



REAL  
ESTATE  
RESEARCH  
GROUP

NÚCLEO  
DEREAL  
ESTATE

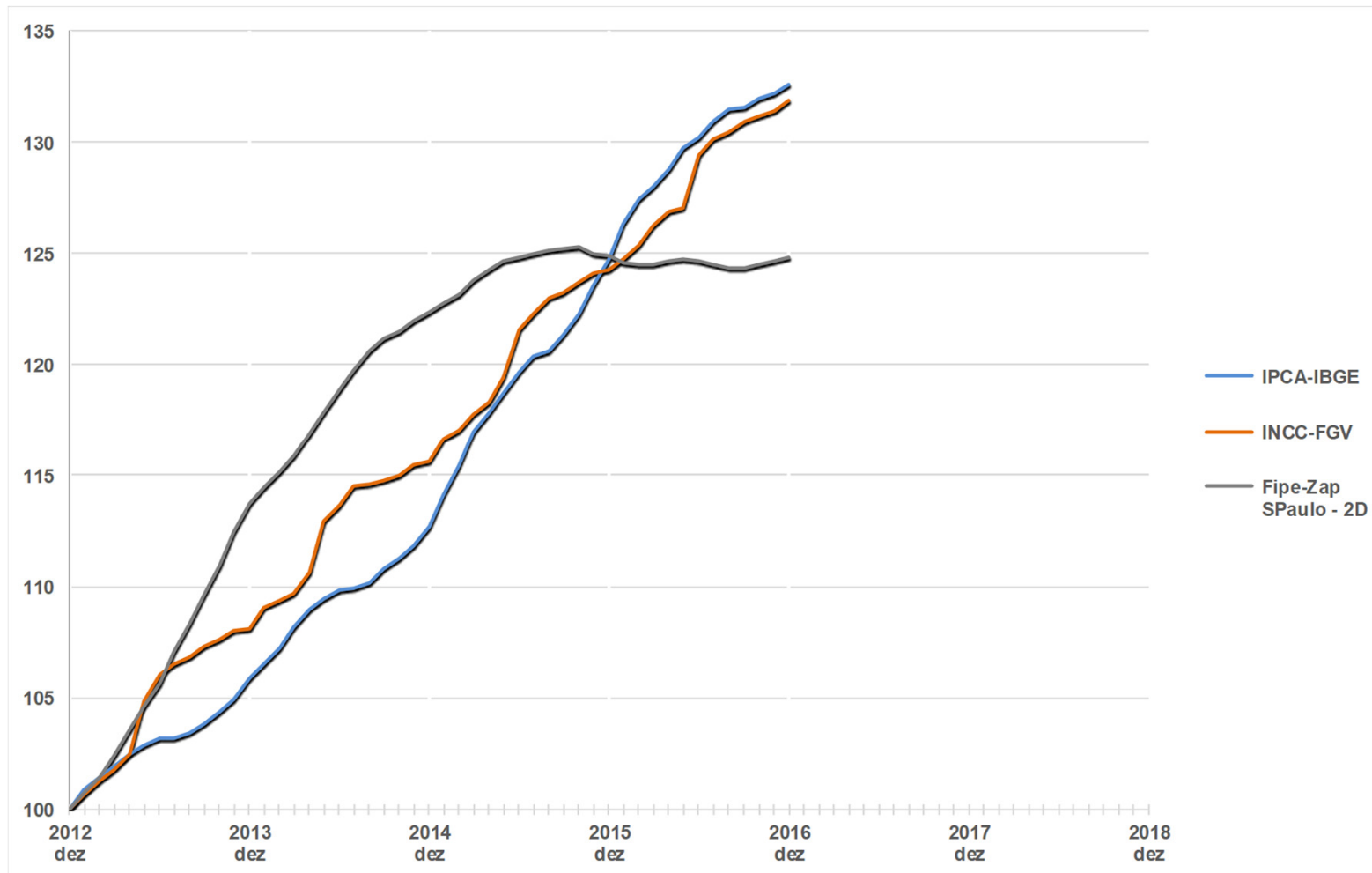
ESCOLA POLITÉCNICA  
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA  
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

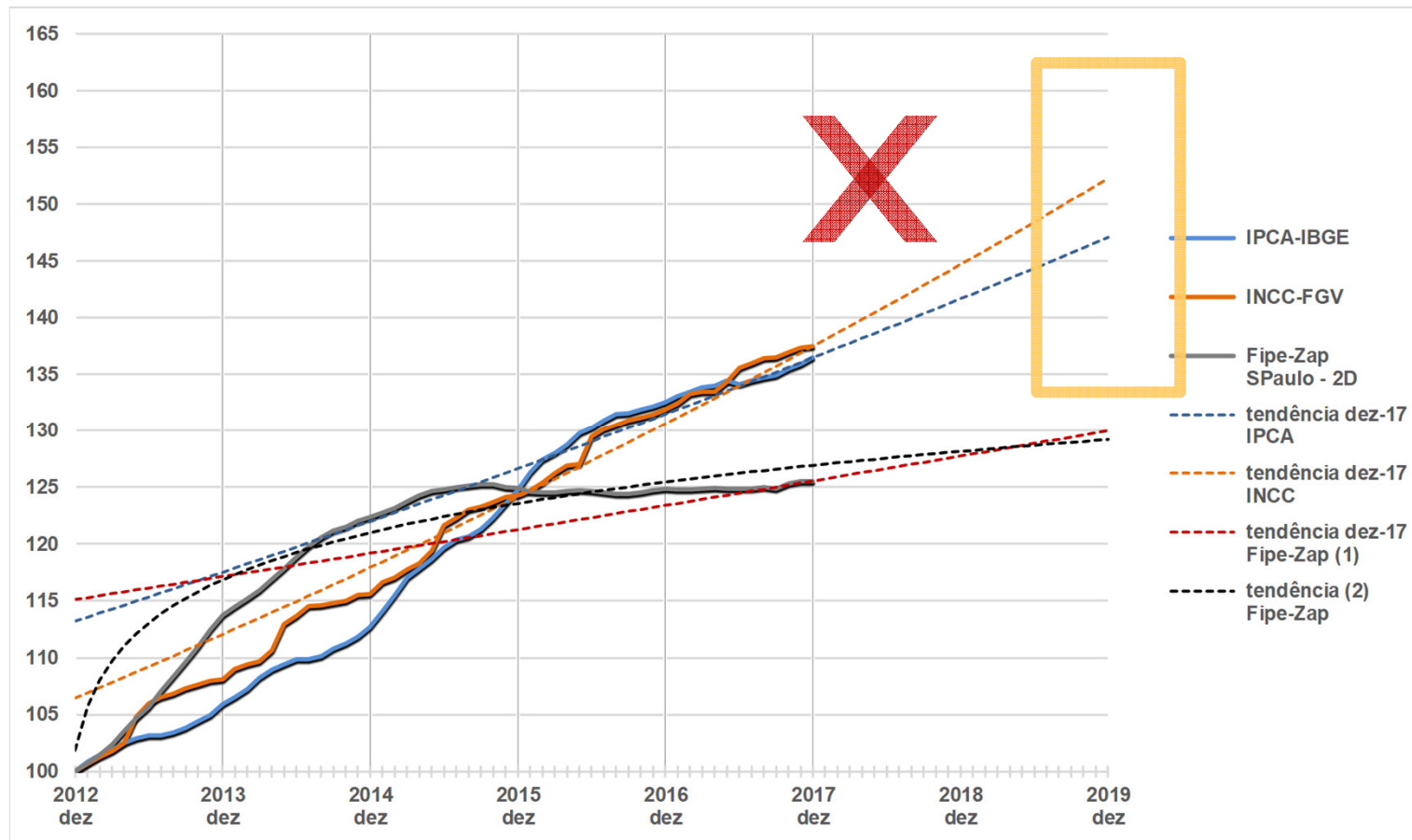
Pós Graduação - PCC-5972  
Real Estate - Fundamentos para Análise de Investimentos  
2o. ciclo de 2020

## CASO 2

### DECISÃO DIANTE DO RISCO

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





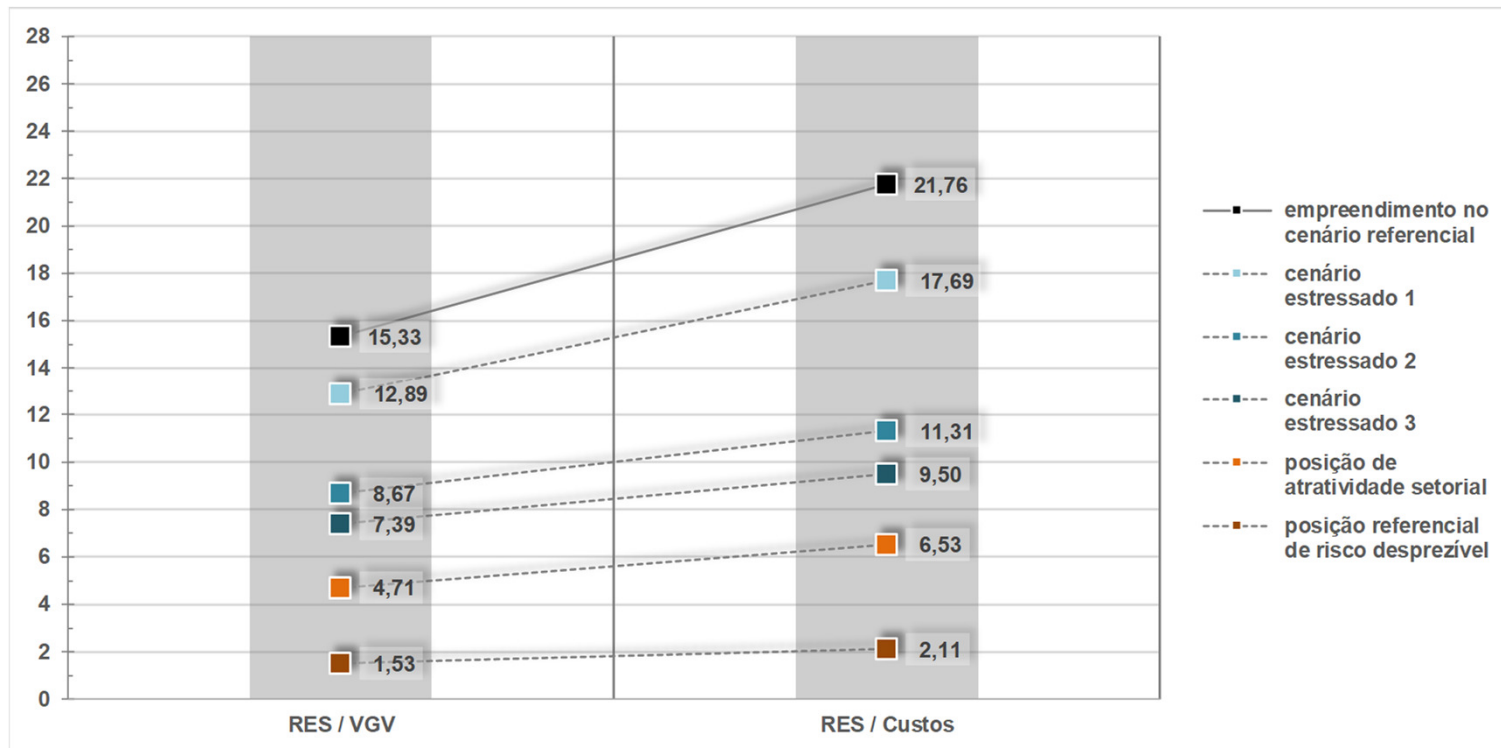
cenário para a economia e impactos no empreendimento						
taxas - % ano equivalente						
	tendência de 2 anos	cenário referencial	cenários estressados			
inflação pelo IPCA	3,9%	4,0%	ajustes de preços a mercado serão feitos pela taxa anual equivalente de 0,9%, calculada por imposição de uma linha de tendência amortecida, na curva de evolução de preços			
inflação pelo INCC	5,3%	6,0%				
inflação de preços pelo Fipe-Zap	1,8%	2,0%				
tendência com acomodação	0,9%					
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									
	preço de venda (IPCA)	receitas no lançamento	receitas até chaves	receitas nas chaves	contas de pp&m	contas de corretagem	impostos	receita líquida orçada	desembolsos orçados	resultado orçado
<b>Total orçado</b>	<b>54.000</b>	<b>5.400</b>	<b>10.800</b>	<b>37.800</b>	<b>(1.728)</b>	<b>(2.430)</b>	<b>(3.635)</b>	<b>46.207</b>	<b>(38.961)</b>	<b>7.246</b>
inflação	mercado		mercado	mercado	nominal					
<b>Total</b>	<b>52.922</b>	<b>5.293</b>	<b>10.374</b>	<b>35.625</b>	<b>(1.688)</b>	<b>(2.382)</b>	<b>(3.462)</b>	<b>43.760</b>	<b>(39.315)</b>	<b>4.445</b>
1	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.050)	
2	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.497)	
3	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.489)	
4	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.482)	
5	-	-	-	-	(342)	-	-	(342)	(2.474)	
6	-	-	-	-	(338)	-	-	(338)	(2.467)	
7	17.685	1.769	-	-	(337)	(796)	(120)	516	(160)	
8	17.641	1.764	-	-	(336)	(794)	(119)	515	(160)	
9	17.596	1.760	-	-	(335)	(792)	(119)	514	(160)	
10	-	-	810	-	-	-	(55)	755	(1.850)	
11	-	-	808	-	-	-	(55)	753	(1.837)	
12	-	-	806	-	-	-	(55)	751	(1.839)	
13	-	-	804	-	-	-	(55)	749	(1.842)	
14	-	-	802	-	-	-	(54)	748	(1.844)	
15	-	-	800	-	-	-	(54)	746	(1.847)	
16	-	-	798	-	-	-	(54)	744	(1.849)	
17	-	-	796	-	-	-	(54)	742	(1.852)	
18	-	-	794	-	-	-	(54)	740	(1.854)	
19	-	-	792	-	-	-	(54)	738	(1.857)	
20	-	-	790	-	-	-	(54)	736	(1.859)	
21	-	-	788	-	-	-	(54)	734	(1.862)	
22	-	-	786	-	-	-	(53)	733	(1.864)	
23	-	-	-	17.835	-	-	(1.201)	16.634	(160)	
24	-	-	-	17.790	-	-	(1.198)	16.592	(160)	

resultado nos diferentes cenários

valores na data base pelo Ipca

	cenário referencial		estressado 1		estressado 2		estressado 3	
preços na data da venda	54.690		52.922		52.922		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%	53.981	100,00%	51.292	100,00%	50.516	100,00%
contas de pp&m	(1.688)	-3,03%	(1.688)	-3,13%	(1.688)	-3,29%	(1.688)	-3,34%
contas de corretagem	(2.461)	-4,41%	(2.382)	-4,41%	(2.382)	-4,64%	(2.368)	-4,69%
impostos	(3.763)	-6,75%	(3.641)	-6,74%	(3.462)	-6,75%	(3.410)	-6,75%
receita líquida	47.871	85,81%	46.270	85,72%	43.760	85,32%	43.050	85,22%
contas da implantação orçadas	(39.315)	-70,48%	(39.315)	-72,83%	(39.315)	-76,65%	(39.315)	-77,83%
<b>resultado esperado</b>	<b>8.556</b>	<b>15,33%</b>	<b>6.955</b>	<b>12,89%</b>	<b>4.445</b>	<b>8,67%</b>	<b>3.735</b>	<b>7,39%</b>
<b>margem sobre custos</b>	<b>21,76%</b>		<b>17,69%</b>		<b>11,31%</b>		<b>9,50%</b>	



### 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