



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

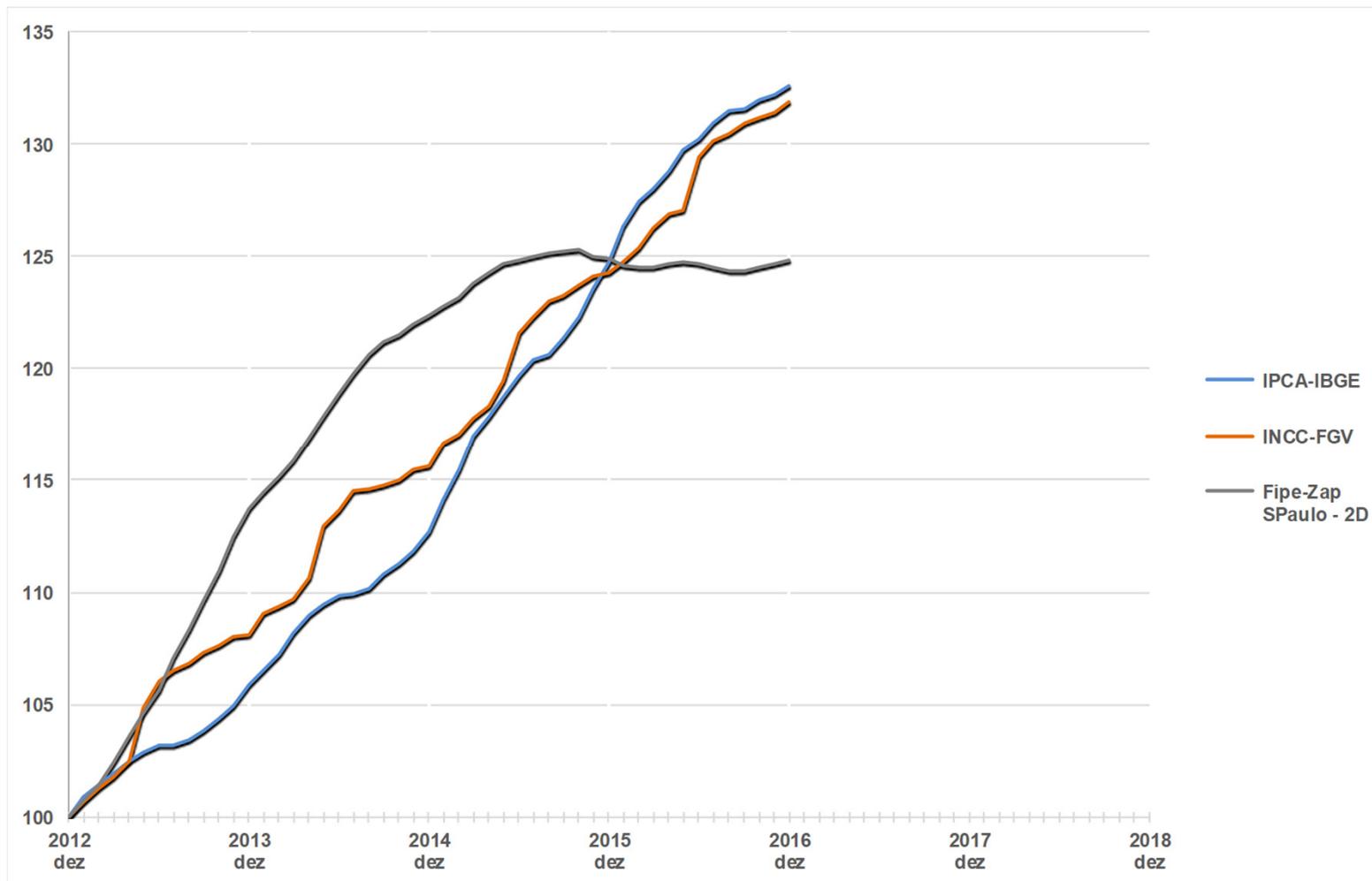
ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

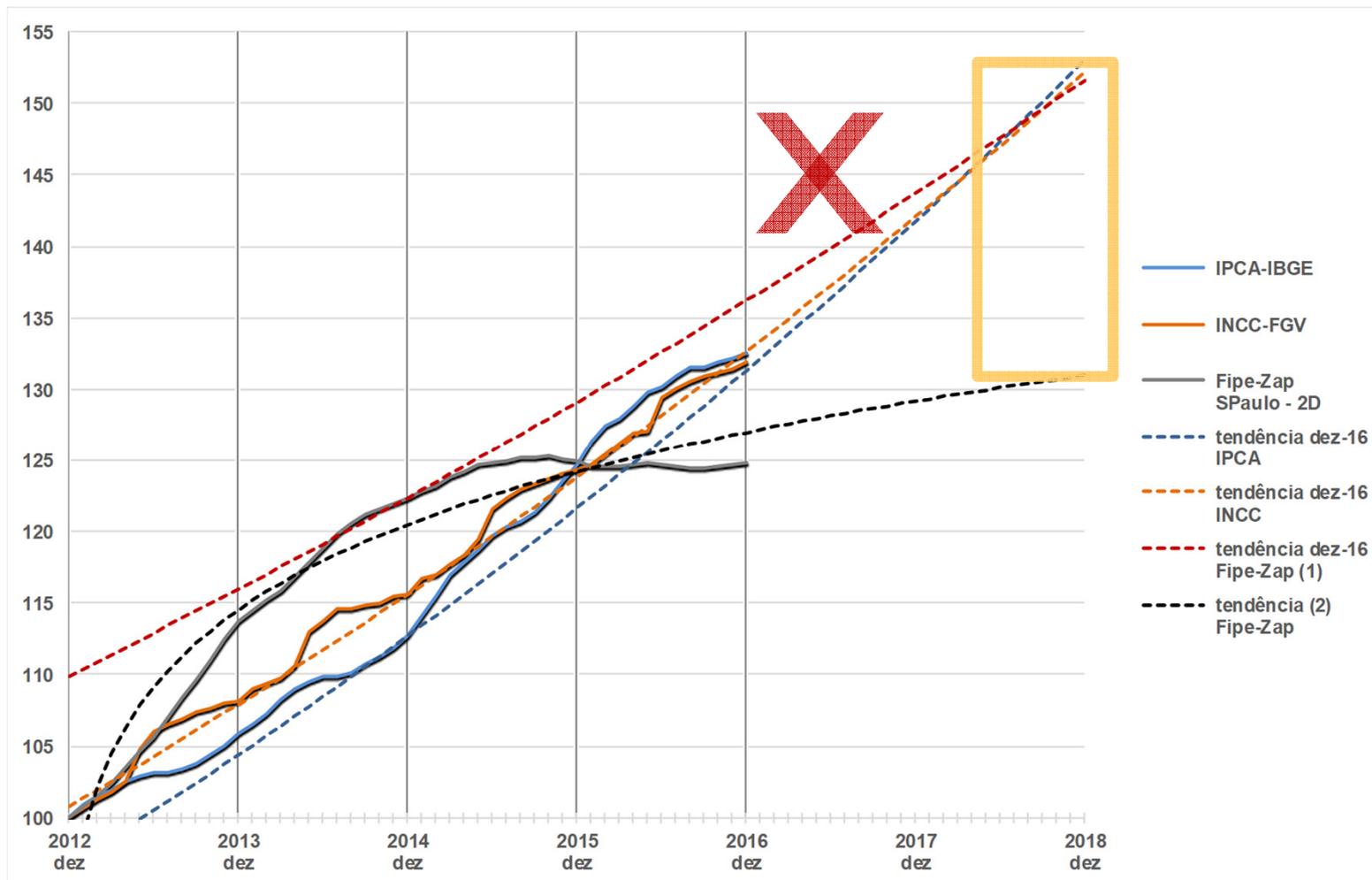
Pós Graduação - PCC-5972
Real Estate - Fundamentos para Análise de Investimentos
2o. ciclo de 2019

CASO 2

DECISÃO DIANTE DO RISCO

Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr.
Profa. Dra. Eliane Monetti
Prof. Dr. Claudio Tavares de Alencar





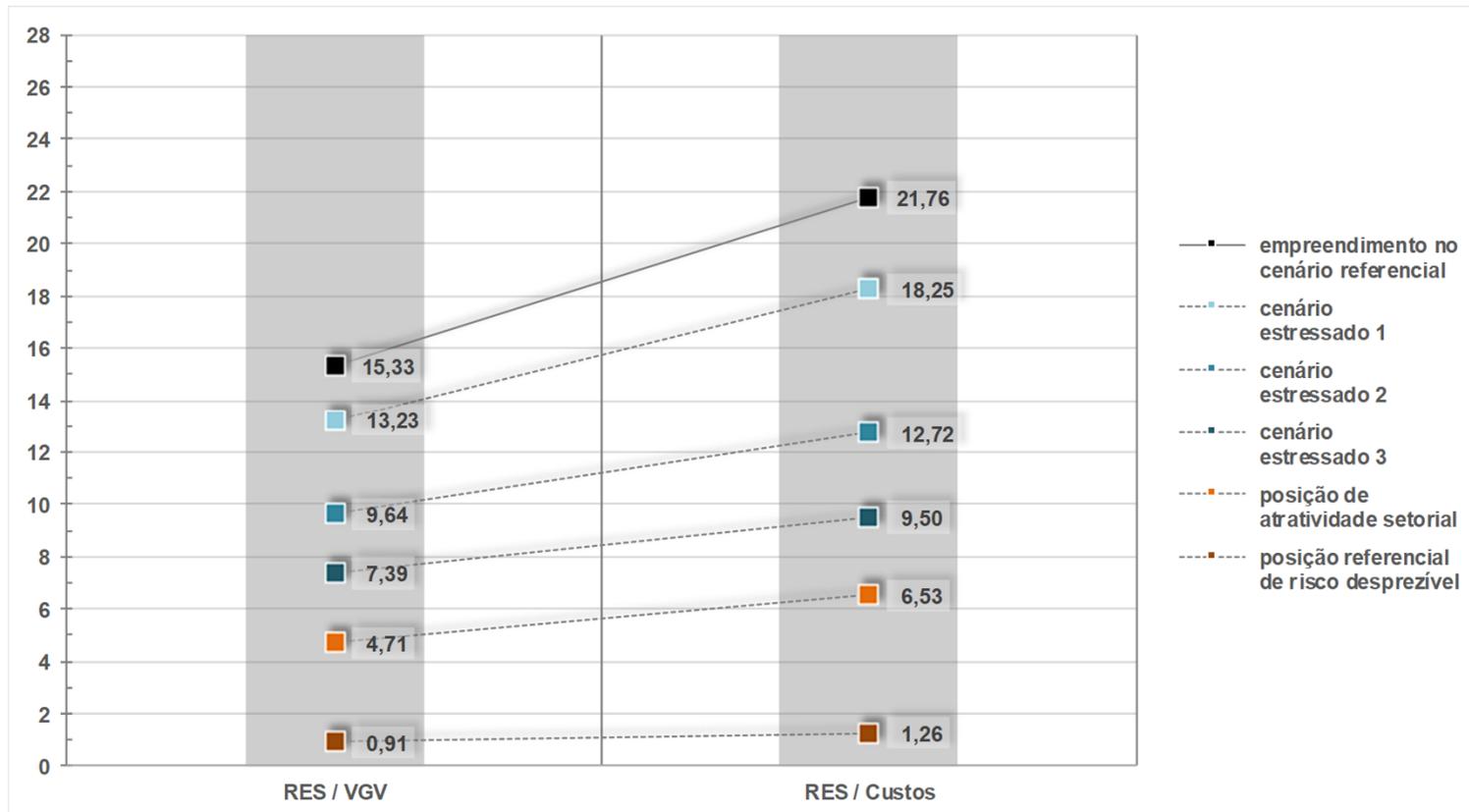
cenário para a economia e impactos no empreendimento						
taxas - % ano equivalente						
	tendência de 4 anos	cenário referencial	cenários estressados			
inflação pelo IPCA	8,0%	4,0%	ajustes de preços a mercado serão feitos pela taxa anual equivalente de 1,6%, calculada por imposição de uma linha de tendência amortecida, na curva de evolução de preços			
inflação pelo INCC	7,2%	6,0%				
inflação de preços pelo Fipe-Zap	5,6%	6,0%				
tendência com acomodação	1,6%					
evolução arbitrada, ou contratada das contas		cenário referencial	cenários estressados			
			1	2	3	
terreno		nominal	nominal			
estruturação do empreendimento		nominal	nominal			
construção		INCC	INCC			
gerenciamento da construção		IPCA	IPCA			
contribuição para o custeio das contas gerais da administração		IPCA	IPCA			
preço de venda		INCC	mercado	mercado	nominal	
contas de pp&m		nominal	nominal			
receitas até as chaves		INCC	INCC	mercado	nominal	
receitas nas chaves		INCC	INCC	mercado	nominal	

mês ref	valores na data base, pelo IPCA - cenário estressado 2									desembolsos orçados	resultado orçado
	preço de venda (IPCA)	receitas no lançamento	receitas até chaves	receitas nas chaves	contas de pp&m	contas de corretagem	impostos	receita líquida orçada			
Total orçado	54.000	5.400	10.800	37.800	(1.728)	(2.430)	(3.635)	46.207	(38.961)	7.246	
inflação	mercado		mercado	mercado	nominal						
Total	53.167	5.317	10.470	36.111	(1.688)	(2.392)	(3.501)	44.317	(39.315)	5.002	
1	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.050)		
2	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.497)		
3	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.489)		
4	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.482)		
5	-	-	-	-	(342)	-	-	(342)	(2.474)		
6	-	-	-	-	(338)	-	-	(338)	(2.467)		
7	17.757	1.776	-	-	(337)	(799)	(120)	520	(160)		
8	17.722	1.772	-	-	(336)	(797)	(120)	519	(160)		
9	17.688	1.769	-	-	(335)	(796)	(120)	518	(160)		
10	-	-	815	-	-	-	(55)	760	(1.850)		
11	-	-	813	-	-	-	(55)	758	(1.837)		
12	-	-	812	-	-	-	(55)	757	(1.839)		
13	-	-	810	-	-	-	(55)	755	(1.842)		
14	-	-	808	-	-	-	(55)	753	(1.844)		
15	-	-	807	-	-	-	(55)	752	(1.847)		
16	-	-	805	-	-	-	(55)	750	(1.849)		
17	-	-	804	-	-	-	(55)	749	(1.852)		
18	-	-	802	-	-	-	(54)	748	(1.854)		
19	-	-	801	-	-	-	(54)	747	(1.857)		
20	-	-	799	-	-	-	(54)	745	(1.859)		
21	-	-	798	-	-	-	(54)	744	(1.862)		
22	-	-	796	-	-	-	(54)	742	(1.864)		
23	-	-	-	18.073	-	-	(1.217)	16.856	(160)		
24	-	-	-	18.038	-	-	(1.214)	16.824	(160)		

resultado nos diferentes cenários

valores na data base pelo Ijca

	cenário referencial		estressado 1		estressado 2		estressado 3	
preços na data da venda	54.690		53.167		53.167		52.606	
receitas no lançamento	5.469	9,80%						
receitas até as chaves	11.077	19,86%						
receitas nas chaves	39.237	70,34%						
total da receita	55.783	100,00%	54.230	100,00%	51.898	100,00%	50.516	100,00%
contas de pp&m	(1.688)	-3,03%	(1.688)	-3,11%	(1.688)	-3,25%	(1.688)	-3,34%
contas de corretagem	(2.461)	-4,41%	(2.392)	-4,41%	(2.392)	-4,61%	(2.368)	-4,69%
impostos	(3.763)	-6,75%	(3.659)	-6,75%	(3.501)	-6,75%	(3.410)	-6,75%
receita líquida	47.871	85,81%	46.491	85,73%	44.317	85,39%	43.050	85,22%
contas da implantação orçadas	(39.315)	-70,48%	(39.315)	-72,50%	(39.315)	-75,75%	(39.315)	-77,83%
resultado esperado	8.556	15,33%	7.176	13,23%	5.002	9,64%	3.735	7,39%
margem sobre custos	21,76%		18,25%		12,72%		9,50%	



Indicadores auxiliares para a decisão de investimento no **conceito de capacidade de suporte**

- **quebra de preços** que leva os indicadores da qualidade do investimento para a posição de **atratividade setorial**
- idem para a posição **equivalente a risco desprezível**
- idem para **resultado zero**
- raciocínios idênticos **para aumento de custos**



- **grandes quebras** resultam em baixo impacto: risco moderado
- **pequenas quebras** resultam em alto impacto: risco alto