**Questões para a planilha de análise de investimento em incorporação residencial**

Responda pelo menos as quatro primeiras questões. Todas serão respondidas em classe

1. Qual o valor máximo que deve ser oferecido pelo terreno?
2. Qual o valor máximo que deve ser oferecido pelo terreno se
3. os juros aumentarem para 16% e
4. os juros diminuírem para 10%?
5. Quanto vale o terreno se

a) o preço de venda unitário for o dobro?

b) o preço de venda unitário for metade?

1. Qual a área construída máxima a oferecer em permuta pelo terreno? Considere que o preço do terreno será zerado.\*

--------------------------------------------------------------

1. Qual o impacto do financiamento de 90% das obras?
2. Quanto é possível pagar pela outorga onerosa?
3. Qual a valorização mínima necessária para conseguir um ganho especulativo depois de reter o lançamento por dois anos?

Obs:

Faça cada exercício em uma nova aba da planilha. Para tanto, copie todo conteúdo da aba onde foi determinado o preço do terreno, no exercício 1.

\*No exercício 4, o preço do terreno será 0 (Zero). Lembre-se de que ao permutar parte da área vendável (igual a área útil – no caso deste exercício simplificado) ela vai diminuir. Porém, a área construída continua a ser despesa, sem alteração. Dica: crie um campo “Área vendável” separado do campo “Área útil”. As despesas de venda diminuirão na proporção da diminuição área vendável. Mas as despesas administrativas continuarão proporcionais ao VGV integral, o qual será o resultado da soma do VGV permutado + VGV vendável. Dica: renomeie o campo “VGV” de “VGV integral” e crie um campo “ VGV vendável”.