

INFOS DO TERRENO	
Endereço	SC - Itapema
Bairro	Centro
Zoneamento	ZAP-1
Qualificação Ambiental	n/a
Área terreno	980,00 m²
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)	100,00%
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	2,8 m
Altura do prédio	9,06 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 Básico	R\$ 2.281,45 /m²

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				
	% DE APTOS VENDIDOS	Nº DE APTOS VENDIDOS	% PAGA NA CONSTRUÇÃO	% PAGA NAS CHAVES
PERÍODO				
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.	n/a	n/a
entre 1 e 2 anos após entrega das chaves	5%	2,5 un.	n/a	n/a

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

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	

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)	21,79%	33,48%	45,16%	
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.
	=
TMA	1,792% a.m.
TMA	23,750% a.a.