

FAU USP
AUT.0518 – Projeto dos custos

Profs. Ângelo Filardo, Caio Santo Amore e João Meyer

Exercício 6.2.
Estudo de viabilidade 3 – Custos e Viabilidade do
Empreendimento
(Estática)

Avalie os custos dos planos de massa estudados.

1. Compare os custos e o preço por unidade habitacional dos projetos. Qual a diferença entre os conjuntos habitacionais mais verticalizados (maior gabarito), os mais baixos e as casas? Porque estas diferenças ocorrem?

Teu escritório foi selecionado pela EhPa - Empresa Habitacional Paulista, para desenvolver o estudo de viabilidade de uma gleba, para o desenvolvimento de um conjunto habitacional. Deste estudo dependerá a decisão de compra do terreno.

Você deve usar a planilha de viabilidade do empreendimento para responder às seguintes perguntas do empreendedor:

2. O que pode ser feito para:
 - a) Aumentar a margem do empreendimento.

b) Diminuir o Preço das unidades.

A partir da questão 3, utilize o **projeto da equipe 15** como referência

3. Qual o preço do m² de terreno necessário para viabilizar a margem de 18% pretendida pelo empreendedor

4. Se o preço do terreno não tivesse sido alterado, qual o número de unidades necessário para viabilizar a margem de 18% pretendida pelo empreendedor? Qual o impacto no projeto?

5. Qual o preço do m² de terreno necessário para viabilizar o preço de venda de R\$ 240.000 (valor máximo para obter financiamento com juros do Programa Minha Casa Minha Vida faixa 3, no município de São Paulo). Utilize o número de unidades calculada na questão 4.

6. Considere agora que a incorporadora pretenda desenvolver um empreendimento com preço de venda de R\$ 144.000,00 (valor máximo para obter financiamento com subsídio máximo -R\$ 47.500 - do Programa Minha Casa Minha Vida faixa 1,5, para produção por incorporadores – renda familiar de R\$ 1.600,00 – com entrada de R\$ 25.469,54 e 1ª prestação de R\$ 481,29 em 30 anos).

a) Qual o preço do m² de terreno necessário para viabilizar este empreendimento?

b) Quais alterações no projeto você proporia para viabilizar este empreendimento?

	Indique os valores calculados
Número de unidades	
Área das unidades (m ²)	
Preço de venda (R\$/m ²)	
Custo do terreno (R\$/m ²)	
Outras (especificar)	

7. Reestude o mesmo projeto. Considere que ele vá ser executado pela COHAB-SP, empresa habitacional sem fins lucrativos, mantida pela Prefeitura de São Paulo. O conjunto será enquadrado na faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida. Considere que o preço máximo da unidade é de R\$ 96.000, a área útil é de 39 m², não haverá custos de comercialização nem administração da incorporação, os impostos serão reduzidos para 1%, mas deve-se acrescentar o custo do trabalho social de 2%. Qual o preço do m² de terreno necessário para viabilizar o empreendimento?