



**ROYALE**  
INCORPORADORA

# **Sobre Nós**

## Sobre nós

A Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário é uma empresa focada em ajudar você e/ou sua empresa a maximizar seus resultados ao negociar no mercado imobiliário.

Nossa atuação é diferenciada por pautarmos nossa prática em métodos modernos que alcançam todas as etapas – dos estudos de viabilidade até a comercialização – no trabalho completo com terrenos, negócios e incorporações.

É importante destacar que nessa jornada, trabalhamos com soluções que respeitam meio ambiente, a cidade e oferecem maior qualidade de vida às pessoas – sejam clientes, colaboradores ou parceiros.

# Serviços

## Incorporação Imobiliária

Trabalhamos desde a aquisição do terreno; análise da legislação urbana; viabilidade econômica; desenvolvimento dos projetos arquitetônicos e estruturais requeridos pelos órgãos competentes; criação da estratégia de marketing e vendas; comercialização; gerenciamento da obra; gestão de clientes; funding (capitalização de recursos para investimento no projeto), entrega final e acompanhamento após a entrega das chaves. Se você deseja ingressar nesse mercado, a Topal Incorporadora tem a expertise para tornar seu sonho realidade.

## Análise Jurídica

A Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário realiza a auditoria completa, de modo a providenciar as certidões necessárias, emite os contratos de compra e venda, permuta financeira ou permuta física a partir de avaliação e laudos técnicos, realizados por peritos no setor imobiliário.

Em casos em que haja pendências jurídicas, como inventários, retificação de metragem, remembramentos/ desmembramentos, penhoras ou ainda divergências entre sócios/ familiares, o nosso time irá propor soluções de modo a agilizar a regularização.

## **Viabilidade Econômica e Financeira**

A Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário realizará todos os estudos necessários mediante as informações e parâmetros financeiros e econômicos praticados no mercado imobiliário, essenciais para o correto planejamento e análise de viabilidade dos terrenos. Um relatório será apresentado ao cliente, de modo, que ele possa analisar todos os cenários econômicos e assim alcançar um sólido resultado.

## **Retomada de Obras Paralisadas**

A equipe da Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário analisará o status da obra e traçar um plano de ação ágil para a retomada segura e entrega das chaves no menor tempo hábil.

Estarão sob nossos cuidados desde a documentação junto aos órgãos públicos, impacto contratual, revisão do registro de riscos, elaboração de relatórios até a adequação de materiais e projetos, conforme as necessidades atuais do cliente.

## **Projeto Legal, Executivo e Complementar**

O projeto legal tem como base os parâmetros urbanísticos e as leis de uso do solo em vigor criadas pelas três esferas de governo.

Os projetos executivos e complementares são realizados pelo time interno da Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário e compreendem, entre outros:

- Situação e implantação;
- Hidráulico;
- Elétrico;
- Demolição;
- Esgoto;
- Descontaminação do solo;
- Drenagens de águas pluviais;
- Impacto urbano e no trânsito;
- Prevenção de incêndios;
- Legalização ambiental.

## Estruturação de Negócios Imobiliários

Oferecemos consultoria personalizada nas duas pontas do mercado para a implantação de novos projetos, ou seja, tanto para o vendedor quanto para o comprador:

- **Vendedor:** nosso time irá analisar a legislação urbana local, bem como os produtos imobiliários que melhor se adequam a ele, considerando sua viabilidade econômica, e identificar assim todo o potencial de venda do terreno.

- **Comprador:** os consultores da Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário irão examinar as condições da legislação urbana local, os aspectos ambientais e a viabilidade econômica (concorrência, perspectiva de velocidade de venda, percepção do mercado de imobiliária e investidores) para um eventual negócio imobiliário. Diante de resultados positivos, a área é oferecida para uma seleção de potenciais investidores.

## Prospecção / Análise de Terrenos Adequados

São selecionados terrenos que permitam a implantação de unidades, residenciais ou comerciais, que proporcionem liquidez real na venda, de modo a atender a demanda reprimida de clientes.

## Estudos Arquitetônicos

A partir da legislação urbanística em vigor e com amplo conhecimento das condições locais, nosso time de especialistas irá realizar modelos simulados, propor alternativas de implantação segundo as vocações técnica e comercial de cada terreno.

## Definição de Produtos Imobiliários

Será realizado um completo estudo comercial, considerando a concorrência, produtos e projetos das principais imobiliárias do entorno e, eventualmente, com contratação de pesquisas internas (realizadas pelo time da Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário) ou externas (com a contratação de instituto reconhecido no mercado).

Esse levantamento também será conduzido a partir dos mais modernos softwares e práticas de planejamento e gestão, de modo a proporcionar a maior eficácia nas decisões quanto a aspectos construtivos, jurídicos e comerciais.

Nessa fase, haverá a definição do segmento imobiliário, o perfil do produto e a respectiva faixa de renda dos futuros consumidores, bem como suas reais necessidades para a aquisição de imóveis.

## Avaliações Técnicas

A equipe da Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário irá realizar uma minuciosa análise da infraestrutura pública na rua e no entorno do terreno, de modo a antecipar eventuais aumentos de custos referentes à necessidade reforço estrutural que podem até inviabilizar o empreendimento.

O diagnóstico prévio dos riscos, abaixo mencionados, permite agir preventivamente ou mesmo evitar a compra do imóvel para o empreendimento:

**Água potável** – avaliação quanto ao volume de água potável existente (é possível que seja necessário construir um prolongamento da rede atual);

**Drenagem** – análise dos corpos hídricos e galerias existentes;

**Esgoto sanitário** – estudo da capacidade de absorção, podendo haver a necessidade de implantação de estação privativa de tratamento;

**Iluminação pública** – avaliação da capacidade e possível reforço da estrutura

**Gás** – análise da disponibilidade e eventual reforço técnico;

**Energia elétrica** – estudo da viabilidade e possível reforço estrutural;

**Topografia georreferenciada;**

**Sondagens das camadas profundas do solo;**

**Demolições;**

**Soluções ambientais;**

**Segurança e risco de invasões;**

**Cronogramas técnicos.**

## **Contabilização dos Projetos**

A compatibilização de todos os projetos executivos e complementares promove uma significativa redução dos custos, riscos e tempo, sendo fundamental para a coordenação técnica e financeira do empreendimento.

## **Orçamento da Obra**

Levantamento de todas as necessidades, de modo a produzir uma peça orçamentária que garanta a viabilidade econômica, bem como a previsibilidade ao longo do empreendimento.

## **Estruturação Comercial**

Promover orientação de modo a proporcionar segurança econômica aos proprietários do terreno e investidores, de modo a trazer o equilíbrio entre liquidez nas vendas, valorização patrimonial e lucratividade. Elaboração da política de preços, intermediação entre agências de publicidade e proprietários/investidores e, por fim, implantação dos estandes de vendas.

## Política de Preços

Análise dos preços praticados no mercado local;  
Simulação das faixas de preço por tipologia e unidades;  
Projeção da velocidade das vendas;  
Definição do preço de vendas, visando o equilíbrio entre liquidez e lucratividade.

## Estandes de Vendas

Planejamento dos processos de vendas;  
Confecção do projeto do estande;  
Projeto das unidades-modelos e sua decoração;  
Definição da data e estratégia de lançamento;  
Gerenciamento dos repasses dos clientes.

## Viabilidade Econômica e Financeira

A Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário realizará todos os estudos necessários mediante as informações e parâmetros financeiros e econômicos praticados no mercado imobiliário, essenciais para o correto planejamento e análise de viabilidade dos terrenos. Um relatório será apresentado ao cliente, de modo, que ele possa analisar todos os cenários econômicos e assim alcançar um sólido resultado.

## Memoriais e Incorporações

A legislação brasileira requer, para comercialização de imóveis residenciais ou comerciais, realizar a prenotação em cartório.

Nessa fase, é preciso reunir informações técnico-construtivas, comerciais e jurídicas para o memorial de incorporação.

**O empreendimento deverá apresentar:**

- Quadros da NBR-12721;
- Recolhimento das ARTs (anotações de responsabilidades técnicas);
- Especificação dos acabamentos das áreas comuns e privativas;
- Elaboração das minutas de convenções e regras dos condomínios;
- Certidões de regularidade cadastral e fiscal dos vendedores, dos compradores e do terreno.

## Resultados

Com a conclusão de todos os trabalhos técnicos, legais, construtivos e comerciais, o time da Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário irá emitir um relatório com o valor correto de mercado dos seus terrenos, acompanhado pelos laudos de avaliação patrimonial.

A partir dos resultados emitidos, os nossos especialistas indicarão os passos mais promissores para o seu imóvel, como desenvolvimento dos trabalhos para futuro lançamento do empreendimento ou negociação dos seu terreno com investidores e empreendedores que tenham perfil compatível.

## Vendas para Incorporadoras

Nosso time projeta modelos contemporâneos, 100% otimizados e direcionados para a venda a incorporadores imobiliários. Nossos projetos são alinhados com as preferências do consumidor imobiliário, identificadas por meio de pesquisas, ao mesmo tempo mantemos nosso foco na venda, domínio do produto e oferta de uma experiência personalizada ao cliente final.

## Carteiras de Imóveis para Incorporadoras

A Topal Incorporadora prospecta imóveis e negócios imobiliários para compor a carteira de fundos imobiliários, seja para locações de lajes corporativas, seja para recebíveis imobiliários (CRI) ou galpões logísticos.

## Tiny Houses

O conceito de studio deixa os galpões e apartamentos e chega ao mercado de condomínios de casas, com isso o consumidor ganha em privacidade, espaço externo e contato com a natureza.

Continuam sendo elementos distintivos desses imóveis, os espaços compactos e otimizados para as necessidades tanto de pessoas solteiras quanto de famílias.

## Gestão de Projetos de Hotéis

O time multidisciplinar de profissionais da Royale Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário está pronto para realizar do seu projeto de hotel a partir da compatibilização dos diversos projetos construtivos, gerenciamento de fornecedores, acompanhamento da obra até a entrega do imóvel completamente decorado segundo as orientações do cliente. Seu empreendimento irá contar com consultores com ampla expertise na elaboração de obras sustentáveis e com maior eficiência energética – essa especialização assegura a entrega de projetos sintonizados com as demandas da rede hoteleira para um público cada vez mais consciente.



# **Contatos**

 - [www.royaleincorporadora.com.br](http://www.royaleincorporadora.com.br)

 - (11) 96466-5521

 - [guilherme@royaleincorporadora.com.br](mailto:guilherme@royaleincorporadora.com.br)

 - Rua Alameda Terracota , 185, sala 221 | Cerâmica  
São Caetano do Sul/SP Cep: 09.531-190

 **ROYALE**  
INCORPORADORA