INFOS DO TERRENO		
Endereço	SC - Itapema	
Bairro	Centro	
Zoneamento	ZAP-1	
Qualificação Ambiental	n/a	
Área terreno	980,00 m <sup>2</sup>	
CA mínimo	0,15	
CA básico	1	
CA máximo	2	
Valor venal	n/a	
Recuo lateral (após 10m de altura)	n/a	

INFOS DO PROJETO			
	VALOR		
Área construída (AC)	100,009		
Área CA básico	1960,00 m²		
Área CA máximo	980,00 m²		
Custo outorga onerosa	1960,00 m²		
Taxa de ocupação (TO)			
Área ocupável máxima	80%		
Altura máxima	784,00 m²		

INFOS DO EMPREENDIMENTO  VALOR  Andares 3  Pé-direito interno de cada andar  Altura do prédio 9,06 m  Área vendável 1764,00 m²  Aptos por andar 16,666666667  Número total de aptos Área de cada apto (média) 35,00 m²  Tipo projeto R-16 - Padrão de acabamento: Normal CUB - Custo Unitário Básico R				
Andares 3  Pé-direito interno de cada andar  Altura do prédio 9,06 m  Área vendável 1764,00 m²  Aptos por andar 16,66666667  Número total de aptos  Área de cada apto (média) 35,00 m²  Tipo projeto R-16 - Padrão de acabamento: Normal  CUB - Custo Unitário R\$ 2 281 45 /m	INFOS DO EMPREENDIMENTO			
Pé-direito interno de cada andar  Altura do prédio  Área vendável  Aptos por andar  Número total de aptos  Área de cada apto (média)  Tipo projeto  R-16 - Padrão de acabamento: Normal  R\$\$  2 281 45 /m		VALOR		
cada andar  Altura do prédio  Área vendável  Aptos por andar  Número total de aptos  Área de cada apto (média)  Tipo projeto  CUB - Custo Unitário  2,8 m  9,06 m  16,66666667  Número total de apto 50  35,00 m²  R-16 - Padrão de acabamento: Normal	Andares	3		
cada andar Altura do prédio 9,06 m Área vendável 1764,00 m² Aptos por andar Número total de aptos Área de cada apto (média)  Tipo projeto R-16 - Padrão de acabamento: Normal CUB - Custo Unitário R\$\$ 2,281,45 /m	Pé-direito interno de	2 9 m		
Área vendável     1764,00 m²       Aptos por andar     16,66666667       Número total de aptos     50       Área de cada apto (média)     35,00 m²       Tipo projeto     R-16 - Padrão de acabamento: Normal       CUB - Custo Unitário     R\$     2 281 45 /m	cada andar	2,8 111		
Aptos por andar  Número total de aptos  Área de cada apto (média)  Tipo projeto  CUB - Custo Unitário  Aptos por andar  16,66666667  50  35,00 m²  R-16 - Padrão de acabamento: Normal	Altura do prédio	9,06 m		
Número total de aptos  Área de cada apto (média)  Tipo projeto  CUB - Custo Unitário  R\$ 2 281 45 /m	Área vendável	1764,00 m²		
aptos  Área de cada apto (média)  Tipo projeto  CUB - Custo Unitário  R\$ 2 281 45 /m	Aptos por andar	16,6666667		
aptos Área de cada apto (média)  Tipo projeto  CUB - Custo Unitário  R\$ 2 281 45 /m	Número total de	EO		
(média)  Tipo projeto  R-16 - Padrão de acabamento: Normal  CUB - Custo Unitário  R\$ 2 281 45 /m	aptos	30		
(média) Tipo projeto R-16 - Padrão de acabamento: Normal CUB - Custo Unitário R\$\frac{2281.45}{m}\$	Área de cada apto	35 00 m <sup>2</sup>		
CUB - Custo Unitário RS 2 281 45 /m	(média)	33,00 111		
1 RS 2.281.45 /m	Tipo projeto	R-16 - Padrão de acabamento: Normal		
Básico (2.281,43 / III	CUB - Custo Unitário	P\$ 2.281.45 /m²		
	Básico	2.201,43 /		

RESUMO CUSTOS			
TIPO	PERCENTUAL		VALOR
Custo terreno		R\$	3.120.320,00
Custo construção		R\$	4.667.642,00
Custo projetos		R\$	294.000,00
Custo burocracia		R\$	55.584,71
Impostos	6,73% do VGV	R\$	883.312,50
Comissão corretores	5% do VGV	R\$	656.250,00
Marketing	1,0% do VGV	R\$	131.250,00
CUSTO TOTAL		R\$	9.808.359,21

CURVA DE VENDAS					
PERÍODO	% DE APTOS VENDIDOS	N° DE APTOS VENDIDOS	% PAGA NA CONSTRUÇÃO		% PAGA NAS CHAVES
Lançamento	50%	25 un.	100%		0%
Durante as obras	30%	15 un.	100%		0%
Entrega das chaves	5%	2,5 un.		0%	100%
até 1 ano após entrega das chaves	10%	5 un.	ı	n/a	n/a
entre 1 e 2 anos após entrega das chaves	5%	2,5 un.	ı	n/a	n/a

	RESUMO VENDAS				
	VALOR - CENÁRIO NEGATIVO	VALOR - CENÁRIO NORMAL	VALOR - CENÁRIO POSITIVO		
	90%	100%	110%		
Preço de venda (/m²)	R\$ 6.750,00	R\$ 7.500,00	R\$ 8.250,00		
Preço de venda do apto	R\$ 236.250,00	R\$ 262.500,00	R\$ 288.750,00		
VGV	R\$ 11.812.500,00	R\$ 13.125.000,00	R\$ 14.437.500,00		

DATAS E TEMPOS			
PERÍODO	MESES	DATA DO FIM DO PERÍODO	
1º aporte	-	2/1/2023	
Tempo pré-aprovação	3	5/1/2023	
Projeto/Aprovações	6	11/1/2023	
Lançamento	5	4/1/2024	
Obras	24	4/1/2026	

INDICADORES	VALOR - CENÁRIO NEGATIVO	VALOR - CENÁRIO NORMAL	VALOR - CENÁRIO POSITIVO
Lucro	R\$ 2.137.651,73	R\$ 3.283.562,67	R\$ 4.429.473,60
Tir (a.m)	1,670% a.m	. 2,411% a.m.	3,071% a.m.
Tir (a.a)	21,994% a.a	. 33,087% a.a.	43,768% a.a.
ROI (margem sobre investimento)	21,799	21,79% 33,48% 4	
VPL	-R\$ 107.899,91	R\$ 585.295,05	R\$ 1.278.490,01

Taxa básica de juros	13,75% a.a.
	+
Taxa extra do investidor	10,00% a.a.
ТМА	1,792% a.m.
TMA	23,750% a.a.