

Viabilidade do CEPAC - Empreendimentos

- Sob a ótica do investidor imobiliário através de modelos hipotéticos de empreendimentos imobiliários, montados com base em situações paradigmas e em **premissas** estabelecidas possibilitando maximizar a receita da municipalidade, considerando ainda as vantagens de se investir no perímetro com a aquisição de CEPAC;
- A TIR (**Taxa Interna de Retorno**) será obtida assim como outros indicadores de qualidade, relacionados com o investimento: **exposição máxima de caixa** (define o valor máximo do investimento financeiro) e **payback** (mensura o tempo de retorno do capital investido).



Viabilidade do CEPAC - Empreendimentos

Estudo de Viabilidade – Empreendimento (TIR)

- **Montagem dos Fluxos**, que considera:
 - ✓ *área de terreno*
 - ✓ *valor unitário do terreno*
 - ✓ *faixa de equivalência para conversão de CEPAC;*
 - ✓ *valor da contrapartida financeira em CEPAC (como parâmetro de comparação, utilizou-se CEPAC=R\$ 400,00);*
 - ✓ *despesas com aprovação e projetos;*
 - ✓ *custo da construção respeitando cronograma físico-financeiro*
 - ✓ *despesas com marketing e comissão do vendedor;*
 - ✓ *lucro do incorporador e tributos*
 - ✓ *receita com a comercialização das unidades, considera ainda a forma de pagamento, velocidade de vendas e a valorização.*

Viabilidade do CEPAC - Empreendimentos

Estudo de Viabilidade – Empreendimento (TIR)






- **Premissas do Fluxo de Caixa - Despesas**, que considera:
 - ✓ aquisição do terreno (á vista);
 - ✓ contrapartida financeira (á vista);
 - ✓ custo de construção, cronograma de construção (3 anos: 1°. 25%, 2°. 35% e 3°. 40%);
 - ✓ aprovação do projeto (5% do custo total de construção em 6 parcelas);
 - ✓ despesas de marketing (4% do valor de venda) e comissão do corretor (3,5% do valor de venda da unidade)
 - ✓ lucro do empreendedor (15% da receita)
 - ✓ Tributação (imposto de renda e contribuição social) de acordo com a legislação federal (Lei 9.430/96);

Viabilidade do CEPAC - Empreendimentos




Estudo de Viabilidade – Empreendimento (TIR)

- **Premissas do Fluxo de Caixa - *Receitas***, que considera:
 - ✓ *Valor das unidades (Au x VU);*
 - ✓ *Venda a partir do 8º mês do período projetivo;*
 - ✓ *Forma de pagamento das unidades :*
 - ✓ *Entrada: 10% do valor da unidade;*
 - ✓ *Semestrais: 4 parcelas de 2,5% do valor da unidade;*
 - ✓ *Mensais: Parcelamento até a chave de 10% do valor da unidade;*
 - ✓ *Chave: 70% do valor da unidade.*
 - ✓ *Velocidade de vendas (VV = 10% ao mês);*
 - ✓ *Valorização Real de 1% ao ano.*

Viabilidade do CEPAC - Empreendimentos

	Residencial TIR (%)				Não-Residencial TIR (%)			
 Setor 1	<u>19,84</u> CA=8,0				<u>20,91</u> CA=8,0			
 Setor 2	<u>19,77</u> CA=8,0	<u>19,67</u> CA=6,0	<u>19,90</u> CA=4,0	<u>18,30</u> CA=2,5	<u>21,06</u> CA=8,0	<u>21,16</u> CA=6,0	<u>21,66</u> CA=4,0	<u>20,57</u> CA=2,5
 Setor 3	<u>20,53</u> CA=8,0	<u>20,88</u> CA=6,0	<u>20,65</u> CA=4,0	<u>19,82</u> CA=2,5	<u>21,71</u> CA=8,0	<u>22,01</u> CA=6,0	<u>21,80</u> CA=4,0	<u>21,69</u> CA=2,5
 Setor 4		<u>21,71</u> CA=6,0	<u>19,73</u> CA=4,0	<u>17,98</u> CA=2,5		<u>21,42</u> CA=6,0	<u>20,92</u> CA=4,0	<u>20,61</u> CA=2,5
 Setor 5		<u>17,97</u> CA=6,0	<u>18,10</u> CA=4,0	<u>17,00</u> CA=2,5		<u>18,17</u> CA=6,0	<u>19,29</u> CA=4,0	<u>19,61</u> CA=2,5

Viabilidade do CEPAC - Empreendimentos

	Residencial TIR (%)				Não-Residencial TIR (%)			
 Setor 6	<u>15,87</u> CA=6,0	<u>16,04</u> CA=4,0	<u>17,96</u> CA=6,0	<u>16,68</u> CA=4,0	<u>16,03</u> CA=6,0	<u>16,42</u> CA=4,0	<u>19,06</u> CA=6,0	<u>16,97</u> CA=4,0
 Setor 7		<u>21,03</u> CA=8,0	<u>20,95</u> CA=4,0	<u>21,45</u> CA=2,5		<u>22,81</u> CA=8,0	<u>22,40</u> CA=4,0	<u>21,64</u> CA=2,5
 Setor 8			<u>18,88</u> CA=4,0	<u>19,66</u> CA=2,5			<u>19,12</u> CA=4,0	<u>20,42</u> CA=2,5
 Setor 9				<u>18,74</u> CA=2,5				<u>20,64</u> CA=2,5
 Setor 10			<u>19,83</u> CA=4,0	<u>16,22</u> CA=2,5			<u>20,36</u> CA=4,0	<u>19,14</u> CA=2,5

Viabilidade da Absorção do CEPAC

Viabilidade da OUC | SBC – Absorção do CEPAC

- A Viabilidade da Absorção de CEPAC é feita através de duas análises:
 - ✓ **Estoque:** com objetivo de demonstrar que o **estoque** determinado vinculado à quantidade de CEPAC **é inferior ao que potencialmente poderá ser consumida**, além de indicar a existência de escassez;
 - ✓ **Demanda:** estimativa de **consumo de Área Construída Adicional (ACA)** no interior do perímetro da OUC | SBC tendo por premissa um cenário realista.

Viabilidade da Absorção do CEPAC

Potencial de Renovação da OUC | SBC

- Avaliado de acordo com a ocupação de um território => quanto melhor aproveitado o potencial construtivo de um terreno, menor será seu potencial de renovação e **quanto menos aproveitado o potencial construtivo de um terreno, maior será seu potencial de renovação;**
- Os critérios para o estabelecimento dos potenciais:
 - ✓ *Até 2 pavimentos:* *alto potencial de renovação;*
 - ✓ *De 3 a 5 pavimentos:* *médio potencial de renovação;*
 - ✓ *Acima de 5 pavimentos:* *baixo potencial de renovação.*

Estoque de Potencial de Renovação da OUC | SBC

- Considerando o **adensamento** e ainda o **histórico** e a **vocação** da região, bem como **os melhoramentos urbanísticos** e os reflexos das **obras de infraestrutura a serem implantadas**, apurou-se o **Estoque de Potencial de Renovação da OUC | SBC:**

Viabilidade da Absorção do CEPAC

Setor	Subsetor	CA máx.	Estoque Consumido								Estoque Disponível	
			Área Bruta	Alto Potencial	Baixo Potencial	Descontados	Médio Potencial	Projeto Aprovado/ Desaprop	Tombados/ Culturais/ Institucionais	Area Verde	Area Liquida	
1	A	8,0	405.041,71	214.577,02	69.859,74	-	-	29.572,65	79.894,74	11.137,56	214.577,02	
2	A	2,5	1.551.654,45	1.053.600,32	238.537,99	3.301,60	18.644,79	-	216.577,07	20.992,68	1.053.600,32	
	B	4,0	576.564,20	434.980,92	51.566,11	959,32	8.288,86	-	75.387,13	5.381,86	434.980,92	
	C	6,0	167.236,83	143.589,25	9.691,95	5.010,08	8.498,07	-	-	447,48	143.589,25	
	D	8,0	54.928,60	54.316,16	-	-	612,44	-	-	-	54.316,16	
3	A	2,5	1.758.490,69	906.010,09	284.979,66	45.158,28	31.499,33	-	443.940,76	46.902,57	906.010,09	
	B	4,0	974.098,23	559.589,76	153.018,58	125.941,99	6.164,19	-	104.291,51	-	559.589,76	
	C	6,0	580.389,18	333.753,36	73.703,13	85.482,14	3.740,55	-	-	-	333.753,36	
	D	8,0	21.521,75	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	A	2,5	416.768,24	308.725,65	31.768,01	-	-	-	-	55.079,06	308.725,65	
	B	4,0	276.076,71	179.309,90	27.690,20	-	-	-	7.139,39	51.287,63	179.309,90	
	C	6,0	221.783,91	85.156,03	-	-	-	-	-	-	85.156,03	
5	A	2,5	709.660,47	269.643,39	269.643,39	-	5.005,31	-	139.360,00	34.118,96	269.643,39	
	B	4,0	1.061.617,93	722.549,78	722.549,78	1.061,62	15.177,26	16.189,86	41.223,84	8.623,89	722.549,78	
	C	6,0	142.023,24	142.023,24	142.023,24	-	6.292,04	-	62.604,83	5.465,96	142.023,24	
6	A	2,5	183.380,65	183.380,65	7.232,12	-	1.605,00	-	41.288,66	7.052,66	183.380,65	
	B	4,0	103.331,84	103.331,84	3.089,09	-	1.046,41	12.944,22	12.533,03	7.445,34	103.331,84	
	C	6,0	282.073,47	282.073,47	276.964,07	11.618,85	1.681,94	-	116.734,70	13.141,82	282.073,47	
	D	6,0	10.911,41	10.911,41	-	-	-	-	-	-	10.911,41	
7	A	2,5	931.079,32	636.253,00	75.822,17	34.866,91	9.066,14	-	36.035,13	139.035,97	636.253,00	
	B	4,0	155.051,88	131.877,28	6.125,47	383,02	4.205,99	-	9.260,13	3.199,99	131.877,28	
	C	8,0	600.989,31	323.502,81	209.117,02	11.973,99	10.467,62	-	35.240,80	10.687,07	323.502,81	
8	A	2,5	460.366,66	279.922,16	25.680,54	43.631,04	4.871,98	-	96.503,60	9.757,34	279.922,16	
	B	4,0	1.214.533,37	807.064,06	244.505,45	7.977,56	19.209,33	-	114.752,14	21.024,83	807.064,06	
9	A	2,5	985.720,63	590.650,60	111.370,73	8.962,39	25.483,10	-	228.560,97	20.692,84	590.650,60	
10	A	2,5	839.915,47	540.280,06	37.269,88	158.984,85	7.570,29	-	59.156,00	36.654,40	540.280,06	
	B	4,0	62.997,51	53.999,16	574,04	827,49	753,17	-	1.685,45	5.158,20	53.999,16	

Estoque Disponível = 61% da Área Bruta

9.351.071,37

Viabilidade da Absorção do CEPAC

Setor	Subsetor	CA máx.	Estoque Disponível		Limite de Terreno	Limite de ACA
			Area Liquida			
1	A	8,0	214.577,02	14%	29.951,89	194.687,31
2	A	2,5	1.053.600,32	5%	49.022,53	49.022,53
	B	4,0	434.980,92	9%	40.478,09	101.195,23
	C	6,0	143.589,25	23%	33.405,02	150.322,60
	D	8,0	54.316,16	28%	15.163,52	98.562,90
3	A	2,5	906.010,09	5%	42.155,37	42.155,37
	B	4,0	559.589,76	9%	52.073,84	130.184,59
	C	6,0	333.753,36	23%	77.645,35	349.404,09
	D	8,0	-	0%	-	-
4	A	2,5	308.725,65	5%	14.364,57	14.364,57
	B	4,0	179.309,90	23%	41.715,18	104.289,94
	C	6,0	85.156,03	37%	31.697,52	142.638,82
5	A	2,5	269.643,39	5%	12.546,12	12.546,12
	B	4,0	722.549,78	9%	67.238,43	168.096,08
	C	6,0	142.023,91	23%	33.040,70	148.682,55
6	A	4,0	183.380,65	9%	17.064,88	42.662,21
	B	6,0	103.331,84	23%	24.039,42	108.177,39
	C	4,0	282.073,47	11%	5.248,45	65.622,39
	D	6,0	10.911,41	23%	2.538,46	11.423,08
7	A	2,5	636.253,00	5%	29.603,95	29.603,95
	B	4,0	131.877,28	9%	12.272,13	30.680,31
	C	8,0	323.502,81	28%	90.312,76	587.032,97
8	A	2,5	279.922,16	5%	13.024,38	13.024,38
	B	4,0	807.064,06	9%	75.103,09	187.757,73
9	A	2,5	590.650,60	5%	27.482,14	27.482,14
10	A	2,5	540.280,06	5%	25.138,47	25.138,47
	B	4,0	53.999,16	9%	5.025,01	12.562,52

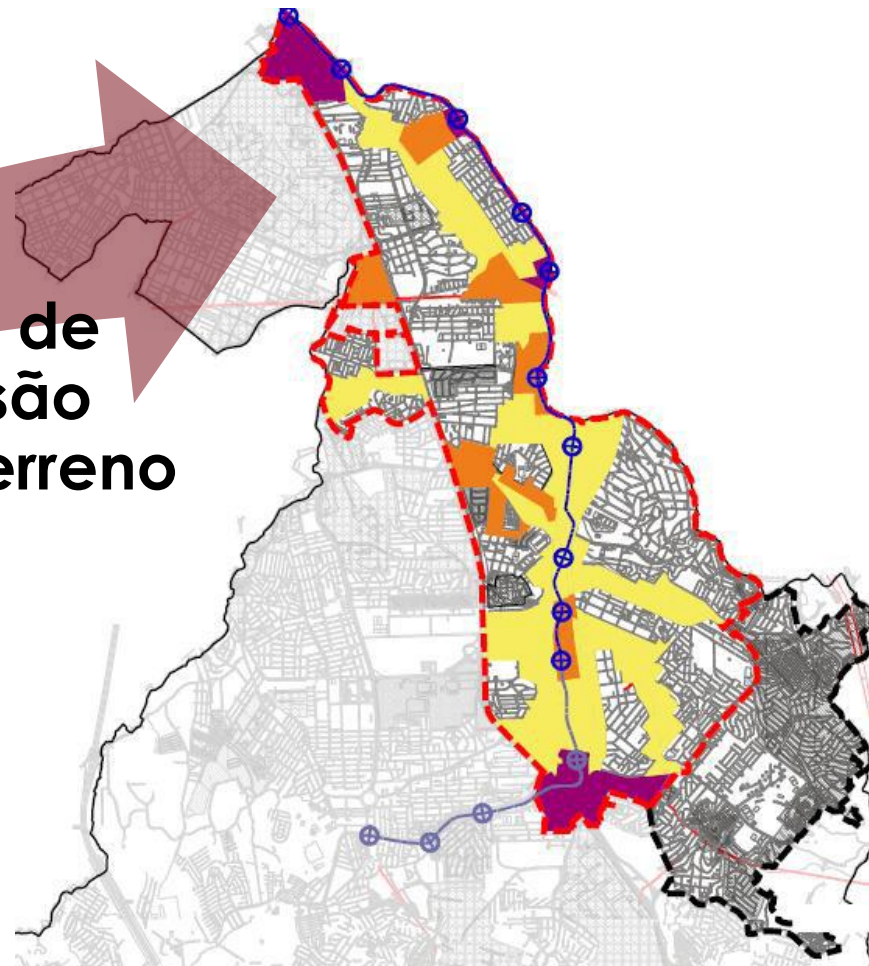
9.351.071,37

888.351,78

2.847.318,85

CA
Médio=4,7

9,5% de adesão de terreno

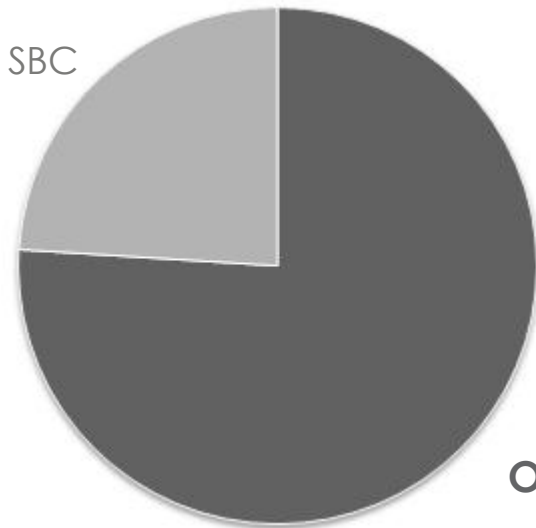


Viabilidade da Absorção do CEPAC

OUC Atual

76% do VGV SBC

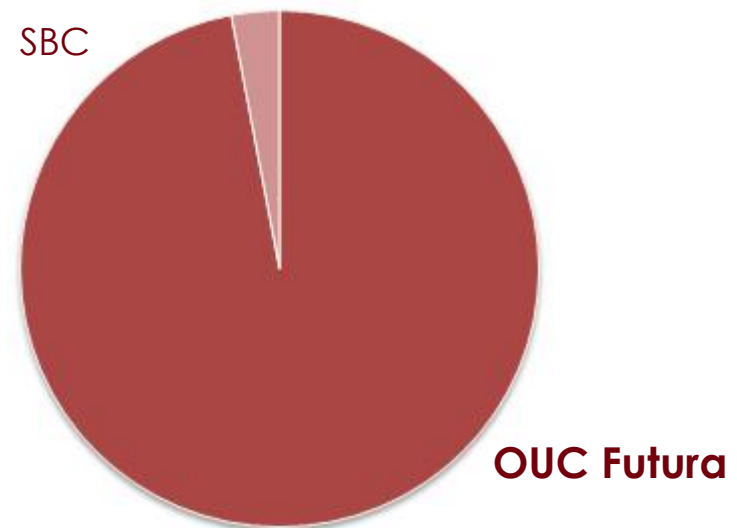
- Consumo Terreno: 71.800m²/ano;
- Área Útil Lançada: 207.100m²/ano;
- VGV Atualizado: R\$ 1,0 Bi/ano.



OUC Futura - Projeção

97% do VGV SBC

- Consumo Terreno: 63.500m²/ano;
- Área Útil Lançada: 285.000m²/ano;
- VGV Atualizado: R\$ 1,28 Bi/ano.



Fonte: Geoimovel

