



Fabio Montanari
Luiz Marcio Viana
Mariana Montanari
Ricardo Coutinho
Thiago Athayde

Objetivos Corporativos

- Lançar mais um empreendimento na região da Barra e Recreio
- Evitar a concorrência dos empreendimentos de alto padrão
- Atender a um novo público-alvo, com origens de bairros menos nobres.



Empreendimento



- Área 20.538 m²
- Localizado na Av. das Américas no Recreio dos Bandeirantes
- Apartamentos de 2 quartos com 68 m² e 3 quartos com 83 m²

Vantagens e Desvantagens



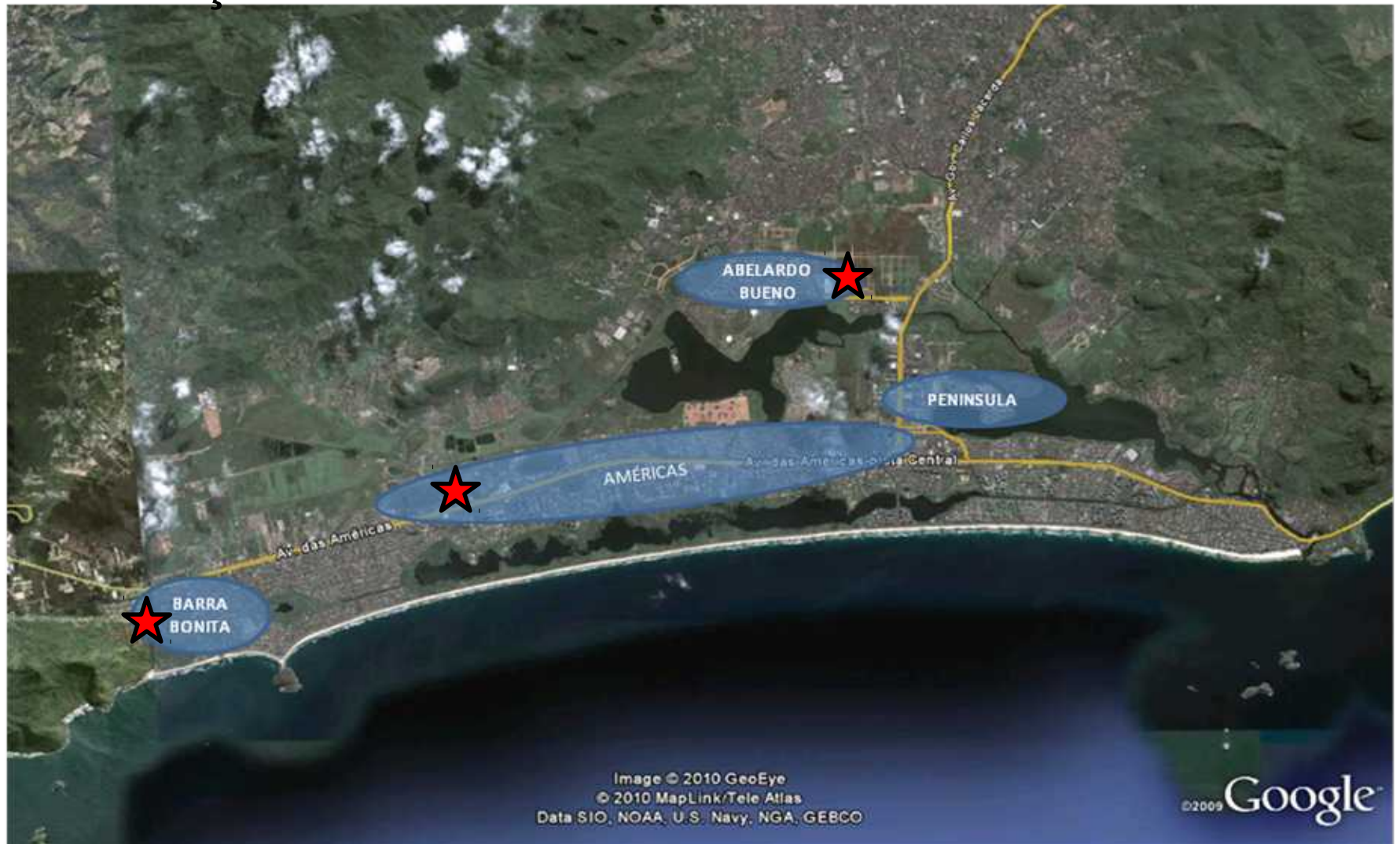
- Vantagens
 - Localizado na Av. das Américas
 - Possui melhor área de lazer
 - Perto dos grandes centros
 - Preço acessível

- Desvantagem
 - Região carece de obras de infra-estrutura

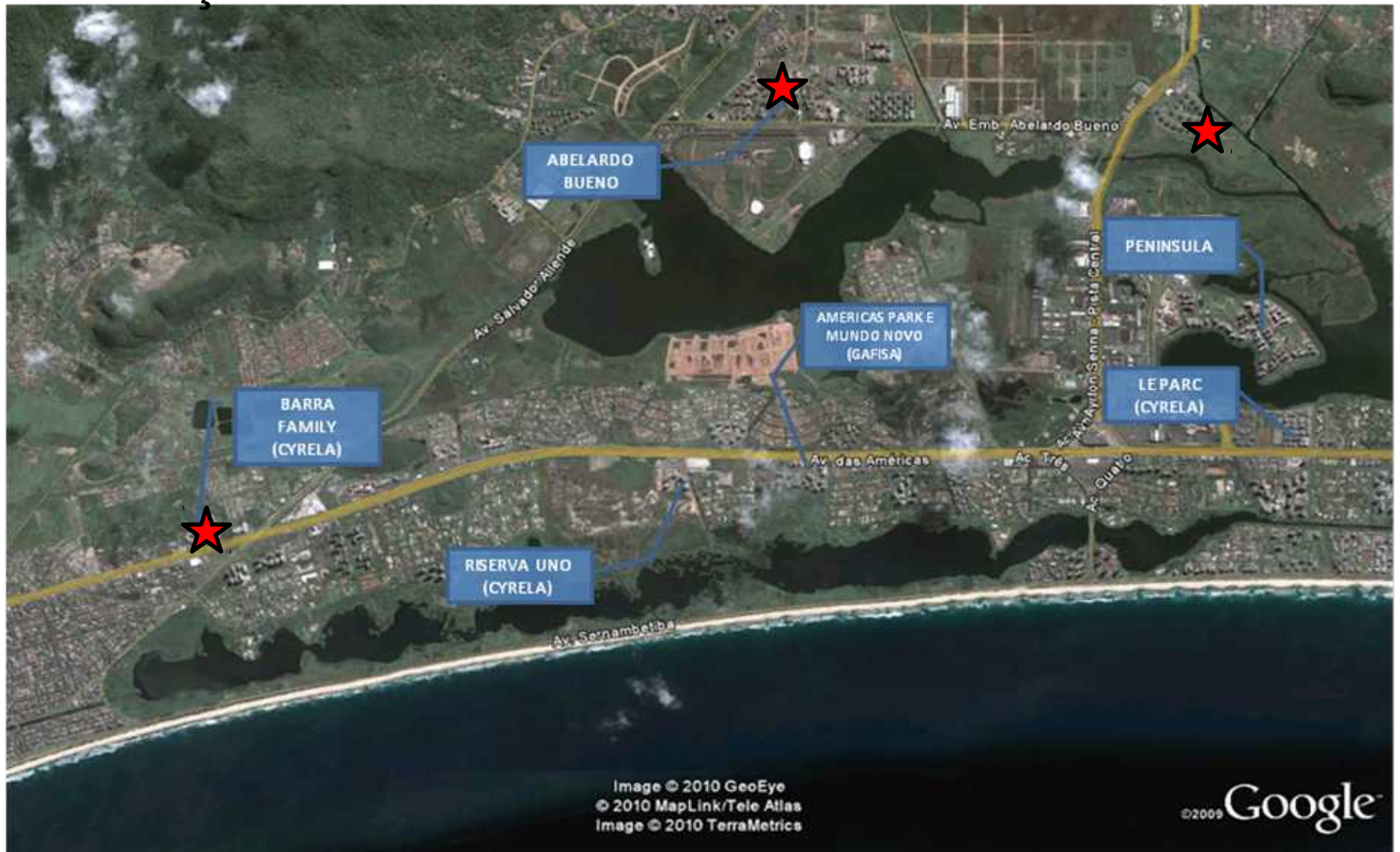
Modelo de Negócio / Cadeia de Valor

- Ponto (localização):
 - A localização do empreendimento para o Mercado Imobiliário é um dos fatores mais importantes na decisão de compra por um cliente;
 - O Barra Family se localiza numa avenida valorizada, num bairro em desenvolvimento, porém com muita concorrência;
 - Na mesma avenida, presença de empreendimentos de padrões elevados;
 - Região com terrenos com preços elevados;
 - Melhor localização em relação a Barra Bonita e Rio 02 (Abelardo Bueno).

Localização



Localização



Modelo de Negócio / Cadeia de Valor

- Produto

Modelo de Negócio / Cadeia de Valor

- Promoção



Viabilidade Alternativa – Maior Custo(Estático)

<u>VGv TOTAL:</u>	160 un	S/2Q - BL. 01 A 04	68,70 m²	R\$ 226.020,00	x	160 un	= R\$	36.163.200,00
	160 un	S/3Q - BL. 01 A 04	83,33 m²	R\$ 274.160,00	x	160 un	= R\$	43.865.600,00
	120 un	S/2Q - BL. 05	68,19 m²	R\$ 224.330,00	x	120 un	= R\$	26.919.600,00
			32.507,20 m²		Total	440 un	= R\$	106.948.400,00 (+)
Preço médio/ m² priv. pavto tipo				R\$ 3.289,96				
<u>VGv Permuta:</u>	4,77432692 un	S/2Q - BL. 01 A 04	68,70 m²	R\$ 226.020,00	x	4,7743269 un	= R\$	1.079.093,37
	4,77432692 un	S/3Q - BL. 01 A 04	83,33 m²	R\$ 274.160,00	x	4,7743269 un	= R\$	1.308.929,47
	3,58074519 un	S/2Q - BL. 05	68,19 m²	R\$ 224.330,00	x	3,5807452 un	= R\$	803.268,57
% permuta	2,98%		970,00 m²		Total	13,129399 un	= R\$	3.191.291,41 (-)
<u>Terreno (pagamento em dinheiro):</u>			20.538,64 m²					
m² a. Priv./ m² a. terreno =	1,6		em R\$				= R\$	14.665.625,49 (-)
<u>Despesas complementares com o terreno:</u>							R\$	3.157.534,66 (-)
(Corretagem, pagamento de escola, ITBIs, corte de árvores / medida compensatória, IPTU e custos diversos)								
<u>Custo de Construção:</u>			área equivalente	46,446,45 m² x	R\$ 841,85		= R\$	39.100.914,75
APROVEITAMENTO PROJETO:	70%		armários				= R\$	1.007.600,00
CC / m² a. Priv. =	R\$ 1.354,12						= R\$	40.108.514,75 (-)
<u>Tx administração:</u>		administ. c/ impostos	10,00%	s/c. construção			= R\$	3.910.091,48
		Total	10,00%	s/c. construção			= R\$	3.910.091,48 (-)
<u>Vendas:</u>		Desp. publicidade	5,83%	s/ VGv			= R\$	6.049.766,98
		Desp. c/corretagem	4,00%	s/ VGv			= R\$	4.150.284,34
		gerenciamento financeiro/ gestão imobiliária	1,00%	s/ VGv			= R\$	1.037.571,09
		Total	10,83%	s/ VGv			= R\$	11.237.622,41 (-)
<u>Impostos (PIS, COFINS e Inadimplência):</u>							= R\$	5.706.640,97 (-)
<u>Despesas Complementares com Incorporação:</u>							= R\$	622.680,70 (-)
		CPMF	0,38%	s/ VGv			= R\$	394.277,01 (-)
Total de Despesas								= R\$ 83.194.278,87
Total								= R\$ 23.754.121,13 (+)
Margem Lucro/Receita (Estático)								= 22,89%

Viabilidade de Lançamento (Estático)

<u>VGv TOTAL:</u>	160 un	S/2Q - BL. 01 A 04	68,70 m²	R\$ 215.030,00	x	160 un	= R\$	34.404.800,00
	160 un	S/3Q - BL. 01 A 04	83,33 m²	R\$ 260.830,00	x	160 un	= R\$	41.732.800,00
	120 un	S/2Q - BL. 05	68,19 m²	R\$ 213.430,00	x	120 un	= R\$	25.611.600,00
			32.507,20 m²		Total	440 un	= R\$	101.749.200,00 (+)
Preço médio/ m² priv. pavto tipo				R\$ 3.129,99				
<u>VGv Permuta:</u>	4,77432692 un	S/2Q - BL. 01 A 04	68,70 m²	R\$ 215.030,00	x	4,7743269 un	= R\$	1.026.623,52
	4,77432692 un	S/3Q - BL. 01 A 04	83,33 m²	R\$ 260.830,00	x	4,7743269 un	= R\$	1.245.287,69
	3,58074519 un	S/2Q - BL. 05	68,19 m²	R\$ 213.430,00	x	3,5807452 un	= R\$	764.238,45
% permuta	2,98%		970,00 m²		Total	13,129399 un	= R\$	3.036.149,65 (-)
<u>Terreno (pagamento em dinheiro):</u>			20.538,64 m²					
m² a. Priv./ m² a. terreno =	1,6		em R\$				= R\$	14.665.625,49 (-)
<u>Despesas complementares com o terreno:</u>							R\$	3.153.656,12 (-)
(Corretagem, pagamento de escola, ITBI's, corte de árvores / medida compensatória, IPTU e custos diversos)								
<u>Custo de Construção:</u>			área equivalente	46.446,45 m² x	R\$ 782,92	= R\$		36.363.636,36
APROVEITAMENTO PROJETO:	70%		armários			= R\$		1.007.600,00
CC / m² a. Priv. =	R\$ 1.261,49					= R\$		37.371.236,36 (-)
<u>Tx. administração:</u>		administ. c/ impostos	10,00%	s/c. construção	= R\$			3.636.363,64
		Total	10,00%	s/c. construção	= R\$			3.636.363,64 (-)
<u>Vendas:</u>		Desp. publicidade	5,83%	s/ VGv	= R\$			5.755.663,01
		Desp. d'corretagem	4,00%	s/ VGv	= R\$			3.948.522,01
		gerenciamento financeiro/ gestão imobiliária	1,00%	s/ VGv	= R\$			987.130,50
		Total	10,83%	s/ VGv	= R\$			10.691.315,53 (-)
<u>Impostos (PIS, COFINS e Inadimplência):</u>						= R\$		5.429.217,77 (-)
<u>Despesas Complementares com Incorporação:</u>						= R\$		595.307,91 (-)
		CPMF	0,38%	s/ VGv	= R\$			375.109,59 (-)
Total de Despesas								= R\$ 79.153.982,07
Total								= R\$ 22.595.217,93 (+)
Margem Lucro/Receita (Estático)								= 22,89%

Viabilidade de Lançamento (Dinâmico - VP)



Previsão de Resultados

Valores expressos em Reais

Emissão : 23/02/2006 - 12:18:39

Empreendimento : LOTE 3/4/5 Q.P

Produto : 440 unidades

Descrição : 5336 - VE 419 - 11ª Opção (26)

Índice Reajuste :

Data Base : Janeiro /2006

Código : 5336

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Total de Unid.	Área Útil	X	Preço / m²	=	Preço de Venda	X	Unid. Estoque	=	Total (Sem/T.P.)
440.00	73.88 m³		3,130.05		231,248.18		426.87		98,713,049.34
	Área de Construção	X	Custo p/ m²	+	Taxa de Adm.				Custo de Constr. Total
A.Útil /	46,446.45 m²		805.42		10.00 %				41,045,340.09
A. Constr.	Área Útil Total	X	Custo p/ m² · A.U.						Custo de Constr. Total
0.699	32,507.20 m²		1,262.65						41,045,340.09
Unid. Permuta	Área do Terreno Líquida	X	Preço p/ m² (Área Lq.)	=	Custo Efetivo Terr.(CO.V.P.)				
13.13	19,925.74 m²		930.86		18,548,204.01				
	Área do Terreno Total		Preço p/ m² (Área Lq.)	=	Custo Efetivo Terr.(CO)				
	20,538.64 m²		944.06		18,811,287.93				
			Preço p/ m² (Área Lq.)	=	Custo Efetivo Terr.(VGV)				
			998.29		19,891,769.89				

produto	inteligência de mercado
engenharia	planejamento e controle
desenvolvimento / diretoria	presidência

RESULTADOS A V.P.

Receita	74,948,105.63
Unid. Vendidas	0.00
Estoque	74,948,105.63
Desp. Comerc.	13,884,743.68
Custo de Obra	32,229,123.40
Valor Pago Terreno	17,586,457.67
Custo Terr. CO. V.P.	18,548,204.01
Custo Terr. CO.	18,811,287.93
Custo Terr. VGV.	19,891,769.89
Invest. (Max K.)	18,077,808.18
Lucro	11,247,780.86
V.P. Líquido	11,247,780.88

DESCRIÇÃO	REALIZADO	%	PREVISTO	%	TOTAL
RECEITA	0.00	0.00	98,713,048.44	100.00	98,713,048.44
Unidades Vendidas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Estoque			98,713,048.44		98,713,048.44
DESPESAS COMERCIAIS	274,914.73	1.72	15,738,010.44	98.28	16,012,925.17
Comissão	0.00	0.00	3,948,522.00	100.00	3,948,522.00
Propaganda	135,326.44	2.35	5,620,337.13	97.65	5,755,663.57
Taxa de Gerenciamento	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Impostos	139,588.29	2.21	6,169,151.31	97.79	6,308,739.60
CUSTO DE CONSTRUÇÃO	0.00	0.00	41,045,340.09	100.00	41,045,340.09
Construção	0.00		37,408,954.63		
Taxa de Administração			3,636,385.46		
Despesas Operacionais	0.00		0.00		0.00
VALOR PAGO TERRENO	11,282,426.82		6,736,855.90		18,019,282.72
DESP./REC. FINANCEIRAS			(5,768,961.13)		(5,768,961.13)
RESULTADO LÍQUIDO	(11,557,341.55)		29,423,880.87		17,866,539.32

Lucro / Terreno CO. V.P.	60.64 %
Lucro / Terreno CO.	59.79 %
Lucro / Terreno VGV.	56.54 %
Lucro / Receita	15.00 %
Lucro / Investimento	62.21 %
TIR (a.a.) (s/ juros)	39.19 %
Pay-Back	34º mês (10/2008)

Proposta de Valor

- Benefícios / Preço

Viabilidade de Final do Empreendimento(VP)



Previsão de Resultados

Valores Expressos em Reais

Emissão: 24/6/2010 10:27

Empreendimento:	Barra Family	Índice Reajuste:	CDI
Produto:	Residencial	Data Base:	Março/09
Descrição:	Real até 31/03/09	Código:	9134

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO						
Total de Unid.	Área Útil	Preço / m ²	Preço de Venda	Unid. Estoque	Total (Sem/TP)	
440	73,88	X	-	X	0	=
Área de Construção	Custo / m ²	Taxa de Adm.	Custo de Constr. Total			
48.448,45	1.073,12	10%	54.826.863,50			
Unid. Permuta	Área do Terreno Líquida	Preço / m ² (Área Líq.)	Custo Efetivo Terr. (V.P)			
13,13	19.925,75	1.404,51	27.985.974,38			
	Área do Terreno Total					
	20.538,84					

RESULTADOS A V.P.	
Receita	122.623.158,81
Unid. Vendidas	122.623.158,81
Estoque	-
Desp. Comerc.	17.182.776,86
Custo de Obra	54.826.163,56
Valor Pago Terreno	28.349.852,14
Custo Terr. CO. V.P.	27.985.974,38
Custo Terr. CO.	27.985.935,58
Custo Terr. VGV.	30.121.590,78
Invest. (Max K.)	50.350.480,46
Lucro	24.262.366,25
V.P. Líquido	24.262.366,25
Lucro / Terreno CO. V.P.	86,7%
Lucro / Terreno CO.	86,7%
Lucro / Terreno VGV.	80,5%
Lucro / Receita	19,8%
Lucro / Investimento	48,2%
TIR (a.a.) (s/ juros)	18,0%
Pay-Back	45°

DESCRIÇÃO	REALIZADO	%	PREVISTO	%	TOTAL
RECEITA	60.112.437,82	39,2%	93.165.000,00	60,8%	153.277.437,82
Unidades Vendidas	60.112.437,82	39,2%	93.165.000,00	60,8%	153.277.437,82
Estoque	-	0,0%	-	0,0%	-
DESPESAS COMERCIAIS	12.516.879,09	62,8%	7.406.304,88	37,2%	19.923.183,97
Comissão	-	0,0%	-	0,0%	-
Propaganda	4.965.393,56	100,0%	-	0,0%	4.965.393,56
Incorporação	4.673.733,96	82,0%	1.028.110,20	18,0%	5.701.844,16
Impostos	2.877.751,57	31,1%	6.378.194,88	68,9%	9.255.946,25
CUSTO DE CONSTRUÇÃO	54.699.868,28	99,8%	126.995,22	0,2%	54.826.863,50
Construção	49.727.152,98	99,8%	115.450,20	0,2%	49.842.603,18
Taxa de Administração	4.972.715,30	99,8%	11.545,02	0,2%	4.984.260,32
Despesas Operacionais	-	0,0%	-	0,0%	-
VALOR PAGO TERRENO	24.568.579,19	93,0%	1.849.849,85	7,0%	26.418.429,04
DESP./REC. FINANCEIRAS	-	0,0%	22.537.956,30	100,0%	22.537.956,30
RESULTADO LÍQUIDO	(31.672.888,75)	-42,4%	106.319.806,36	142,4%	74.646.917,61

Conclusão