

O VALOR DO TERRENO VERSUS VALOR DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Traremos à luz para discussão, a figura do terreno como protagonista na formação do preço de empreendimentos imobiliários.

É verdade que se trata de um tabu para os empreendedores e fica escondido para discussão às claras.

O comprador de um apartamento em condomínio não está preocupado em saber quanto do valor total está sendo pago pelo terreno. Ele está querendo simplesmente comprar o apartamento financiado ou não. E está preocupado se vai poder pagar pelas parcelas pelos próximos trinta anos. Com certeza o valor que está embutido pelo terreno é um valor substancial.

Mas não é cultural essa preocupação. Se perguntarmos ao corretor o quanto tem de preço de terreno no preço final certamente ficaremos sem resposta.

Mesmo porque dificilmente o corretor sabe esse tipo de assunto e ele com certeza estará muito mais preocupado em vender o apartamento do que filosofar com o cliente sobre composição de custo.

Não se trata de assunto fácil quando perguntamos quanto vale um terreno onde será construído uma edificação com posterior venda.

Isto é chamado de incorporação imobiliária. O valor agregado do terreno no preço final do empreendimento ou no PGV (preço geral de venda) é realmente uma incógnita. Nenhum empresário deixa esse valor de forma aberta e escancarada.

Para incluirmos o quanto cobraremos por metro quadrado construído passam por critérios que dependem da região do imóvel e tipo de construção.

O critério de análise de quanto do terreno interfere no metro quadrado construído passa por uma série de análises, conforme segue:

1) DIVIDIR O VALOR DE COMPRA DO TERRENO PELA METRAGEM QUADRADA CONSTRUÍDA

Esse seria o primeiro caminho para repassar o valor do terreno e ratear pela área construída.

Mas será que é justo empreender e não ganhar nada sobre o valor pago pelo terreno?

Vejamos: enquanto a construção está sendo efetuada o IPTU e demais taxas incidentes sobre o imóvel continuam sendo pagas. E então seria natural incluirmos esses acréscimos no valor do terreno antes de ratear no preço do metro quadrado construído.

Exemplo:

O terreno vale um milhão de reais, tem 500 m² e C.A.=5. Nesse caso o potencial é 5, ou seja, podemos construir 5 vezes a área do terreno que é 500 m². Portanto poderíamos construir 2500 m².

Se pegarmos o valor do terreno e dividirmos por 2500 m², teremos: R\$ 400,00 por metro quadrado construído.

2) MULTIPLICAR O VALOR DO TERRENO PELO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E DEPOIS DIVIDIR O VALOR FINAL PELA METRAGEM QUADRADA CONSTRUÍDA.

Se o potencial do terreno for bem aproveitado, ou seja, construir tudo o que é possível, esse critério pode ser utilizado.

Exemplo:

O terreno vale um milhão de reais, tem 500 m², e seu C.A.=5, ou seja, podemos construir 2500 m². Nesse caso um milhão virariam cinco milhões, que seriam divididos por 2500 m², que é igual a um acréscimo por metro quadrado construído de R\$ 2000,00 (dois mil reais).

3) OUTROS CRITÉRIOS PODEM SER UTILIZADOS. Então podemos observar que o espectro de variedades, de critérios que podem ser utilizados são largos e dependem dos valores de mercado imobiliário que estão sendo praticados naquele momento.

4) SE NÃO FOR UTILIZADO O POTENCIAL TODO DO TERRENO. Nesse caso quanto mais subutilizado for o terreno maior será a parcela devido ao valor do terreno.

Como a área construída é o denominador da nossa divisão, quanto menor for esse número maior será o resultado que é o que será acrescido no metro quadrado da área construída. O valor a ser acrescido no preço da área construída é diretamente proporcional ao valor que se atribui ao terreno e inversamente proporcional à metragem potencial do terreno. Por exemplo um terreno que tem potencial 5 e nele é construído somente 1 desses 5, no valor do terreno incidente no metro quadrado construído será 5 vezes maior.

Enfim, observamos que o valor dos exemplos acima variou de UMA VEZ até CINCO VEZES o valor do terreno. Pode ser DUAS VEZES, TRÊS VEZES, QUATRO VEZES, ou qualquer valor entre 1 e cinco.

5) TERRENOS SUBUTILIZADOS.

É notável que nos terrenos subutilizados, os compradores são penalizados no preço que pagam pelas suas construções, com valores maiores referentes ao terreno que devem ser diluídos no empreendimento, ou seja, o empreendimento é composto sempre pelo TERRENO e pela CONSTRUÇÃO.

Nos exemplos que demos acima o valor que pode ser acrescido a cada metro quadrado construído varia de R\$ 400, 00 por metro quadrado até R\$ 2000,00 por metro quadrado. Entre 400 e 2000 pode ser qualquer valor. A escolha do cenário ideal somente será dada a partir de um bom conhecimento do mercado imobiliário.

Mas uma coisa é certa: o empresário sempre vai querer levar vantagem com a distribuição do preço do terreno no metro quadrado final de aquisição do imóvel.

ANÁLISE NO CASO DE COMPRA DE TERRENOS EM CONDOMÍNIO FECHADO PARA FUTURAS CONSTRUÇÕES.

É uma tendência dos seres humanos se refugiarem em áreas que parecem estar protegidas ou cercadas do resto do mundo, em função de segurança para a sua família.

Cada vez mais, pequenas cidades cercadas dentro das grandes cidades, são produzidas e neste caso de terrenos dentro de condomínios com toda a infraestrutura colocada, não que a cidade ou o município não tenha que satisfazer essa

necessidade. Mas é uma oportunidade do empresário em lucrar com essas benesses.

A formação de preço do terreno neste caso faz-se ao contrário do que é feito quando uma construtora compra o terreno para ali incorporar algum empreendimento. Aqui é deixado para o comprador do terreno o espaço para construir dentro de um padrão urbanístico e dentro de um potencial a sua construção.

Baseado no valor de venda da construção futura o dono do empreendimento prediz o quanto ele quer lucrar do futuro gasto com a construção que não é dele, mas do comprador que vai ali construir sua moradia e para sua família.

É claro que a infraestrutura do condomínio como muros externos, ruas, meio fios, áreas de confraternização como salões de festas e banheiros e cozinhas preparados para isto, assim como playground para as crianças, são gastos feitos pelo empreendedor para agregar valor aos terrenos em condomínio.

UM EXEMPLO

Digamos que você queira construir 100 m². Você deverá comprar um terreno de igual metragem, considerando que o potencial construtivo deva ser 1.

Cem metros quadrados a quatro mil reais o metro quadrado dará um valor de venda de quatrocentos mil reais.

O empresário, neste caso, quer lucrar 25% do teu empreendimento e faz uma simples conta de calcular 25% de R\$ 400.000,00 que dará R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que dividindo pelos 100 m² de terreno, dará R\$ 1.000,00 por metro quadrado de terreno.

METODOLOGIA DE CÁLCULO DE EMPREENDIMENTO ENVOLVENDO VALOR DO TERRENO E VALOR DA CONSTRUÇÃO.

VALOR COMERCIAL DO TERRENO (Vct)

Depende de:

-Área do terreno (At)

-Taxa de ocupação (TO)

-Coeficiente de aproveitamento (CA) indica quantas vezes a área do terreno pode ser construída sobre o terreno.

-NÚMERO DE PAVIMENTOS = CA/TO

-Área máxima construída (Amc) = At x CA

VALOR COMERCIAL DAS CONSTRUÇÕES (Vcc)

-Depende de um indicador básico, o CUB, que é o custo unitário básico da construção civil. É fornecido pelo SINDUSCON.

-Depende do número de pavimentos e do padrão de acabamento.

(Res isolada

Res em grupo

Prédio com 4 pavimentos

Prédio com 8 pavimento

Prédio com 16 pavimentos

Padrão baixo

Padrão médio

Padrão alto)

O CUB não inclui

-Calçadas e muros - 5% CUB

-Fundações - 20% CUB

-Paisagismo - 5% CUB

-Projetos - 5% CUB

-Responsabilidade técnica - 10% CUB

-Taxas e aprovações - 5% CUB

50% CUB

Temos 1,50 CUB

-ADMINISTRAÇÃO 20%

1,20 x 1,50 = 1,80 CUB

-LUCRO 15%

(1 - 0,15 = 0,85)

1,80 CUB / 0,85 = 2,12 CUB

VENDA E MARKETING 13%

(1 - 0,13 = 0,87)

2,12 CUB / 0,87 = 2,44 CUB

O VALOR DO METRO QUADRADO CONSTRUÍDO EQUIVALE A 2,44 O VALOR DO CUB.

(Vct x CA) + (Amc x Vcc) = Vt (valor total)

PREÇO INICIAL DO VALOR DO METRO QUADRADO DO EMPREENDIMENTO (INDEPENDENTE DO ANDAR DO EDIFÍCIO).

Pi = Vt/Amc (=R\$/m²)

OUTRA FORMA DE CALCULAR O VALOR DO TERRENO SERIA:

Vft = (Amc x Vcc) x 0,25 (25%)

Vft = valor final do terreno (hipótese 2)

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE

DEVE-SE COMPARAR COM A HIPÓTESE 1 que é o valor de mercado do terreno MULTIPLICADO PELO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO, ou, Valor do terreno no empreendimento = Vte

INÍCIO

INSERIR ÁREA DO TERRENO At

INSERIR COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO CA

INSERIR VALOR DO TERRENO NO MERCADO IMOBILIÁRIO Vct

CALCULAR Amc área máxima construída

$$Amc = CA \times At$$

CALCULAR o valor do terreno no empreendimento

$$Vte = \text{valor do terreno no empreendimento} = Vct \times CA$$

Calcular o número de pavimentos

$$N^{\circ} \text{ pav} = CA/TO$$

Em função do número de pavimentos buscar o padrão de construção no CUB

Inserir o padrão de construção: baixo médio ou alto

Definir o valor do CUB

Inserir os percentuais dos itens que não estão inclusos no CUB

Calçadas e muros - 5% CUB

-Fundações - 20% CUB

-Paisagismo - 5% CUB

-Projetos - 5% CUB

-Responsabilidade técnica - 10% CUB

-Taxas e aprovações - 5% CUB

Inserir administração da construtora

Calcular

Inserir o lucro da construtora

Calcular

Inserir as taxas de venda e marketing

Calcular o valor final em CUB ou Vcc valor comercial das construções

Calcular o valor total do empreendimento

$$Vt = Vte + (Amc \times Vcc)$$

Cálculo do PREÇO INICIAL DO VALOR DO METRO QUADRADO DO EMPREENDIMENTO (INDEPENDENTE DO ANDAR DO EDIFÍCIO).

$$Pi = Vt/Amc \text{ (=R\$/m}^2\text{)}$$

OBSERVAÇÃO

NO ALGORITMO O VALOR DE MERCADO DO TERRENO É MULTIPLICADO PELO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO.

PARA QUE TENHAMOS O VALOR POR METRO QUADRADO QUE O TERRENO REPRESENTA BASTA DIVIDIR O VALOR ACIMA PELA ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA.