



**UNIVERSIDADE SALVADOR – UNIFACS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO
MESTRADO EM ADMINISTRAÇÃO ESTRATÉGICA**

LUIZ FERNANDO DE CARVALHO REIS

**A INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO
IMOBILIÁRIO DE SALVADOR E REGIÃO
METROPOLITANA**

**Salvador
2007**

LUIZ FERNANDO DE CARVALHO REIS

**A INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO
IMOBILIÁRIO DE SALVADOR E REGIÃO
METROPOLITANA**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Administração Estratégica, Universidade Salvador – UNIFACS, como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre.

Orientador: Prof. Dr. Augusto de Oliveira Monteiro

Salvador
2007

Ficha Catalográfica
(Elaborada pelo Sistema de Bibliotecas – UNIFACS)

Reis, Luiz Fernando de Carvalho

A internacionalização do mercado imobiliário de Salvador e
Região Metropolitana/Luiz Fernando de Carvalho Reis - 2009.
133 f.

Dissertação (mestrado) - Universidade Salvador – UNIFACS.
Mestrado em Administração Estratégica.

Orientador: Prof. Dr. Augusto de Oliveira Monteiro

1. Mercado Imobiliário – Bahia. 2 . Mercado Imobiliário –
Internacionalização. 3. Competitividade. I. Monteiro, Augusto de
Oliveira, orient. II. Título.

CDD:333.33098142

FOLHA DE APROVAÇÃO

LUIZ FERNANDO DE CARVALHO REIS

A INTERNACIONALIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE SALVADOR E REGIÃO METROPOLITANA

Dissertação de Conclusão do Curso de Mestrado em Administração aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Administração da Universidade Salvador – UNIFACS, pela seguinte banca examinadora:

Augusto de Oliveira Monteiro _____
Doutor em Administração pela Universidade Federal da Bahia -UFBa
Universidade Salvador - UNIFACS

Mônica de Aguiar Mac-Allister _____
Doutor em Administração pela Universidade Federal da Bahia -UFBa
Universidade Salvador - UNIFACS

Rogério Hermida Quintella _____
Doutor em Administração pela Universidade Federal da Bahia -UFBa
Universidade Federal da Bahia -UFBa

01 de agosto de 2007

Dedico este trabalho:

À minha esposa querida Mari Blanca,
por seu amor, dedicação e compreensão,
fundamentais para que eu pudesse alcançar
este objetivo. Sem ela, este não seria possível.

AGRADECIMENTOS

Nesta hora corre-se o risco de cometer injustiças, no entanto, gostaria de lembrar aqui algumas instituições e pessoas especiais para a conclusão bem sucedida deste trabalho...

Aos meus pais, Luciano e Wanda Reis, por terem me dado a base necessária para enfrentar a vida nesta terra.

Ao meu orientador, Professor Doutor Augusto de Oliveira Monteiro, por sua brilhante orientação, pela confiança e dedicação. Também merecem destaque os professores, os colegas e funcionários da UNIFACS, pela contribuição à construção do conhecimento e solicitude prestada.

A sociedade baiana, que por meio da Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado da Bahia - FAPESB, que apoiou a minha formação acadêmica de primeira linha. Às empresas que concordaram em participar desta pesquisa e tornaram possível a realização deste trabalho.

Finalmente, especialmente, quero agradecer a minha esposa Mari Blanca e meus queridos filhos Filipe e Luiz Fernando, pela compreensão e estímulo recebidos.

“Sem saber que era impossível. Ele foi e fez.”
(Autor desconhecido)

“Faça a sua parte, que Eu te ajudarei.”
(Evangelho)

RESUMO

Esta dissertação tem como objetivo avaliar os efeitos produzidos no mercado imobiliário de Salvador e Região Metropolitana, pelo crescente ingresso de empresas internacionais no setor. Trata-se de uma pesquisa descritiva setorial, abrangendo algumas das empresas filiadas a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI). O estudo é realizado nos municípios de Salvador e na região metropolitana de Salvador, acrescida do município de Mata de São João, onde se localizam algumas empresas e as suas incorporações imobiliárias que serão objeto da pesquisa. A coleta de dados é feita mediante entrevista aos dirigentes das entidades representantes de classe (CEF, ADEMI, SINDUSCON, CRECI e SENAI), com o objetivo principal de identificar e selecionar os principais elementos que influenciam na competitividade do setor. São também entrevistados os dirigentes das empresas locais e internacionais do setor, tendo como objetivo principal o delineamento dos pontos em que a internacionalização do mercado imobiliário interfere na competitividade do setor em Salvador e RMS. Conclui-se que a chegada das empresas internacionais exerceu um forte impacto no mercado.

Palavras-chaves: Internacionalização. mercado imobiliário. competitividade. incorporações.

ABSTRACT

This essay aims to determine the effects caused in the real estate market in Salvador and its outskirts, due to the increasing participation of international corporations in such market. This sectorial descriptive research encloses several of the franchised companies to the *Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI)*. This research will take place in Salvador and its districts, including Mata de São João, where several real estate companies, objects of research, are located. Data collection will be made through interviews with managers of entities which represent their classes (CEF, ADEMI, SINDUSCON, CRECI e SENAI), with the objective of identifying and selecting the main elements that influence market competition. In addition, managers of local and international companies of the sector will be interviewed seeking to point out to what extent the internationalization of the real estate market interferes in Salvador's and RMS' sectorial competition. It is concluded that the arrival of international companies had a strong impact on the market.

Keywords: Internationalization. real estate market. competitiveness. incorporations.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 MARCO TEÓRICO	
2.1 CONDIÇÕES DE COMPETITIVIDADE	14
2.2 ESTRATÉGIAS COMPETITIVAS	20
2.3 ESTRATÉGIAS EM MERCADOS GLOBAIS	24
2.4 ALIANÇAS ESTRATÉGICAS EM MERCADOS GLOBAIS	26
2.5 ASPECTOS CULTURAIS E INTERNACIONALIZAÇÃO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL	30
2.6 O MERCADO IMOBILIÁRIO E AS EMPRESAS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	34
2.7 GESTÃO DE EMPRESAS DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS	37
2.8 MECANISMOS DE FINANCIAMENTO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS	47
3 O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL IMOBILIÁRIA	
3.1 HISTÓRICO DO SETOR	50
4 METODOLOGIA DA PESQUISA	59
5 ATUAÇÃO DAS EMPRESAS INTERNACIONAIS NO MERCADO DE SALVADOR E RMS	64
5.1 CARACTERIZAÇÃO DAS EMPRESAS INTERNACIONAIS	64
5.2 ESTRATÉGIAS COMPETITIVAS DAS EMPRESAS INTERNACIONAIS	76
5.3. IMPACTOS DA INTERNACIONALIZAÇÃO SOBRE AS PRÁTICAS GERENCIAIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL	85

6 CONCLUSÃO	89
REFERÊNCIAS	94
APÊNDICE A	99
APÊNDICE B	100
APÊNDICE C	103