulada, a construção puxa consigo ao menos 62 outros segmentos da indústria”. (CBIC, 2020)

Desta forma, fica evidente a importância do setor para a economia como um todo. Justificando-se a relevância de se construir uma pesquisa na área. Sabendo-se ainda que há uma gama extensa de cuidados que se deve ter na administração de um empreendimento imobiliário.

As incorporadoras devem realizar planejamento para arcar com o custeio de todo o ciclo de vida de seus empreendimentos, tais custos não se restringem ao momento da entrega e podem se estender até a finalização da comercialização de todas as unidades dos empreendimentos (Mendes, 2023). O registro da incorporação tem validade de 180 dias, contados da data do registro no Cartório de Registro de Imóveis. Dentro deste prazo o incorporador deverá concretizar a incorporação e, se isto não ocorrer, deverá revalidar o registro da incorporação para poder negociar unidades, tudo conforme previsto no artigo 33 da Lei 14.382/2022. Entretanto, mesmo após concluídos os imóveis, há empreendimento com unidades remanescentes, ou seja, que não foram comercializadas. E ainda se pode incluir neste tipo, aqueles imóveis adquiridos, mas que as parcelas não foram pagas pelo proprietário, e então ele é restituído à incorporadora para recolocação no mercado. Contudo, este estudo tratará apenas daquelas unidades que restaram sem venda, após a obra entregue.

Deve-se ter em mente que, a partir do momento que uma unidade já anunciada não é vendida, este imóvel passa a gerar custos de manutenção, como condomínio e IPTU, os quais se tornam responsabilidade da construtora. Além destes, a Lei 4.591/64 elenca em seus capítulos III e IV a taxa de manutenção do condomínio, além de seguro contra incêndio etc. (Brasil, 1964). Não obstante, há a possibilidade da não valorização do imóvel com o tempo e até mesmo da desvalorização de mercado (Acqua, 2019). Diferentemente de outros bens onde as características não são tão discrepantes, os imóveis são singulares, por mais semelhantes que sejam pelo menos uma de suas características são diferentes, como localização ou posição,



assim não há no mercado imobiliário um imóvel igual ao outro (Mendonça; Mendrano; Sachsida, 2011).

Deste modo, os imóveis remanescentes ainda podem ser uma opção das incorporadoras de conservarem algumas unidades para comercializar futuramente, mais valorizadas. Sendo que, mesmo não utilizados, uma oportunidade de venda, tais unidades carecem de avaliações e manutenções periódicas por parte das incorporadoras, o que gera custos. Assim, o imóvel passa a ter uma maior necessidade de venda. (Acqua, 2019)

Diante do exposto, algumas incorporadoras disponibilizam uma série de benefícios para facilitar a venda deste tipo de imóvel o mais breve possível, visando com que os custos sejam mitigados no menor tempo possível. Diante do exposto, identificou-se a oportunidade de responder a seguinte questão de pesquisa: quais os gastos com imóveis remanescentes de uma organização do setor de construção civil localizada no Sul de Santa Catarina? Neste sentido, o objetivo do estudo consiste em analisar os gastos com imóveis remanescentes de uma organização do setor de construção civil localizada no Sul de Santa Catarina. Para alcançar o objetivo geral, têm-se os seguintes objetivos específicos: (i) Identificar os imóveis remanescentes em obras no período de 2009-2024 ; (ii) Verificar os gastos necessários para sua manutenção; e (iii) Analisar a representatividade dos gastos de manutenção com o custo de construção. A escolha deste recorte aconteceu por serem os empreendimentos concluídos e com imóveis remanescentes.

Dessa forma, o presente estudo apresenta uma oportunidade de conhecer os gastos com imóveis remanescentes, sobretudo no que tange a empresa pesquisada, podendo servir como aporte a futuros estudos sobre a temática. Do mesmo modo, entende-se que o levantamento dos dados sobre a temática pode ser benéfico para a própria empresa, uma vez que a mesma poderá avaliar as saídas para os problemas já existentes a fim de avaliar alternativas que fomentem a venda dessa parcela de estoque remanescente, reduzindo assim seus custos com esse tipo de estoque. Além disso, a literatura carece de discussões sobre a temática aqui analisada de modo que os achados deste estudo poderão contribuir com a literatura existente. Na dimensão social, o estudo contribui ao informar os incorporadores a respeito da relevância do papel de uma boa gestão de custos de um empreendimento imobiliário, podendo assim, resultar em diminuição do preço de venda e conseqüente estímulo ao mercado.

A próxima seção trata da fundamentação teórica, com os autores que deram suporte à análise do problema e dos dados da pesquisa, assim como, na sequência, são explicitados os procedimentos metodológicos que constituíram as bases para que esse estudo fosse realizado com êxito.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 GESTÃO ESTRATÉGICA DE ESTOQUES

No cotidiano das empresas é habitual haver falta de recursos, e também, que tal problema seja naturalmente inconveniente para quem faz a gestão dos mesmos.



Esse é um problema que acaba interferindo nas atividades de diversos colaboradores da empresa, sobretudo os responsáveis pelo setor de produção e estoque. Os estoques compõem o planejamento estratégico de qualquer tipo de empreendimento, além de ter influência direta na rentabilidade, ou prejuízo, da empresa. Entretanto, nem todos os gestores percebem isto (SEBRAE, 2023).

De acordo com Pozo (2010), é muito difícil precisar com exata medida a demanda que um determinado produto terá. Nisso, o estoque beneficia a organização, para que os itens estejam à disposição caso necessário. Entretanto, ao se falar sobre empreendimento imobiliário remanescente, deve-se levar em conta que ele representa também um capital imobilizado, sem geração de renda, e com baixa liquidez, o que acaba por encarecer o custo final de venda do imóvel. (Masenssine et al., 2018)

Visando melhor investigar a minimização dos custos com a manutenção desse estoque, é fundamental fazer uma boa análise da viabilidade de negócio. Esse estudo, de acordo com Silva et Al (2016), é relevante para a implantação de um empreendimento, o que não significa somente planejar os custos da construção em si, mas sim fazer um estudo complexo que envolva todas as fases de seu desenvolvimento, além de aspectos operacionais e financeiros.

No mercado imobiliário é cada vez maior a necessidade de um planejamento mais detalhado antes da implantação de um negócio, visto que, em razão da crise econômica e instabilidade do país, a rentabilidade do empreendimento é incerta e com isso a consideração de riscos acaba tornando-se maior (Silva et Al, 2016).

É primordial que se busque uma gestão bem executada dos estoques, a fim de melhor canalizar os investimentos da empresa, buscando um maior retorno, sabendo-se que isso colabora para a saúde financeira e bem-estar da organização. Deste modo é preciso que se elaborem estratégias que demandem o planejamento de novos processos, os quais viabilizem as tomadas de decisão mais coerentes para que as organizações não incorram em problemas de estoque (Müller, 2003).

2.2 CONSTRUÇÃO CIVIL

A construção civil tem importante abrangência dentro de nossa economia. Ela é o segmento que abrange edificações, obras de engenharia, de infraestruturas e construções autônomas (CBIC, 2012). Assim, ao pensarmos em construção civil estamos nos referindo a um vasto campo de conhecimento, e importante segmento econômico.

Conforme a Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE), a construção civil é composta de três segmentos, são eles o de incorporação de empreendimentos imobiliários que promovem a realização de projetos de engenharia civil provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução e posterior venda e construção de edifícios; o segmento de obras de infraestrutura que compreendem, entre outras coisas, a construção de autoestradas, vias urbanas, pontes, túneis, ferrovias, metrô, pistas de aeroportos, portos e redes de abastecimento de água, sistemas de irrigação, sistemas de esgoto, instalações industriais, redes de transporte por dutos (gasodutos, minerodutos, oleodutos) e linhas de eletricidade, instalações esportivas, ou seja, obras de rodovias, ferrovias, obras



urbanas e obras de arte especiais; e por último o segmento de serviços especializados na construção como demolição e preparação de terreno, instalações elétricas, hidráulicas e obras de acabamento (IBGE, 2007). No Quadro 01 apresenta-se a esquematizada a composição da construção civil.

Quadro 01 - Composição Construção Civil

COMPOSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL*		
Incorporação de empreendimentos imobiliários	Obras de infraestrutura	Serviços especializados na construção
- projetos de engenharia civil fornecendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução, venda e construção de edifícios	- obras de rodovias, ferrovias, obras urbanas e obras de arte especiais	- demolição e preparação de terreno, instalações elétricas, hidráulicas e obras de acabamento

* De acordo com a Classificação Nacional das Atividades Econômicas (2007)

Fonte: elaborado pelo autor (2024).

Segundo pesquisa realizada pela CBIC, o setor da construção civil registrou mais de 430 mil novas vagas com carteira assinada entre março de 2020 a maio de 2022. Os dados mostraram que, pelo segundo ano consecutivo, o crescimento do setor está além da média da economia nacional. A expectativa é que em 2023 o mercado proporcione um aumento de 4,5%, estimulado pelo equilíbrio do preço dos materiais de construção e pela evolução na economia do país, suscitando confiança no consumidor e impactando na venda de imóveis e novos financiamentos (Chueire, 2023).

De acordo com Schneider (2017) um dos diferenciais do setor da construção civil para as demais áreas da economia, é que ela é considerada um investimento, já que a venda dos imóveis pode se dar ainda na planta, o que gera sua tributação antes da conclusão das unidades imobiliárias.

O campo da construção civil atua como órgão extremamente relevante para o desenvolvimento socioeconômico do país, uma vez que torna viável avanços na qualidade de vida dos cidadãos, enquanto moradia, ou disponibilizando oportunidades de trabalho diretamente nas obras (CBIC, 2021).

2.2.1 Empreendimentos Imobiliários

Dentro da Construção Civil cada vez mais tem se falado na construção de condomínios, sobre os quais se faz a venda de unidades ainda antes de sua conclusão. Já na planta, os apartamentos ficam disponíveis para as suas comercializações. Para tanto, é utilizado o serviço de incorporação imobiliária. A incorporação imobiliária é definida pela Lei nº 4.591, de 16/12/1964, no artigo 28, como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações, ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (Brasil, 1964).

De acordo com a FGV (2023), a incorporação imobiliária analisa a gestão do negócio imobiliário desde a etapa de pesquisa e permite a criação de produtos que sirvam a esses mercados específicos, viabilizando a venda deles, das unidades imobiliárias ou de base imobiliária e culminando com a entrega futura. As incorporadoras podem utilizar diferentes recursos financeiros para a concretização de seus empreendimentos, podendo ser: próprios; dos compradores; do Sistema



Financeiro de Habitação (SFH) ou de Recursos de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Os imóveis podem começar a ser comercializados não somente quando as unidades estiverem concluídas, mas também, enquanto a construção estiver em andamento. Tais vendas podem ser feitas mediante pagamento à vista ou a prazo, com mensalidades que podem tanto ser fixadas como reajustadas por algum índice válido legalmente. Os agentes diretamente envolvidos que caracterizam a existência de um mercado imobiliário são os compradores, os vendedores e os produtos ofertados (Gazola, 2002).

2.2.1.1 Os Tipos de Empreendimentos Imobiliários

Em consonância com a Norma Brasileira (NBR) nº 14.653-4/2003, criada e aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a classificação dos empreendimentos se dá da seguinte maneira:

- Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos;
- Base imobiliária, com fins de exploração comercial e/ou de serviços;
- Base industrial;
- Base rural;
- Base comercial e serviços;
- Base mineral;
- Base em concessões de serviços públicos.

Neste trabalho, optou-se pelo estudo focado no empreendimento imobiliário com parcelamento do solo, e benfeitorias, ou seja, condomínio residencial. No condomínio, concede-se a cada consorte uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, sofrendo limitação na proporção quantitativa em que concorre com os outros companheiros na titularidade sobre o conjunto (Diniz, 2012).

2.2.1.2 Ciclo de Vida de Empreendimentos Imobiliários

A realização de incorporações imobiliárias carrega elevados riscos, por conta dos investimentos de grande porte que são estabelecidos antecipadamente à absorção do produto final pelo mercado. Somando-se aí outro fator de risco, acompanhado do extenso tempo de maturação do produto (em média, 36 meses, desde a localização do terreno até a entrega final das unidades), tempo em que as expectativas da demanda costumam passar por alterações significativas (Balarine, 1997).

Tendo em vista que a expressão incorporação imobiliária significa a mobilização de fatores de produção para construir e vender (antes mesmo da conclusão) unidades imobiliárias em prédios coletivos, envolvendo a contratação de profissionais e a articulação de várias medidas que buscam garantir a sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de



Imóveis (Chalhub, 2019), é necessária a análise de vários fatores para mensurar o ciclo médio de vida de um empreendimento.

O ciclo de vida de um empreendimento imobiliário começa já no estudo de viabilidade para a construção do mesmo. Por conta da alta complexidade e do risco financeiro que os empreendimentos imobiliários possuem, é que se deve planejar com eficiência a projeção de fluxo de caixa, uma vez que a mesma possibilita mensurar o retorno de um projeto, e averiguar sua rentabilidade se comparado com outros investimentos do mercado financeiro (Nogueira, 2016).

Após essa etapa inicial, deve-se partir para o planejamento. Nele deve-se estabelecer um orçamento para os custos com a obra, assim como criar um cronograma de execução do empreendimento, com previsão de retornos e investimentos que vão desde a concepção do projeto até a conclusão das unidades (Oliveira, 2005).

Ao realizar a análise de viabilidade econômica, é fundamental que os investidores sejam cautelosos, diante da atual situação do mercado imobiliário do país, fatores como a inflação, o nível baixo da atividade da economia e depreciação no valor dos imóveis, devem ser considerados, para minimizar as variações dos valores estimados, que podem chegar a ser de até 50% ao ano (Araújo, 2010). Até porque o ciclo de vida de um empreendimento é longo (em torno de 36 meses, dependendo do tipo de empreendimento, conforme mencionado anteriormente).

2.2.1.3 Custos no Ciclo de Vida de Empreendimentos Imobiliários

Sabendo-se que ao analisar um imóvel remanescente estamos tratando de um produto que, embora finalizado, ainda não obteve comercialização, gerando assim gastos para a incorporadora até sua venda, e, à luz da divisão dos tipos de custo apresentada, partiremos por avaliar o custo no ciclo de vida dos empreendimentos imobiliários, os quais são compostos pelas despesas com a manutenção das unidades até suas vendas efetivas (Pereira et Al, 2009).

Os custos de imóveis vendidos para atividade de construção civil, abarcam tanto o gasto com a aquisição de terrenos e prédios (incluídos aí os tributos de aquisição e saídas legalizadas); quanto às despesas advindas de estudos, planejamento, legalização e execução dos projetos de desmembramento (loteamento, incorporação, construção – compreendendo ainda quaisquer obras ou melhorias) (Brasil, 1979).

De acordo com Schneider (2017), os custos dentro da atividade da construção civil podem ser subdivididos em:

- Custos pagos e incorridos: aqueles que são identificados de forma clara e absoluta as quais imóveis se referem;
- Custos contratados: aquelas despesas complementares aos imóveis já vendidos. Esses custos deverão ser alocados de forma proporcional às unidades vendidas;
- Custos orçados: os quais resultam de um cronograma realizado pela engenharia sobre os custos que irão compor as unidades imobiliárias em construção.

Concluído o empreendimento em sua totalidade, isto é, quando todos os gastos de construção incidiram, e depois de concedido o “habite-se”, haverá a contabilização



do total da conta de Estoque de Imóveis em Construção para a conta de Estoque de Imóveis Concluídos. Deste modo, o total desses custos precisará ser adequado a todas as unidades do empreendimento concluído por rateio, o qual poderá ser feito pela divisão dos metros quadrados ou então por critério que melhor promova a visão gestora do empreendimento (Scherrer, 2012).

Igualmente, deve-se levar em consideração o ciclo de vida dos imóveis. De acordo com a ABNT (2009), a Avaliação do Ciclo de Vida (ACV) é uma codificação e cálculo das entradas, das saídas e dos impactos ambientais potenciais de um sistema de produto durante o seu ciclo de vida. A ACV, no país, foi normatizada pela NBR ISO 14.040: gestão ambiental, avaliação do ciclo de vida - princípios e estrutura e NBR ISO 14.044: gestão ambiental, avaliação do ciclo de vida - requisitos e orientações (ABNT, 2009).

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

3.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

Neste estudo optou-se pela abordagem qualitativa. Ela predomina em virtude da análise dos custos de imóveis remanescentes, com o intuito de levantar os gastos e verificar o impacto no resultado.

Esta pesquisa classifica-se como descritiva quanto aos objetivos. Já, quanto à sua natureza, pode-se dizer que a mesma é qualitativa; e, quanto aos procedimentos técnicos, a pesquisa é um estudo de caso.

Em se tratando de uma pesquisa descritiva, os fatos são observados, registrados, analisados, classificados, e interpretados, sem a interferência do pesquisador. A característica de pesquisa é a técnica padronizada da coleta de dados por meio de questionários e observação (Andrade, 2003). Para Marconi e Lakatos (2010), o método se caracteriza por ter uma abordagem ampla, tendo um nível de abstração mais elevado dos fenômenos da natureza e da sociedade.

Igualmente, o trabalho caracteriza-se como um Estudo de Caso. Para Yin (2001), metodologias do tipo estudo de caso representam uma investigação empírica e compreendem um método abrangente, com a lógica do planejamento, da coleta e da análise de dados. Este formato de pesquisa, pode incluir estudos de caso único e múltiplos, assim como abordagens quantitativas e qualitativas de pesquisa. De outro modo, Lüdke e André (1986), referem-se ao estudo de caso como estratégia de pesquisa que deve ser sempre bem delimitada. Pode ser semelhante a outras metodologias, mas é também distinta, pois tem um interesse particular e único.

3.2 PROCEDIMENTO DE COLETA E ANÁLISE DE DADOS

Para Chemin (2012), é importante delinear o caminho percorrido na coleta de dados da pesquisa, mostrando o desenvolvimento com base nos procedimentos técnicos de coleta e análise de dados.



Relativo aos procedimentos de coleta de dados do presente estudo, foram analisados documentos de uma incorporadora, sobre os empreendimentos lançados, vendidos e entregues durante o recorte temporal dos últimos 15 anos, compreendido entre 2009 a 2024. Após análise, os dados obtidos foram tabulados em uma distribuição dos custos com os empreendimentos remanescentes ano a ano, visando melhor exemplificar ao leitor o panorama da área temática estudada.

A amostra contou com 10 empreendimentos, a soma de cada um deles computando um total aproximado de 769 unidades, os quais estavam sob construção e venda durante o recorte temporal analisado, a saber de 2009 a 2024. Os principais resultados direcionam para a corroboração do problema identificado a priori, do mesmo modo que esclarece o panorama da área para que se busquem soluções para resolução das dificuldades oriundas da manutenção desses imóveis.

Para buscar o levantamento dos custos foram analisados os registros contábeis da incorporadora no que diz respeito às saídas advindas dos recursos utilizados para a manutenção dos empreendimentos. É fundamental destacar que a escolha pela pesquisa deste recorte temporal se deu com o intuito de melhor elucidar esse mercado, relativamente novo no ramo da construção civil, o que também dificulta o acesso a estudos sobre a área. De tal modo que, pretende-se contribuir com esta pesquisa na elaboração de um quadro que esclareça o problema percebido, assim como, possa servir como aporte às futuras pesquisas.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.1 CARACTERIZAÇÃO DA CONSTRUTORA

A construtora escolhida para este estudo de caso é uma empresa que atua no ramo da construção civil desde 2002. Sua principal fonte de trabalho é a implantação de edificações residenciais e comerciais, de parcelamento do solo através de condomínios horizontais residenciais e industriais, bem como de loteamentos urbanos.

As edificações verticais contam com salão de festas, áreas comuns de lazer e hall de entrada decorados, o que a empresa considera como um diferencial proporcionado aos condôminos. Já nos condomínios horizontais residenciais e industriais, bem como, nos loteamentos urbanos, há uma preocupação em realizar a entrega dos mesmos com toda infraestrutura necessária, tais como: arruamento com pavimentação asfáltica, sistema de drenagem pluvial meio fio e caixas coletoras, arborização dos passeios, rede de energia elétrica e a água potável, sistema de coleta e tratamento de esgoto doméstico, dentre outros.

Com relação aos imóveis remanescentes, atualmente a construtora faz uma manutenção nesses imóveis e, ainda, por meio dos corretores que atuam na venda dos empreendimentos, é realizada a oferta desses apartamentos para possíveis clientes, a fim de mitigar os gastos.

4.2 EMPREENDIMENTOS DO ESTUDO

Na tabela 01, evidencia-se uma tendência da incorporadora, fonte de pesquisa para este estudo, em construir empreendimentos com um prédio, com unidades



destinadas em sua maioria à residências. Entre a lista de construções analisadas, dos 10 empreendimentos, apenas 3 deles contam com 2 torres. Sendo que, a utilização de dois (destes últimos) destina-se não somente à moradia, mas ainda à comercialização de salas comerciais. Já, dentre os 7 empreendimentos com 1 prédio apenas, somente um deles conta com salas comerciais.

Tabela 1 – Lista dos Empreendimentos e suas respectivas descrições

Seq.	Empreendimentos	DESCREVER OS EMPREENDIMENTOS
1	Empreendimento A	2 prédios, cada torre abriga 120 apartamentos, total de 240 unid. com 26 salas comerciais
2	Empreendimento B	2 prédios, cada torre abriga 94 apartamentos, total de em 188 unid.
3	Empreendimento C	1 prédio 74 apartamentos com 5 salas comerciais
4	Empreendimento D	1 prédio com 60 apartamentos
5	Empreendimento E	1 prédio com 74 apartamentos
6	Empreendimento F	2 prédios, cada torre abriga 70 apartamentos, total de 140 unid. com 7 salas comerciais
7	Empreendimento G	1 prédio com 18 apartamentos
8	Empreendimento H	1 prédio com 38 apartamentos e 10 salas comerciais
9	Empreendimento I	1 prédio com uma torre com 23 apartamentos
10	Empreendimento J	1 prédio com uma torre com 34 apartamentos

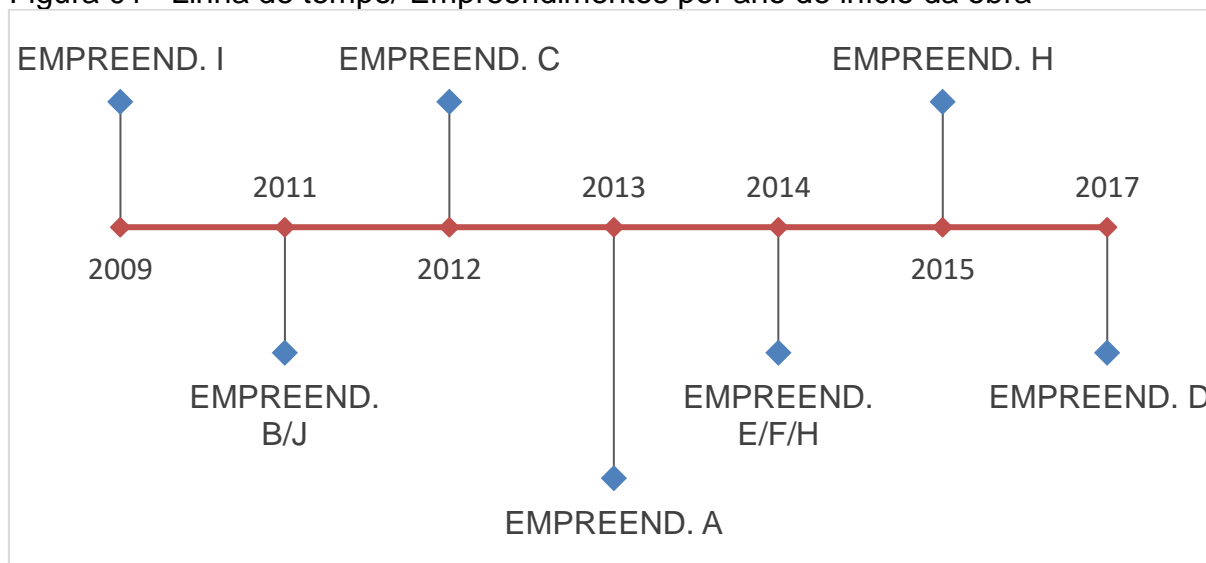
Fonte: elaborado pelo autor (2024).

As obras concluídas totalizam mais de 153.758,88 metros quadrados de área construída. Nesse processo, centenas de trabalhadores e empreiteiros foram mobilizados, abrangendo diversas áreas da construção civil. A execução dessas obras envolveu uma vasta cadeia de suprimentos, incluindo diversas empresas e indústrias. Com mais de 769 unidades habitacionais, a expectativa é de que os prédios abriguem, em média, mais de 1.600 moradores.

4.3 LINHA DO TEMPO

Para melhor elucidar o desenvolvimento dos empreendimentos, foi elaborada a Figura 01, para ilustrar a linha de tempo com o ano que marcaram o início de cada obra da construtora objeto deste estudo.

Figura 01– Linha de tempo/ Empreendimentos por ano de início da obra



Fonte: elaborado pelo autor (2024).



Deste modo, o leitor poderá se situar temporalmente com relação ao tempo de andamento de cada empreendimento. Ainda se pode observar que o ano de 2014 foi o ano em que mais se produziram unidades, somando-se os três (3) empreendimentos iniciados no ano citado: E, F e H.

4.4 DADOS COLETADOS

Na tabela 02, traz um compilado de diversos dados coletados sobre os empreendimentos analisados, que vão desde os dados já apresentados na tabela anterior (relativos ao início), até o número de unidades em estoque e tempo em que se encontra como remanescente, demonstrando o total de apartamentos selecionados para esse recorte do estudo. A pesquisa foi realizada da data de finalização de cada empreendimento até o dia 29 de fevereiro de 2024.

Tabela 2 – Dados gerais sobre os empreendimentos

Seq.	Descrição dos empreendimentos	Data de corte	Data de Finalização	Anos após entrega	Quantidade no estoque	Total de aptos
1	Empreendimento A	29/02/2024	04/05/2022	1,8	22	140
2	Empreendimento B	29/02/2024	02/05/2017	6,8	8	188
3	Empreendimento C	29/02/2024	08/12/2017	6,2	23	74
4	Empreendimento D	29/02/2024	25/03/2022	1,9	1	44
5	Empreendimento E	29/02/2024	12/09/2017	6,5	23	70
6	Empreendimento F	29/02/2024	26/07/2016	7,6	8	140
7	Empreendimento G	29/02/2024	29/10/2020	3,3	11	18
8	Empreendimento H	29/02/2024	05/02/2020	4,1	13	38
9	Empreendimento I	29/02/2024	28/08/2012	11,5	3	23
10	Empreendimento J	29/02/2024	09/10/2013	10,4	1	34
Total					113	769

Fonte: elaborado pelo autor (2024).

Os valores que figuram na Tabela 02, apontam que dois daqueles que possuem o maior número de imóveis remanescentes, são aqueles empreendimentos com um maior número de apartamentos, com exceção do residencial Stuttgart que mesmo com um número elevado de unidades, possui poucas unidades a serem comercializadas.

4.4 LEVANTAMENTO DOS GASTOS

No estudo, identificou-se que os maiores gastos de uma construtora pós-obra são relacionados à manutenção do patrimônio, incluindo custos gerais para manter o apartamento em estado novo, IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) e condomínio, o qual é pago mensalmente para a manutenção e melhorias do prédio.

4.4.1 Gastos com os Estoques Imóveis Remanescentes



Os valores dos gastos incorridos após a entrega das obras, detalhada por todos os empreendimentos estudados e seus respectivos gastos em cada uma dessas categorias, além de fornecer uma comparação percentual em relação ao total gasto em cada conta. Conforme destacado na Tabela 03.

Tabela 3 – Valores gastos com os estoques de imóveis remanescentes.

Seq.	Descrição do empreendimento	Manut. Patri	%	IPTU	%	Condomínios	%
1	Empreendimento A	R\$ 108.331,88	23,55%	R\$ 177.539,65	8%	R\$ 960.573,77	15%
2	Empreendimento B	R\$ 91.350,49	19,86%	R\$ 419.770,09	19%	R\$ 1.040.454,89	16%
3	Empreendimento C	R\$ 115.399,25	25,09%	R\$ 220.453,44	10%	R\$ 1.178.713,69	18%
4	Empreendimento D	R\$ 3.583,17	0,78%	R\$ 30.556,55	1%	R\$ 129.918,22	2%
5	Empreendimento E	R\$ 13.323,84	2,90%	R\$ 386.113,38	18%	R\$ 804.721,36	12%
6	Empreendimento F	R\$ 3.094,78	0,67%	R\$ 224.291,88	10%	R\$ 395.439,90	6%
7	Empreendimento G	R\$ 6.793,62	1,48%	R\$ 286.401,77	13%	R\$ 417.431,84	6%
8	Empreendimento H	R\$ 1.579,50	0,34%	R\$ 108.560,47	5%	R\$ 280.866,74	4%
9	Empreendimento I	R\$ 72.164,19	15,69%	R\$ 293.550,48	13%	R\$ 1.068.213,54	16%
10	Empreendimento J	R\$ 44.362,80	9,64%	R\$ 49.905,67	2%	R\$ 237.840,24	4%
Total		R\$ 459.983,52	100%	R\$ 2.197.143,38	100%	R\$ 6.514.174,19	100%

Fonte: elaborado pelo autor (2024).

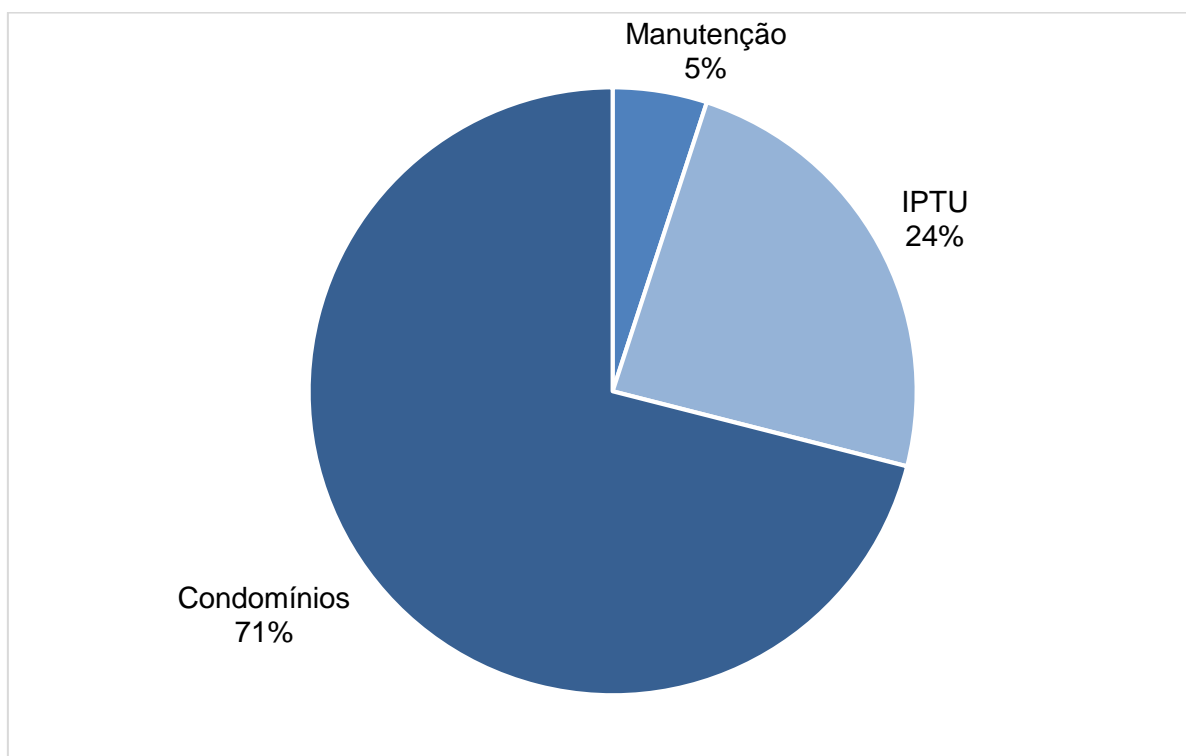
Dos R\$459 mil destinados à manutenção, observa-se que três (3) dos dez (10) empreendimentos sob análise representaram 68,50% dos gastos totais. Esses empreendimentos foram o A, B e C.

No estudo isolado do empreendimento B, em comparativo com o empreendimento G, observou-se que o maior gasto com IPTU com o primeiro foi de 19,86%. O empreendimento B foi entregue em 2017. Já o empreendimento G, entregue em 2020, detém 13% dos gastos. O empreendimento G é um empreendimento de alto padrão, localizado em uma praça central do município, o que reflete diretamente no valor do IPTU.

Ampliando a comparação entre os dois empreendimentos, percebe-se que a diferença de valores gerais em gastos não é tão significativa. Em termos de despesas acumuladas, o empreendimento G, em 3 anos e 3 meses de entrega, gastou R\$293 mil, enquanto o empreendimento B, em 6 anos e 8 meses, gastou R\$419 mil. Mantendo-se constantes os gastos anuais, estima-se que o G ultrapassará os gastos do B em aproximadamente 3 anos e 4 meses.

Na figura 02, comparam-se os gastos totais de todos os empreendimentos estudados nas suas respectivas contas, apresentados em porcentagens. O objetivo é facilitar a visualização e esclarecer onde se concentram as maiores despesas de uma empresa de construção civil após a conclusão das obras.

Figura 02 – Gráfico com o percentual gasto em manutenções dos imóveis remanescentes.



Fonte: elaborado pelo autor (2024).

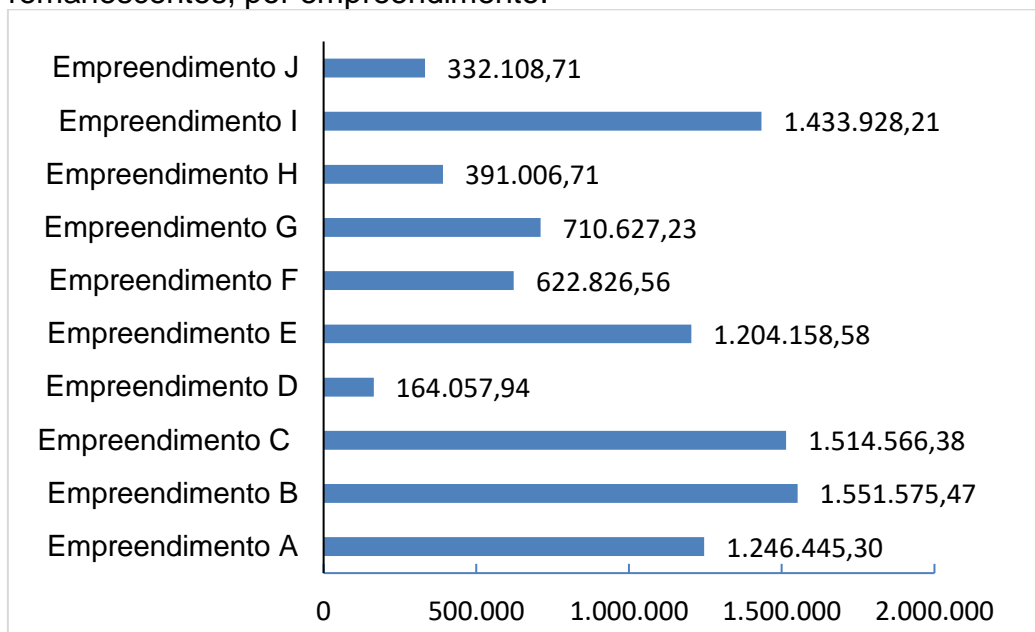
Conforme elucidado no gráfico com gasto em manutenção dos imóveis remanescentes, identificou-se que derivam de três principais categorias: condomínio, manutenção do patrimônio e IPTU – Imposto Territorial Urbano. Destacando-se que 71% dos desembolsos dos gastos da construtora, advém do pagamento dos condomínios de tais imóveis.

4.4.2 Gastos por empreendimentos remanescentes

No estudo de Masenssine et al., 2018, tem-se o alerta sobre os gastos com os empreendimentos imobiliários remanescentes, uma vez que, por representarem um capital imobilizado, sem geração de renda, e com baixa liquidez, poderiam elevar o custo final de venda do imóvel. Desta forma, quando a empresa resolve construir um maior número de empreendimentos, num curto recorte temporal, ela assume tais riscos; os quais podem ser verificados no gráfico 3.



Gráfico 3 – Gráfico com os valores gastos em manutenção dos imóveis remanescentes, por empreendimento.



Fonte: elaborado pelo autor (2024).

No gráfico acima, é possível visualizar de forma mais clara os empreendimentos que apresentaram os maiores gastos. Observa-se que, quatro (4) dos dez (10) empreendimentos tiveram despesas superiores a R\$1 milhão. Além disso, a análise revela que o D foi o empreendimento com menores gastos. Verificando os dados das demais tabelas, constata-se que o B possui apenas um apartamento no estoque, com a obra concluída no início de 2022. Essa análise sugere que, quanto mais rapidamente os apartamentos no estoque são vendidos, menores são os gastos para a incorporadora.

Os gastos dos empreendimentos pós-obra com manutenção, IPTU e condomínios totalizaram R\$9.171.301,09. Essa soma reflete o investimento necessário para manter os imóveis no estoque da construtora e disponíveis para venda, com todas as obrigações devidamente pagas. Esse valor cobre a preservação do patrimônio, o cumprimento das obrigações fiscais e a manutenção das áreas comuns e serviços oferecidos pelos condomínios, garantindo que os imóveis estejam em condições adequadas para os potenciais compradores.

Para a composição da Tabela 04, foram coletados os custos totais de construção de cada empreendimento na empresa estudada. Esses custos foram comparados com gastos pós-obra, com objetivo de identificar a representatividade na pesquisa em questão. É importante destacar que a comparação foi apresentada em porcentagem a fim de preservar a confidencialidade dos dados.



Tabela 4 – Despesas com os imóveis remanescentes comparadas com o custo do total da obra

Seq.	Empreendimentos	%
1	Empreendimento A	0,99%
2	Empreendimento B	1,43%
3	Empreendimento C	2,65%
4	Empreendimento D	0,80%
5	Empreendimento E	4,53%
6	Empreendimento F	1,47%
7	Empreendimento G	2,14%
8	Empreendimento H	1,94%
9	Empreendimento I	3,77%
10	Empreendimento J	1,61%

Fonte: elaborado pelo autor (2024).

Com relação aos gastos para manutenção dos imóveis remanescentes pesquisados, observou-se que tanto o empreendimento E (com 4,5%) quanto o empreendimento I (com 3,77%) apresentaram uma discrepância de valores em relação aos gastos com a manutenção das demais obras. Tal fato de maior relevância advém da localização dos imóveis, o que acaba por encarecer o IPTU, assim como do número reduzido de condôminos, que aumenta a parcela para cada unidade.

O empreendimento E possui um maior número de apartamentos, com mais de 70 unidades, e se enquadra no médio padrão. Já o I, com apenas 23 unidades, se enquadra no alto padrão, e possui um valor agregado mais alto devido à sua localização, metragem, infraestrutura e ao seu melhor padrão construtivo, o que encarece o condomínio e o IPTU. Embora haja mais unidades disponíveis do E à venda do que do I, o empreendimento I custa mais para manter. Devido ao valor mais alto do imóvel, os custos de manutenção do Hannover são mais elevados em comparação ao E, que é um apartamento mais simples.

4.5 DIAGNÓSTICO DO ESTUDO

Diante de todo o levantamento realizado, estabeleceu-se uma linha de diretrizes que podem cumprir com as exigências deste trabalho, servindo como aporte para que a construtora (e tantas outras) possam reformular suas linhas de ação, visando mitigar os custos oriundos dessa manutenção dos imóveis remanescentes, estabelecidas em 3 esferas, apresentado no Quadro 01:



Quadro 01 – Mitigação dos custos de manutenção dos imóveis

Ação	Descrição da ação
Elaboração de uma Política Comercial:	o Realizar uma análise de mercado para entender melhor as demandas e preferências dos potenciais compradores.
	o Desenvolver estratégias de marketing direcionadas para os imóveis remanescentes, destacando seus pontos fortes e diferenciais.
	o Estabelecer políticas de preços competitivos e flexíveis, considerando desconto progressivo, incentivos para pagamento à vista ou financiamentos facilitados.
	o Implementar programas de incentivo específicos para corretores e equipes de vendas, visando aumentar o foco e o esforço na comercialização desses imóveis.
	o Utilizar tecnologias e plataformas digitais para ampliar a visibilidade dos imóveis remanescentes, como anúncios online, tours virtuais e redes sociais.
Redução de Gastos:	o Realizar uma análise detalhada dos custos associados à manutenção e operação dos imóveis remanescentes, identificando áreas onde é possível economizar.
	o Avaliar a viabilidade de parcerias com empresas para terceirizar serviços de manutenção e reduzir os custos fixos.
Planejamento de Equipes:	o Realizar um levantamento das competências e habilidades necessárias para uma equipe de vendas eficaz na comercialização de imóveis remanescentes.
	o Desenvolver programas de treinamento e capacitação para aprimorar as habilidades dos colaboradores, especialmente em técnicas de negociação e atendimento ao cliente.
	o Implementar sistemas de gestão de desempenho para monitorar e avaliar o desempenho individual e coletivo da equipe, identificando áreas de melhoria e reconhecendo os colaboradores de alto desempenho.
	o Estabelecer metas e objetivos claros para a equipe de vendas, com incentivos e recompensas vinculados ao alcance dessas metas.

Fonte: elaborado pelo autor (2024).

Esses pontos não apenas visam otimizar os processos internos da empresa estudada, mas também promover melhorias operacionais e a satisfação do cliente. Trata-se de diretrizes que buscam a consecução de resultados ainda mais sólidos e sustentáveis no longo prazo no mercado imobiliário.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo traz as visões dos gastos que uma construtora tem para a manutenção de imóveis já concluídos, mas sem venda consolidada. Com o enfoque para a análise de uma empresa do ramo da construção civil situada no município de Criciúma/SC. Sobretudo, é necessário ressaltar, que muito embora tenha se realizado um estudo de caso sobre o tema dos custos com os imóveis remanescentes, os resultados alcançados na pesquisa apontam além do panorama de gastos da empresa, algumas possibilidades de direcionamento de planejamento na execução e entrega das obras, possíveis de serem aplicados a outras empresas do setor. Frente à pergunta problema estabelecida para a pesquisa, foram mapeados três tipos diferentes de custos com a manutenção dos imóveis: o pagamento do condomínio; a manutenção da unidade remanescente, e os gastos com o IPTU. Assim, verifica-se que o total de imóveis remanescentes em obras no período de 2009-2024, foi o de 10 obras, totalizando o número de 769 imóveis, sendo que destes, 14,8% ainda não foram vendidos. Com as referidas obras foram gastos R\$9.171.301,09, distribuídos entre IPTU, condomínios e manutenção dos imóveis.



Diante do resultado deste trabalho, é possível constatar que se as obras da construtora fossem vendidas no prazo inicial estipulado para a entrega dos imóveis, a empresa não teria que arcar com tantas despesas. Contudo, levando em conta os custos totais de cada um dos empreendimentos analisados, permite-se inferir que tais valores não são tão significativos diante do montante de venda; ainda que esses valores sejam expressivos, se pensarmos que poderiam estar sendo parte de um capital utilizado para novos investimentos.

Como sugestão para minimizar esses gastos, a empresa poderia alinhar, dentro do seu estudo de viabilidade e planejamento de vendas, uma média dos futuros gastos com imóveis remanescentes, e, posteriormente, estar crescendo esse montante ao preço final de venda de cada unidade.

No que tange às limitações de pesquisa, pode-se destacar a falta de publicações na área, que dificultou a fundamentação teórica do mesmo, bem como o fato de se buscar os valores reais de investimentos da empresa na construção desses empreendimentos, uma vez que muitos deles são sigilosos. Como sugestão para estudos futuros, recomenda-se aplicar em outras empresas do ramo.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marcelo Gomes de. Estudo sobre incorporação imobiliária no mercado de imóveis negociados na planta na cidade de Divinópolis, MG. Escola de Engenharia da UFMG, Belo Horizonte, 2015. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUBDA9SFCJ/1/monografia_marcelo_gomes_de_almeida.pdf. Acesso em: 29 out. 2023.

ANDRADE, Maria Margarida de. **Introdução à metodologia do trabalho científico**. 6.ed. São Paulo: Atlas, 2003.

ARAUJO, D. F. **Análise da Viabilidade Econômica de novos projetos**. 2010. Disponível em: <http://br.monografias.com/trabalhos-pdf/analise-viabilidade-economica-novos-projetos/analiseviabilidade-economica-novos-projetos.pdf> Acesso em: 04 out. 2023.

BALARINE, O. **Contribuições Metodológicas ao Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira das Incorporações Imobiliárias**. In: FORMOSO, C. (Ed.). Métodos e Ferramentas para a Gestão da Qualidade e Produtividade na Construção Civil. Porto Alegre, UFRGS-NORIE/PQPCCRS, pp.11-28, 1997

BALLOU, Ronald H. **Gerenciamento da cadeia de suprimentos/logística empresarial**. Tradução Raul Rubenich. - 5. ed. - Porto Alegre :Bookman, 2006.

BRASIL. **Instrução Normativa RFB 1.187/2011. Artigo 3º**. Projeto de pesquisa tecnológica e desenvolvimento de inovação tecnológica. 2011. Disponível em:



<<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=16160&visao=anotado>>. Acesso em: 21 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591**. Brasília, 16 de Dezembro de 1964. Disponível em: http://legislacao.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm . Acesso em 03 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382**. Brasília, 27 de Junho de 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm . Acesso em 05 julho. 2024.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). Construção civil é a locomotiva do crescimento, com emprego e renda. Disponível em: <https://cbic.org.br/construcao-civil-e-a-locomotiva-do-crescimento-com-emprego-e-renda/> Acesso em: 29 out. 2023.

CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino. **Metodologia científica**. 4. ed. São Paulo: Makron Books, 2007.

CHALHUB, Melhim. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

CHEMIN, Beatriz F. **Manual da Univates para trabalhos acadêmicos: Planejamento, elaboração e apresentação**. 2.ed. Lajeado: Ed. da Univates, 2012.

CHUEIRE, Paulo. **Construção civil deve crescer 4,5% em 2023**. Disponível em: <[Construção civil deve crescer 4,5% em 2023 - Sebrae](#)> Acesso em 30 set. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 4: direitos das coisas**. 25ed. São Paulo : Saraiva, 2012.

DUTRA, René Gomes. **Custos: uma abordagem prática**. 7ª ed. rev. ampl. São Paulo: Atlas, 2010.

FARIA, Silvio Oliveira. **Contabilidade de Empresas Construtoras**. Curitiba: Juruá, 2004.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Desenvolvimento imobiliário**. Disponível em: <https://cmssol.fgv.br/api/anexos/view/63727/m1_fundamentos_da_incorporacao.pdf>. Acesso em 08 out. 2023.

GAZOLA, Sebastião. **Construção de um modelo de regressão para avaliação de imóveis**. 2002. 104 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002



INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Classificação Nacional de Atividades Econômicas** | IBGE. Disponível em: < [Classificação Nacional de Atividades Econômicas | IBGE](#) > Acesso em: 06 out. 2023.

LEHFELD, Neide A. de Souza; BARROS, Aidit Jesus da Silva. **Fundamentos de Metodologia Científica**: um Guia para a Iniciação Científica. 2000, ed Vozes.

LIMA, Manolita Correia. **Monografia**: a engenharia da produção acadêmica. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

LÜDKE, Menga; ANDRÉ, Marli E.D.A. **Pesquisa em educação**: abordagens qualitativas. São Paulo: EPU, 1986.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 7.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MASENSSINE, Sérgio Roberto et al. **Gestão de Processos de Estoque e Armazenagem Visando Redução de Custos**. Trabalho apresentado no XV SEGet (2018). Disponível em: <https://www.aedb.br/seget/arquivos/artigos18/502660.pdf> Acesso em 26 out. 2023.

MENDES, Marta. **Saiba o que é e quais são os tipos de incorporação imobiliária**. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/incorporacao-imobiliaria/> Acesso em: 27 nov. 2023.

MENDONÇA, M. J.; MEDRANO, L. A.; SACHSIDA, A. **Avaliando o Efeito de Um Choque de Política Monetária sobre o Mercado Imobiliário**. Brasília: IPEA, 2011. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=9813>. Acesso em: 03 out. 2023.

MÜLLER, Cláudio José. **Modelo de Gestão integrando planejamento estratégico, sistemas de avaliação por desempenho e gerenciamento de processos (MEIO – Modelo de Estratégia, Indicadores e Operações)**. 2003. Tese (Doutorado em Engenharia) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Disponível em: www.producao.ufrgs.br/arquivos/publicacoes/claudio_muller_tese.pdf Acesso em 01 nov. 2023.

OLIVEIRA, Inaiara de Barcellos Ferreira de. **Integração do orçamento com o planejamento e controle da produção utilizando software Erp: pesquisa aplicada em empresa construtora da cidade de Porto Alegre**. 2005. Disponível em:



<https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/97344/000565113.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em: 31 mai. 2024.

PEREIRA, Vera Lúcia Duarte do Valle; ROCHA, Jacita Manfio da; TRIERWEILLER, Andréa Cristina; SCHULTZ Charles Albino; WEISE, Andreas Dittmar. **Os Conceitos do Custo de Ciclo de Vida de Imóveis Aplicado no Facility Management**. Disponível em: < https://www.aedb.br/seget/arquivos/artigos09/408_artigofinal_1.pdf> Acesso em 06 jun. 2024.

PRODANOV, Cleber; FREITAS, Ernani. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. 1. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2009.

RECEITA FEDERAL. **Instrução Normativa Secretaria da Receita Federal – SRF nº 84 de 20.12.1979**. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=13337>. Acesso em: 01 out. 2023.

REIS, Tiago. **Incorporação imobiliária: entenda como funciona essa atividade**. Disponível em: <https://www.sunoo.com.br/artigos/incorporacao-imobiliaria/> Acesso em 31 out. 2023.

RUFINO, M. B. C. (2012). **A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo

SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade imobiliária: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2012

SCHNEIDER, Daiane Luisa. **Análise dos custos e receitas sobre as vendas na construção civil**. Disponível em: <https://www.univates.br/bduserver/api/core/bitstreams/6613ddcf-a55e-4a7d-a629-0f1a5c684d0f/content>. Acesso em 09 out. 2023.

SEBRAE. A taxa de sobrevivência das empresas no Brasil. Disponível em: <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/a-taxa-de-sobrevivencia-das-empresas-no-brasil,d5147a3a415f5810VgnVCM1000001b00320aRCRD> Acesso em 01 nov. 2023.

SILVA, Maria Auxiliadora de Aquino e outros. A importância da análise de viabilidade econômica para a implantação de um empreendimento imobiliário. Disponível em: www.inicepg.univap.br/cd/INIC_2016/anais/arquivos/RE_1032_0868_01.pdf Acesso em 27 out. 2023.



TOGNETTI, Giuliano. **Incorporação de edifícios por “preço de custo”**: uma opção para o empreendedor sem capital. Disponível em: <https://blog.rexperts.com.br/incorporacao-de-edificios-por-preco-de-custo-umaopcao-para-o-empendedor-sem-capital/> . Acesso em 09 de out. 2023.

YIN R. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. 2a ed. Porto Alegre: Bookman; 2001.