

Criação: Arq. Nelson Teixeira Netto

Abril/2016

Impactos significativos já enfrentados pelo escritório em vários tipos de projetos/empreendimentos/ investimentos.

- Mudança de interesses entre sócios/participantes
- Mudanças na interpretação do contexto do negócio
- Mudanças externas aos envolvidos (economia do país – Plano Collor, Plano Real), transformação da realidade político/econômica
- Mudança no Plano Diretor e/ou indefinições quanto à real aprovação e obtenção do habite-se.
- Ações erradas entre os participantes e poderes de decisão, causando perda da credibilidade geral sobre a evolução do negócio. Ex: tentativa de suborno praticada por gestor contratado após o início dos trabalhos, bloqueia o diálogo com órgãos e tira confiabilidade da equipe inicialmente envolvida no processo
- Indefinições/contestações familiares sobre a real posse da propriedade
- Intervenção ou pareceres desfavoráveis do Ministério Público sobre os processos aprovados
- Entendimento técnico diferenciado entre gestores do projeto e órgãos públicos sobre tecnologia e procedimentos técnicos a serem adotados sobre a área ou determinados campos de conhecimento (ex: estação de tratamento de esgoto/APP/área de marinha/corte de árvores)
- Mudança de direção e intenções em empresas com poder de decisão sobre o processo
- Aparecimento de fatos ou itens que não foram previstos ou bem considerados no início dos acordos
- Surgimento de inflação e desvalorização da moeda e seu valor em relação ao patrimônio (equivalência em m2 no tempo x Valor Presente (definir percentual em área de terreno ou área construída)
- Projeto Ambiental: morosidade x regras não definidas claramente em cada órgão.
- Saída membro equipe: repasse de trabalho
- Morte do coordenador da obra: reestruturação de ações
- Venda dos ativos (%) para outro: novas visões empresariais x nova governança
- Dificuldade de achar investidor ou ter que assumir uma nova composição mais desfavorável
- Mudança de método x produção e controle
- Alterações de custos x novas especificações
- Adaptações do projeto às necessidades dos novos investidores/realizadores
- Mudança da estrutura societária (entrada de novos sócios com visões distintas do que até então foi desenvolvido). Isto é muito comum e produz alterações de trabalho/interesses
- Alterações de legislação (criando novos valores, favoráveis ou não)
- Indefinição jurídica de documentação entre participantes e/ou órgãos públicos. Ex: Patrimônio da União, Órgão Ambiental, Cartório, Prefeitura
- Falta de recursos financeiros para prosseguirem com os trabalhos de projeto/execução
- Comparar com resultados financeiros para negócios semelhantes em períodos iguais aos que se enfrentarão e comparar com conjuntura política e econômico-financeira
- Mudança na forma de pensar e agir das pessoas que comandam a operação a partir de interesses distintos, alteração de comportamento que pode ocorrer ao longo do processo (vícios surgidos, novos interesses, suicídio, desarmonia, brigas pessoais e/ou jurídicas que interferem na estrutura de poder e de governança do negócio)
- Mudança no comando do negócio ou em parte dele
- Não comprometimento com determinadas decisões acordadas
- Redefinição de conceitos criados após resultados de pesquisa de mercado ou novas opiniões de pessoas especializadas do mercado
- Acidente ou doenças graves envolvendo um ou mais importantes participantes do processo de decisão e execução do empreendimento
- Dificuldade em manter um fluxo do caixa para realizar as consultorias e operações de acordo com a necessidade técnica e/ou cronograma previsto
- Alterações de decisões judiciais e/ou de interpretações contratuais que protelem prazos inicialmente previstos (ex.: recursos injetados por inquilinos sobre o imóvel, questionamentos familiares sobre patrimônio ou herança, novas desarmonias familiares)
- Indefinição sobre área do terreno e divisas legais
- Presença de sambaquis, nascentes ou outros itens não previstos inicialmente no processo/estudos realizados
- Posição contrária da comunidade do tipo de empreendimento e repercussão na mídia. Um fato destes pode atrasar o empreendimento ou mesmo inviabilizá-lo (ver Ponta do Coral/Ponta do Goulart no bairro João Paulo e Álamo Construtora no Córrego Grande)
- Alteração dos resultados financeiros previstos durante a realização dos projetos
- Nova exigência de órgãos públicos vinculados aos processos de decisão (água/luz/esgoto/meio-ambiente/patrimônio da União/telefones/cabos/fibra ótica, outros)
- Sobre qual Lei prevalece em determinadas questões
- Morte do proprietário/investidor/administrador e indefinições jurídicas sobre espólio/partilha da família e/ou empresas
- Tipo de solo (mole ou rocha) aumentando custos não previstos
- Descoberta no local de espécies animais ou vegetais protegidas por lei (Ex: garapuvu, símbolo de Florianópolis fez perder terreno na beira da Lagoa da Conceição)
- Indefinição da linha de Preamar junto aos órgãos públicos e Patrimônio da União e discussão jurídica existente sobre impostos que incidem sobre esta área. Estes valores podem interferir no modelo de gestão do negócio e processos de compra e venda do condomínio
- Controle de erosão do solo/desabamentos, exigindo contenções e canalizações não previstas no orçamento inicial. Ajuste de conduta poderão ser solicitados conforme realidades futuras Ex.: Gov. Celso Ramos e áreas que desabaram na SC 401)
- Legislação do município quanto à preservação da passagem na orla marítima e a possibilidade de interpretações subjetivas sem muito critério que podem atrasar ou inviabilizar o empreendimento (Ex: ponta do sambaqui)
- Risco de invasão/posseiros e luta pelo domínio da propriedade privada
- Surgimento de planos de governo para intervenções futuras, podendo aparecer no processo de desapropriação mudanças no traçado e aproveitamento da área.
- Questionamentos do Ministério Público antes ou depois dos licenciamentos realizados com interpretação nem sempre balizadas cientificamente e que levam à contra representações
- Indefinição sobre o órgão ambiental que decide sobre a área pode fazer com que um deles não emita pareceres inviabilizando o andamento dos trabalhos;
- Alterações/mudanças no Plano Diretor.