

## >> REGRAS APLICADAS NOS LEVANTAMENTOS DE DADOS E CÁLCULO DO RANKING

O texto que se segue é de caráter exclusivamente informativo. As regras utilizadas para cálculo do Ranking são de propriedade única e exclusiva da Embraesp e somente a mesma poderá produzir e divulgar qualquer informação proveniente de seus bancos de dados, relativas ao "Ranking Anual da Indústria Imobiliária", sendo vetada sua utilização, publicação ou reprodução por terceiros, sem autorização, por escrito, da Embraesp, mesmo que a fonte seja declarada.

Vigentes a partir de 2010

### 1. Sobre a pesquisa realizada pela Embraesp

1.1. A pesquisa sobre lançamentos imobiliários da Embraesp é realizada de forma permanente durante todo o ano e identifica os lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais, novos e/ou em construção, ostensivamente lançados para venda, no mercado imobiliário da Região Metropolitana de São Paulo.

1.2. A pesquisa sobre lançamentos imobiliários da Embraesp serve de base para o cálculo e definição dos rankings anuais dos empreendedores, em três categorias: incorporadores, construtores e vendedores.

1.3. Todo o trabalho de levantamento e registro de dados sobre os lançamentos imobiliários é realizado pela própria Embraesp, conforme metodologia desenvolvida internamente e reconhecida como referência do comportamento do mercado imobiliário.

### 2. Sobre as categorias pesquisadas

2.1. A pesquisa Embraesp considera como empreendimentos residenciais, os lançamentos imobiliários em formato de edifícios (condomínios verticais) ou de conjunto de casas (condomínios horizontais fechados). Eles devem ser constituídos por unidades autônomas (apartamentos ou casas), com ou sem área de usufruto comum, destinadas ao uso residencial.

§1º: Edifícios destinados a habitações do tipo flat poderão ser considerados lançamentos residenciais, desde que as unidades que os compõem sejam comercializadas uma a uma, de forma autônoma.

§2º: A pesquisa Embraesp considera os condomínios horizontais fechados como um único bloco. Para efeitos de cálculo do ranking, as casas são computadas no quesito número de unidades.

2.2. A pesquisa Embraesp considera como empreendimentos comerciais, os lançamentos imobiliários em formato de edifícios de escritórios, conjunto de edifícios ou mesmo conjunto de casas, lançados ao mercado para venda. Eles devem ser constituídos por unidades autônomas (conjuntos comerciais) e compostos de, no mínimo, 1 sala e 1 banheiro.

§Único: Os empreendimentos dos tipos lojas, centros comerciais, shoppings, galpões, armazéns, loteamentos e quaisquer outros que não se enquadrem nas definições anteriores, poderão ser cadastrados na pesquisa Embraesp como "Complemento", não sendo considerados para efeitos de ranking.

### **3. Sobre o conceito de novos empreendimentos, autênticos lançamentos e relançamentos**

3.1. Serão considerados como autênticos lançamentos, os empreendimentos que nunca tiverem sido utilizados para fins semelhantes e que não constarem como tais nos arquivos da Embraesp, desde que tenham sido apresentados ao mercado entre 01/Jan e 31/Dez do ano base do Ranking.

§Único: Empreendimentos ou imóveis antigos, que passaram por operação de "retrofit" (reforma, modificação do projeto original e modernização das instalações) serão considerados autênticos lançamentos, desde que estes sejam efetivamente colocados à venda como um novo produto imobiliário.

3.2. Por lançamento entende-se o momento de início de comercialização do empreendimento, evidenciada por, no mínimo, 2 dos seguintes meios:

- a. Anúncio de vendas na mídia;
- b. Distribuição de material publicitário/promocional nas ruas;
- c. Abertura de plantão de vendas no local ou em qualquer outro lugar, desde que se identifique o endereço do novo empreendimento;
- d. Distribuição de malas diretas a potenciais interessados;
- e. Divulgação em sites e portais da internet, explicitamente em páginas públicas ou por distribuição controlada de e-mails de divulgação.

§1º: em qualquer época, a Embraesp reserva-se o direito de solicitar maiores evidências e/ou documentações sobre determinado empreendimento às empresas envolvidas no seu lançamento. O não fornecimento de tais dados poderá acarretar, a critério da Embraesp, a não efetivação do cadastro ou, caso este já tenha sido executado, em sua exclusão. Caso a Embraesp constate que não foi efetivamente iniciada a comercialização do empreendimento, o cadastro do mesmo não será efetivado, ou se já efetivado, será excluído.

§2º: os empreendimentos que porventura forem anunciados utilizando-se como estratégia de vendas a nomenclatura de "Breve Lançamento", só serão cadastrados mediante a existência de projeto aprovado pela Prefeitura (se localizado na Capital Paulista) e de Registro de Incorporação expedido pelo cartório responsável, datados do ano considerado. Cabe observar, contudo, que a Embraesp reserva-se o direito de analisar, caso a caso, as documentações levantadas sobre o lançamento, solicitando, se necessário, comprovação oficial por parte da empresa Incorporadora e/ou empresa Vendedora envolvidas, como por exemplo, cópia de

compromisso de eventual compra e venda da unidade, cópia de contrato celebrado entre as empresas e outros.

#### **4. Sobre o cadastramento do empreendimento pela Embraesp**

4.1. Os empreendimentos só podem ser cadastrados uma única vez no banco de dados da Embraesp.

4.2. A Embraesp obriga-se a cadastrar em seu banco de dados, todos os empreendimentos lançados ostensivamente ao mercado, entendendo-se por ostensiva a ação de lançamento que incluir anúncios publicitários em pelo menos 2 meios, conforme a cláusula 3.2 acima, que abranja a Grande São Paulo.

§1º: Os empreendimentos lançados de forma diversa da estabelecida nas cláusulas 3.2 e 4.2 acima, não serão considerados ofertas ostensivas ao mercado, não existindo obrigatoriedade de cadastro por parte da Embraesp.

§2º: A Embraesp considera a internet como mídia de circulação pública, porém não ostensiva, por tratar-se de escolha individual o acesso aos endereços onde possam estar sendo veiculadas as informações do lançamento. Nos casos em que a internet se constituir na única mídia de lançamento, também não há obrigatoriedade de cadastro pela Embraesp.

4.3. A Embraesp obriga-se, também, a cadastrar e considerar em sua pesquisa os lançamentos de empreendimentos que forem apresentados diretamente à própria Embraesp. Para tanto, as empresas que desejarem a inclusão de empreendimentos ofertados por quaisquer meios, deverão encaminhar uma declaração por escrito à Embraesp, acompanhada de todo e qualquer material de divulgação disponível (folhetos, quadros de áreas, tabelas de preços, anúncios em veículos de circulação restrita etc.), enquadrando-se as regras apontadas anteriormente.

§Único: A Embraesp não exerce qualquer fiscalização oficial sobre os empreendimentos, ressalvada a hipótese prevista no parágrafo primeiro da cláusula 3.2. O cadastro dos lançamentos imobiliários em seu banco de dados é uma prestação de serviços de acompanhamento do mercado para orientação do próprio mercado, sendo suficiente, para efeitos de registro na Embraesp, a declaração assinada pelos responsáveis dos empreendimentos, acompanhada das informações necessárias ao cadastro.

4.4. Todos os lançamentos de empreendimentos serão cadastrados no mês de sua comunicação pública por meios ostensivos, nos termos da cláusula 3.2, ou no momento em que a Embraesp identificá-los no mercado. No caso de empreendimentos comunicados diretamente à Embraesp por seus responsáveis, será considerado mês de lançamento aquele em que todas as evidências e a declaração de seus responsáveis chegarem à Embraesp.

§Único: Caso a comunicação à Embraesp ou a identificação do empreendimento no mercado seja feita em data posterior à do efetivo lançamento, o empreendimento será cadastrado no mês em que foi feita a

comunicação ou a identificação, com menção da data declarada de início de comercialização no campo de observações.

4.5. No caso de empreendimentos formados por mais de um bloco, para efeitos de cadastro serão considerados somente os blocos (prédios) que efetivamente estiverem sendo lançados ao mercado, independentemente do projeto aprovado pela Secretaria de Habitação, mencionando, no campo observações, o número total de blocos previstos para construção.

4.6. Empreendimentos lançados anteriormente e já cadastrados pela Embraesp, que estejam sendo reapresentados por um novo esforço de vendas, obedecerão às seguintes regras:

- a. Caso o projeto anterior tenha sido cancelado e o produto reformulado, com modificações significativas da planta e dos usos, evidenciada por nova aprovação do projeto junto aos órgãos oficiais, será considerado um autêntico lançamento e computado para efeitos de ranking;
- b. Caso o projeto anterior não tenha sido alterado e o novo lançamento se constituir apenas de uma nova tática de promoção de vendas, evidenciada por pequenas alterações de fachada, nome, campanha e outros detalhes de menor relevância, o empreendimento poderá ser cadastrado como relançamento em "Complemento", não sendo seus números, porém, considerados para efeitos de ranking.

§Único: Se o novo lançamento modificado ocorrer no mesmo ano da apresentação do empreendimento original, o projeto abandonado será retirado do banco de dados da Embraesp e, conseqüentemente, desconsiderado entre os lançamentos de seus responsáveis.

4.7. Todos os empreendimentos anunciados em mídia ou comunicados à Embraesp dentro do ano em referência, que por falha da própria Embraesp não tenham sido devidamente cadastrados, serão retificados, com data retroativa, sendo considerados para efeitos do ranking do ano de referência, desde que tais lançamentos sejam apontados em tempo hábil para que a Embraesp providencie o recálculo do ranking.

4.8. Os empreendimentos que não atendam aos quesitos acima elencados e que ainda não estiverem cadastrados na Embraesp serão registrados como "Complemento", não sendo contabilizados para efeitos de ranking.

## **5. Sobre a base territorial onde é realizada a pesquisa**

5.1. Participam da pesquisa anual da Embraesp os empreendimentos localizados na Região Metropolitana de São Paulo, envolvendo o conjunto de municípios definidos pela Lei Complementar Federal nº 14/73, quais sejam: Arujá, Barueri, Biritiba-Mirim, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu-Guaçú, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itapevi, Itaquaquetuba, Jandira, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora do

Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, São Paulo, Suzano, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

## **6. Sobre o relacionamento dos empreendimentos e as empresas que os representam**

6.1. Todos os créditos conferidos pela Embraesp às empresas participantes dos empreendimentos, como construtora, incorporadora e vendedora, e considerados para efeito dos cálculos para a definição dos rankings, são os extraídos das peças publicitárias e promocionais dos empreendimentos e serão considerados como declaração oficial dos empreendedores.

6.2. Os créditos específicos de vendedor e construtor serão considerados a partir das assinaturas constantes no material promocional e de publicidade, tais como anúncio em jornal, folhetos, folders, panfletos, mala direta, etc.. Na ausência destas ou qualquer outra assinatura, a vendedora, a construtora e demais participantes deverão encaminhar à Embraesp carta da Incorporadora, conferindo-lhe o crédito, parcial ou total, das vendas ou da construção do empreendimento.

§1º: Quando o empreendimento for lançado originalmente sem empresa de vendas, sendo estas realizadas diretamente pela incorporadora ou construtora e depois repassadas a uma vendedora, o crédito poderá ser transferido, desde que assim pleiteado pela vendedora e confirmado, por escrito, pela incorporadora.

§2º: O crédito de vendas não poderá ser repassado de uma vendedora para outra.

6.3. Os empreendimentos comercializados ou construídos por mais de uma empresa, terão os créditos rateados proporcionalmente ao número de empresas envolvidas e nunca à sua quota de participação.

6.4. Exclusivamente no caso dos incorporadores, suas participações poderão ser rateadas em função dos reais percentuais das empresas envolvidas no empreendimento. Para tanto, os interessados deverão encaminhar, até a data limite de término dos trabalhos de auditoria e consolidação de dados realizados pela Embraesp (definida no início de cada ano), carta apontando as respectivas participações das empresas, devidamente assinada por seus representantes legais, à qual deverão ser anexados documentos oficiais comprobatórios do pleito, quais sejam:

- a. Cópia do registro de contrato firmado entre as empresas, com a menção de suas respectivas participações na incorporação; e/ou;
- b. Cópia de contrato registrado de formação da SPE (sociedade de propósito específico), igualmente com a menção das participações de cada uma das empresas envolvidas; e/ou
- c. Eventuais outros documentos disponíveis, caracterizados por fé pública.

§1º: Observamos que o simples envio de carta de apontamento, mesmo que assinada por todas as empresas envolvidas, porém sem o(s) respectivo(s) registro(s) anexo(s), não será aceita.

§2º: Na hipótese de não encaminhamento de tal pedido, valerão os termos apontados na cláusula 6.3, vale repetir, os créditos serão rateados proporcionalmente ao número de empresas envolvidas e não à sua cota de participação.

6.5. Os empreendimentos realizados em regime de "cooperativa" são regidos por regras diferenciadas, não possuindo a figura da incorporadora e vendedora e sim de promotores e coordenadores de adesões, empresas ou entidades que não são considerados na pesquisa do ranking anual da Embraesp. Neste caso, os empreendimentos serão contabilizados no ranking somente na categoria das construtoras.

6.6. Os empreendimentos do tipo "fundos de investimentos imobiliários" não serão considerados para efeito deste ranking.

6.7. Os casos que por ventura não se encaixem nas definições e regras aqui definidas e que não possam ser adaptados aos conceitos desenvolvidos, serão objeto de análise e deliberação pelo conselho consultivo da Embraesp.

## **7. Sobre os cálculos dos "Rankings Imobiliários Embraesp"**

7.1. Os rankings são calculados com base nas pesquisas realizadas pela Embraesp permanentemente, sobre os lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais/serviços, novos e/ou em construção e/ou na planta, ocorridos na Região Metropolitana de São Paulo.

7.2. Os rankings abrangem 100% das empresas atuantes na Região Metropolitana de São Paulo (Incorporadoras, Construtoras e Vendedoras) no ano em questão, definindo suas reais participações no mercado de lançamentos imobiliários.

7.3. Para a montagem dos rankings imobiliários, a Embraesp desenvolveu uma norma de pontuação para cada uma das três categorias de agentes do mercado envolvidas nos empreendimentos, categorizados como Incorporadores, Construtores e Vendedores, de modo a constatar, de maneira equilibrada e ponderada, a relevância dos empreendimentos, bem como o papel desempenhado por cada um dos agentes para sua viabilização.

7.4. Os cálculos realizados obedecem a seguinte sequência de procedimentos estatísticos:

- a. Calcula-se o somatório dos lançamentos de cada empresa, em cada categoria (Incorporadora, Construtora e Vendedora), nos quesitos número de lançamentos, número de blocos, número de unidades, área total construída e valor geral de vendas lançado (em Reais);

- b. Verifica-se, para cada resultado obtido no item "a", a participação da empresa no cômputo total do mercado (de 01/Jan a 31/Dez), em cada uma das categorias, obtendo-se a participação percentual de cada um dos agentes imobiliários envolvidos nos lançamentos;
- c. Ao resultado do item "b" aplica-se um coeficiente, denominado "peso", conforme o quadro abaixo, com o intuito de dar maior relevância aos itens importantes em cada uma das categorias, de modo a permitir uma melhor comparação dos esforços empreendidos. O percentual, assim convertido, adquire a forma de um número puro, a ser considerado no cálculo geral da pontuação do ranking.

| CATEGORIA     | PESO POR QUESITO  |                       |                         |   |                                     |
|---------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|---|-------------------------------------|
|               | Nº de Lançamentos | Nº de Blocos Lançados | Nº de Unidades Lançadas | Área Total Construída Lançada (m <sup>2</sup> ) | Valor Geral de Vendas Lançado (R\$) |
| Incorporadora | 4                 | 2                     | 3                       | 1   | 5                                   |
| Construtora   | 2                 | 4                     | 3                       | 5   | 1                                   |
| Vendedora     | 4                 | 2                     | 3                       | 1   | 5                                   |

- d. Faz-se, então, o somatório de pontuação nos cinco quesitos para cada uma das empresas envolvidas nos empreendimentos, em cada categoria. A pontuação total final de cada empresa é a referência para montagem do "Ranking Geral", por categoria.

-0-0-0-