**AUT 5808 - Análise de Projetos de Desenvolvimento Urbano e Imobiliário**

Prof. João Meyer

**Exercício: Análise de investimento em projeto de incorporação**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Taxa de atratividade |  | 13% |  |
| Área do terreno | m² | 10.000 |  |
| C.A. |  | 4 |  |
| Área construída não computável = 60% AC computável  AC Computável = Área Útil | | | |
|  |  |  |  |
| **Ítem** | **Unidade** | **R$/un.** | **Datas** |
| **Base** | **%** |
| Custo do terreno | R$/m² | 7.000 | início |
|  |  |  |  |
| Construção | R/m² a.u. |  | Ver abaixo |
| Projetos | C. Obra | 4% | 6 meses após a compra do terreno |
|  |  |  |  |
| Publicidade | VGV | 5% | Nas vendas |
| Corretagem | VGV | 5% | Nas vendas |
| Desp. Legais/Outros (Comp. Amb.) | VGV | 3% | Conforme o recebimento do VGV |
| Impostos (Pis/Cofins) | VGV | 6% | Conforme o recebimento do VGV |
| Administração da incorporação | VGV | 2% | Conforme o recebimento do VGV |
| Contingencia | VGV | 1% | Conforme o recebimento do VGV |
|  |  |  |  |
| Vendas (VGV) | R$/m² au | 7.500 | Ver abaixo |
|  |  |  |  |
| Início de obra | | | 12 meses após lançamento |
| Tempo de obra (despesa uniformemente distribuída) | | | 24 meses |
|  |  |  |  |
| Lançamento |  |  | 12 meses após compra do terreno |
|  | Vendas | Poupança |  |
| Lançamento - Vendido ao longo de 6 meses | 40% | 25% |  |
| Vendido ao longo de 1 ano após o período de lançamento | 50% | 25% |  |
| Fim da obra | 10% | - |  |

**SINAPI**

|  |
| --- |
| Tabela 647 - Custo de projeto m², por tipo de projeto e padrão de acabamento |
| Unidade da Federação = São Paulo |
| Variável = Custo de projeto m² (Reais) |
| Tipo de projeto = PR12-3QP..6013 Prédio residencial, pilotis, 12 pavimentos tipo, sala, 3 quartos, circulação, banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada |
| Padrão de acabamento = Alto |
| Mês = abril 2020 |
| 1304,83 |

Fonte: IBGE - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

Sidra Tabela 647

BDI=30% do Custo direto de obra

Elevadores=7% do Custo direto de obra

Custo total de obra = 1304,83 x 1,37 = 1786,989 R$/m² de área construída