

DECOMPOSIÇÃO DOS ESTUDOS DE VIABILIDADE ESPECIALIDADES, ESCOPOS E METAS

EVTESG - Estudo de Viabilidade Global (Legal, Mercadológica, Técnica, Econômica, Ambiental e Social)				
Estudo de Viabilidade		Preliminar - Local	Intermediário - Terreno	Avançado - Produto
(Área de Competência)		Focado na análise de mercado e das condições circunstanciais com vistas a identificação das melhores oportunidades.	Focado na análise de uma oportunidade com vistas a tipificação do empreendimento de melhor desempenho.	Focado na caracterização do empreendimento e da formatação do negócio com validação de sua aceitação no mercado local.
EVL - Legal (Assessoria Jurídica)	Escopo	Due Diligence Incorporador	Condicionantes Legais do Terreno Due Diligence Terreno Due Diligence Terrenista	Condicionantes do Negócio
	Meta	Due Diligence do incorporador com vistas a avaliar sua capacidade legal e financeira para incorporar empreendimentos na localidade, permitindo antever demandas de parcerias para viabilização de negócios.	Due Diligence do terreno e seus proprietários a fim de identificar sua disponibilidade para realização do negócio evitando problemas como embaraços de heranças, alienação, processos vinculantes etc.	Com base nas informações e análise realizadas, estudo de alternativas de linhas de ação e formalização do negócio com seus impactos financeiros, comerciais e técnicos no empreendimento ou negócio.
EVM - Mercadológica (Inteligência de Mercado, Vendas, Marketing)	Escopo	Cenário de Mercado	Vocação do Terreno Capacidade Econômica do Público Tipificação do Produto	Definição do Produto Diretrizes de Marketing
	Meta	Pesquisas e análises do cenário geral de localidades ou regiões em relação ao contexto econômico, sociodemográfico, oferta de produtos para análise de oportunidades.	Pesquisas e análises específicas do terreno em relação ao cenário mercadológico da localidade para avaliar quantitativamente e qualitativamente demandas, ofertas e potencial de absorção, permitindo tipificar o produto imobiliário mais oportuno.	Pesquisas e análises detalhadas quanto ao público-alvo, sua capacidade de aquisição (absorção), preço de venda e forma de pagamento, direcionando estratégias de comercialização do produto imobiliário.
EVT - Técnica (AEC - Arquitetura, Engenharia e Construção)	Escopo	Enquadramento Urbanístico Potencial Construtivo por Índices	Diretrizes Urbanísticas do Terreno Potencial Construtivo Paramétrico Intervenções Extraordinárias	Estudo de Massas Quadro de Áreas Quantificação Expedida da Obra
	Meta	Mapeamento da legislação local (Plano Diretor, Lei de Uso do Solo, Código de Obras e outros), definição de usos e atividades permitidas e avaliação dos potenciais construtivos baseados nos índices urbanísticos gerais, permitindo identificar as melhores condições.	Obtenção das diretrizes urbanísticas oficiais do terreno (quando aplicável), e estudo/avaliação do potencial construtivo e eventuais intervenções extraordinárias (ambientais, sociais, saneamento etc.) para alternativa de produto caracterizada (EVM).	Estudo da distribuição espacial de alternativas para o empreendimento, ocupação do terreno e distribuição de áreas privativas, comuns, garagem/estacionamento etc. para fins de previsão de custos e planejamento da execução. Quando necessário, estimativas de quantitativos para intervenções extraordinárias em razão de condicionantes, ambientais, patrimoniais ou sociais.
EVE - Econômica (AEC - Arquitetura, Engenharia e Construção)	Escopo	Estudo Estático por Índices Locais	Estudo Dinâmico por Estimativas	Confirmação por Quantidades
	Meta	Avaliação por simples comparação (estática) de parâmetros do mercado local com consideração de índices típicos de negócios para estimar a atratividade.	Avaliação com base na tipificação do empreendimento (EVM) estimando áreas (EVT) e custos, agregando despesas diversas, distribuindo receitas e despesas no tempo (por aproximação) e permitindo avaliar a necessidade de capital de alavancagem do empreendimento.	Verificação com maior precisão, com base no estudo de massas e quadro de áreas produzido no estudo técnico, estabelecendo base preliminar para planejamento financeiro do empreendimento.
EVAS - Ambiental e Social (AEC - Arquitetura, Engenharia e Construção)	Escopo	Condicionantes Explícitos	Expectativas de Impactos Ambientais Expectativas de Impactos na Vizinhança	Estimativas de Impactos do Empreendimento Estratégias ESG
	Meta	Identificação de condicionantes (restrições ou oportunidades) ambientais e sociais numa localidade como presença de APPs, reservas de recursos naturais, existência de sítios tombados, interesses sociais municipais, linhas de fomento ao mercado local e outros eventuais. Avaliação do potencial impacto dos condicionantes no empreendimento.	Baseado nos condicionantes específicos do terreno e tipificação do produto imobiliário, estabelecer expectativas dos impactos ambientais e sociais no terreno e na vizinhança, tipificando alternativas de compensação, prevenção ou mitigação.	Estimativa dos impactos do empreendimento, baseados nos estudos técnicos atualizados (EVM e EVT) e condicionantes específicos, direcionando Estratégias ESG com expectativas para medidas compensatórias ou mitigadoras.
Observações:	1- O nível Preliminar de estudos pode ser dispensado caso o empreendedor conheça bem o mercado imobiliário local.			
	2- O nível Avançado depende das informações do nível Intermediário e não pode ser desenvolvido isoladamente.			
	3- Há algumas interdependências entre os estudos e níveis, de forma que alguns dependem de que outros sejam feitos.			