



2024

INOVAÇÃO E AUTOMAÇÃO

ESPECIALIZADA EM IMÓVEIS
INDUSTRIAIS/COMERCIAIS E
ADMINISTRAÇÃO

A EMPRESA



Fundada em 2002, a COSTA & NASCIMENTO tem uma participação expressiva no Mercado Imobiliário Industrial.

Contamos com um sólido conhecimento na área, além de um crescente investimento no que há de mais avançado em ferramentas de pesquisa e aplicativos adaptáveis ao mundo da tecnologia atual, focando nas necessidades e exigências de cada cliente em particular.

VISÃO

Alcançar uma fatia de mercado como referência em Negócios Imobiliários.

MISSÃO

Contribuir para o crescimento econômico do país, comercializando Imóveis de qualidade que superem as expectativas do cliente.

VALORES

Respeito, honestidade e ética profissional constante com Funcionários, Clientes e Parceiros .

SEGMENTO



Com uma equipe de profissionais qualificados, a COSTA & NASCIMENTO é especializada na Venda, Locação, Administração de Imóveis Industriais e no procedimento de INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA .

Avaliamos as necessidades de nossos clientes e orientamos para tomada de decisão adequada, proporcionando o crescimento e satisfação de seus negócios.

Nossos seguimentos:

GALPÃO INDUSTRIAL

GALPÃO COMERCIAL

PRÉDIO COMERCIAL

SALÃO COMERCIAL

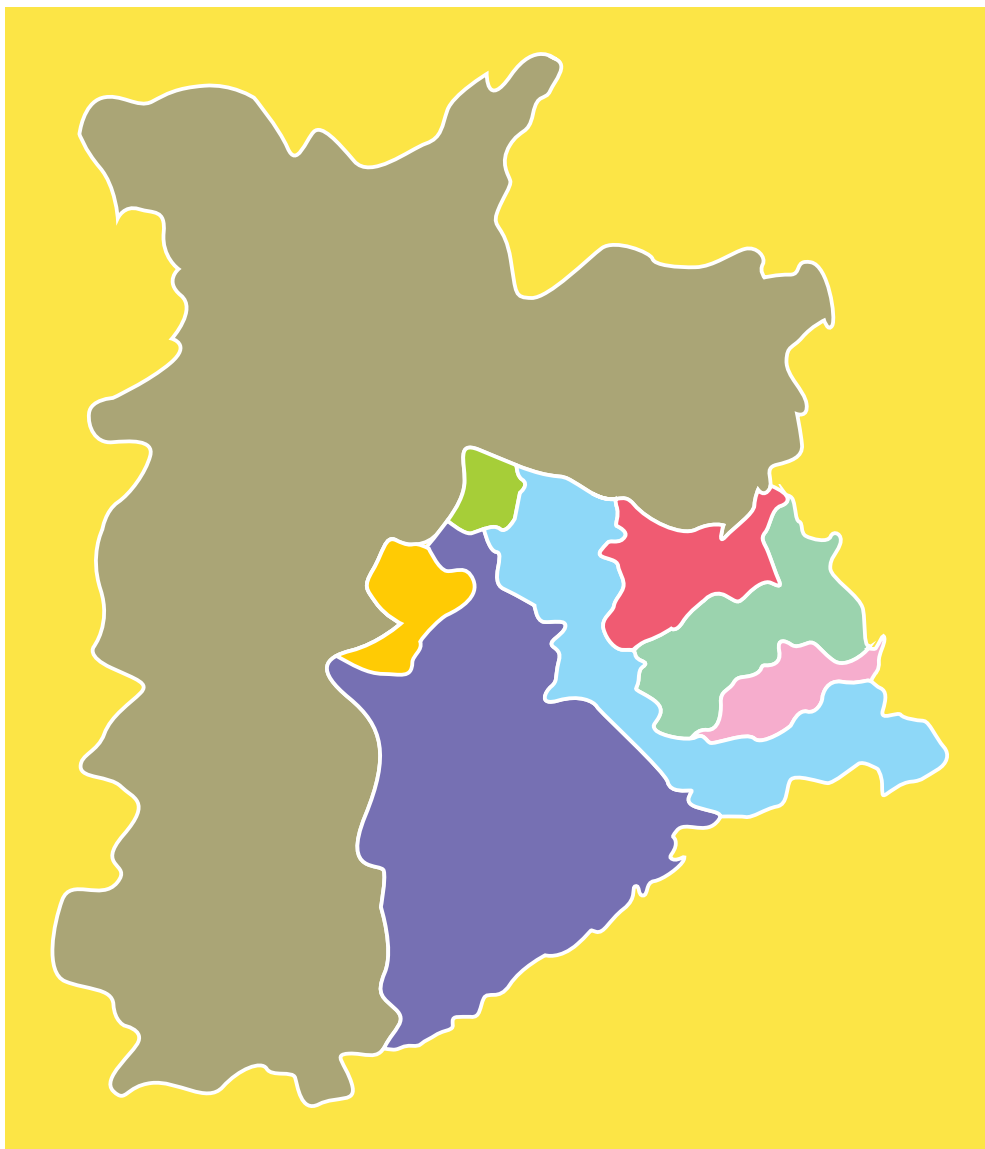
SALAS E CONJUNTO DE SALAS









TERRENO

ATUAÇÃO



Atuamos na região do ABC, DIADEMA e MAUÁ, abrangendo várias outras regiões na Cidade de SÃO PAULO.



-  **DIADEMA**
-  **MAUÁ**
-  **RIBEIRÃO PIRES**
-  **RIO GRANDE DA SERRA**
-  **SANTO ANDRÉ**
-  **SÃO BERNARDO DO CAMPO**
-  **SÃO CAETANO DO SUL**
-  **SÃO PAULO**

SETOR COMERCIAL



Nossa Área Comercial oferece um amplo serviço de consultoria para proprietários, investidores e incorporadores, realizarem o melhor negócio.



Avaliação para tomada de decisão na Venda, Compra ou Locação de propriedade.



Análise de mercado referente a preços praticados em Vendas e Locações.



Identificação das áreas Comerciais e Industriais.

SETOR ADMINISTRATIVO



Os proprietários dos imóveis de administração com esta nova Automação que estamos no término de implantação, terão acesso direto com seus logins, para visualizações de recebimento e repasses de seus valores.

LEVANTAMENTO DE DÉBITOS DE IPTU SEMESTRAL.

CONTROLE DE PAGAMENTO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA.

CONTROLE DE APÓLICE DE SEGUROS PREDIAL, FIANÇA LOCATÍCIA E FIANÇA BANCÁRIA.

PARCELAMENTO DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PEDIDO DO LOCADOR.

FATURAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS.

RENOVAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO.

DEPTO. JURÍDICO PARA ASSUNTOS DE LOCAÇÃO.

NOTIFICAÇÕES EXTRAJUDICIAIS.

VISTORIAS PERIÓDICAS NO IMÓVEL.

INTERMEDIÇÃO EM ASSUNTOS COMO: MANUTENÇÃO E BENFEITORIA.

ACOMPANHAMENTO DE PROCESSOS PARA LEGALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



Antes de tudo, é preciso entender a definição de Incorporação Imobiliária.

Em linhas gerais, é o procedimento que viabiliza a construção de empreendimentos como condomínios residenciais, comerciais e industriais, em um terreno delimitado ou já construído.

A Incorporação Imobiliária é regida pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

A COSTA & NASCIMENTO (Incorporadora) será responsável pela viabilização, divulgação e comercialização do projeto. Para isso seguiremos algumas etapas:

1. ESTUDO DO PRÉDIO COMERCIAL PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Antes de iniciar o processo de incorporação imobiliária, os fatores a serem levados em consideração dizem respeito a viabilidade técnica do empreendimento :

- w Estudo técnico sobre as propriedades do solo no local;
- w Averiguação da Lei de Zoneamento Municipal que regula o uso e ocupação do solo;
- w Viabilidade técnica determinando metragem da unidades e quantidade de vagas.

Feita essa etapa inicial, o próximo passo é ter em mãos uma pesquisa de mercado que viabilize a operação e a torne rentável.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



2. ESTUDOS MERCADOLÓGICOS E DE VIABILIDADE ECONÔMICA

Nesta etapa, é necessário pesquisar o cenário do mercado imobiliário da região.

Estudos que tragam uma análise detalhada da concorrência (Benchmark), público-alvo, avaliação de mercado e pesquisas que forneçam dados consistentes ao planejamento estratégico da operação, com cronograma de implementação até o momento da venda das unidades.

Em conjunto, os estudos de viabilidade econômica darão suporte ao planejamento financeiro e comercial da Incorporação Imobiliária. Nessa etapa, serão levantados custos por metro quadrado, orçamentos, pagamentos e salários de todos os envolvidos. Com estes números em mãos, será possível descobrir se o negócio é rentável ou não, gerando o VGV (Valor Geral de Vendas ou Locações).

3. DOCUMENTOS PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Tendo o plano de negócios em mãos, é necessário também possuir toda a documentação exigida, as quais devem ser apresentadas no Cartório de Registro de Imóveis, assim avançando adiante no processo da Incorporadora.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



Com todos os documentos exigidos em mãos, será necessário dar entrada com novo projeto de Individualização do Imóvel em unidades, solicitando o desmembramento do IPTU. Logo após a aprovação da prefeitura seguiremos ao Registro de Imóveis para a individualização das matrículas.

Com o RI (Registro de Imóvel) em mãos podemos iniciar a comercialização de venda e locação das unidades .

4. VENDAS E LOCAÇÕES

A COSTA & NASCIMENTO com toda sua equipe de Marketing e Corretores Plantonistas, estará comprometida na comercialização das unidades autônomas dando suporte na análise de crédito e financiamento imobiliário.

Nossa estratégias de Marketing foca em ações específicas para divulgação, fortalecimento de marca e criação de conexões entre Empreendedores e Investidores de forma objetiva, promovendo as grandes oportunidades de negócios.

Os canais digitais são fundamentais e indispensáveis no desenvolvimento desse trabalho, diante

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



disso, desenvolvemos uma estrutura onde ajudamos a tornar os imóveis visíveis e capazes de alcançar o público desejado no Mercado Imobiliário.

Para isso temos uma rotina de tarefas, as quais consistem em:

- W Manutenção de nossas paginas na web (site) bem elaboradas e funcionais, respeitando as normas de codificações exigidas pelos navegadores;
- W Trabalhamos com CRM (Sistema) de qualidade que alinham com nosso site, facilitando as buscas dos imóveis;
- W Investimos em Portais Imobiliários, ZAP Imóveis, Viva Real e Imovel Web;
- W Temos uma empresa especializada em SEO, onde injetamos uma boa quantia financeira no Google Ads, o que nos coloca em primeiro posição nos principais buscadores (Google, Firefox e Microsoft Edge) .
- W Temos nossas paginas nas Redes sociais, Facebook, Instagram, LinkedIn e Youtube, todas integradas entre si com criação de em anúncios pagos, o que direciona trafego para nosso site .

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



Documentos necessários para fazer a incorporação imobiliária:

- 1 Escritura e Registro do Imóvel;
- 2 Requerimento de Incorporação Imobiliária;
- 3 Documentação completa para pessoa física;
- 4 Contrato Social e Certidão Negativa no caso de pessoa jurídica;
- 5 Certidão Negativa do imóvel;
- 6 Memorial descritivo de Incorporação completo;
- 7 Projeto arquitetônico da obra aprovado;
- 8 ART ou RRT reconhecido pelo CREA local;
- 9 Alvará de Construção emitido pelo município;
- 10 Minuta detalhada da convenção dos condôminos;
- 11 Declaração referentes às frações ideais, vagas de garagem, cálculo de área construída;
- 12 AVCB Corpo de Bombeiro;
- 13 Projeto de elétrica individualizada com medidores;
- 14 Projeto de água individualizada com medidores;
- 15 Infraestrutura de Redes (Internet);
- 16 Projeto das áreas de convivência no condomínio.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



Finalizando o trabalho como Incorporadora, após a locação das unidades a COSTA & NASCIMENTO poderá administrar as unidades, centralizando a operação e repassando os respectivos lucros ao proprietário do imóvel.



Costa & Nascimento
Consultoria de Imóveis Ltda

creci:185447-J

Rua Orense, 41 sala - 319 - Centro CEP: 09920-650 - Diadema/SP

(11) 3437.5888 (11) 94390.8771

www.cnconsultoria.com.br