Projeto de Loteamento



Conrado Groth
José Eduardo
Luiz Márcio
Marcelo Koslowski
Thiago Athayde

Dados do Projeto



- Projeto de loteamento Município de Cabo Frio-RJ;
- Desenvolvimento RJZ Cyrela;
- Área do terreno 307.017,98 m²;
- Número de lotes 384 lotes com área média de 455 m² por lote;
- Data de lançamento Agosto/2007;
- Data de entrega prevista Agosto/2008.

Localização





Localização



Localização



Master Plan





Master Plan





Imagens







Imagens

PAVIMENTO INFERIOR







PAVIMENTO INFERIOR

Objetivos



Custo total da obra: R\$ 10.908.466,46

Inicio: Outubro/2007

Prazo: Julho/2008 (10 meses)

Motivações:

Cabo Frio possui atualmente 165 mil habitantes e uma grande taxa de crescimento. O aeroporto está prestes a completar sua ampliação e se tornará o segundo maior do estado, e o parque hoteleiro vem se expandindo para aproveitar a onda de crescimento. Fazendo com que Cabo Frio ofereça diversas oportunidades de negócios.

• Escopo:

A construção de loteamento planejado de casas, em um terreno com mais de 300 mil m², com lotes de 450 m², ruas arborizadas e paisagismo planejado, com total infraestrutura.

Estrutura Analítica



Projeto Novo Portinho

Serviços Técnicos

Projetos

Obras de Terraplanagem Obras de Urbanização Obras de Acabamento

Administração

Projeto do Loteamento Terraplanagem Lotes e Praças

Dreanagem

Paisagismo

Serviços Gerais

Projeto de Drenagem Terraplanagem de Vias

Rede Coletora de Esgoto

Gastos Gerais

Projeto de Esgoto Rede de Água Potável

Implantação do Canteiro Projeto de Hidraulica Pavimantação Vias e Passeio

Equipamentos

Projeto de Elétrica Iluminação Pública

Operação do Canteiro Projeto de Iluminação

Transporte e Limpeza

Cronograma Físico-Financeiro



					OBRA:	LOTE AMENTO NOVO PO	RTINO							
					CRON	OGRAMA FÍSICO FINANCI	EIRO							
DATA D	A LIBERAÇÃO DA CERA GLOBAL: 10/10/07									WES BASE SE				
~	T	TOTA	5	1°MÈS	2° MÊS	3º MÉS	4º MÊS	5º MÉS	6°MÊS	7º MÊS	8º MÉS	9º MÉS	10°MÊS	
ITEM 1	DISCRIMINAÇÃO SERVIÇOS TÉCNICOS	R\$	%	out 07	now07	dez/07	jan/68	fevi08	mar/0.8	a br/08	mal/08	jun/88	Jul 08	
1.1	ADMINISTRAÇÃO	18 332 82	0,17%	1.833.28 10.00%	1.833.28 10.00%	1 833 28 10.00%	1.833,28 10,00%	1.833,28 10,00%	1.833,28 10,00%	1.833,28 10,00%	1.833.28 10,00%	1.833,28 10,00%	1.833,28	10,00%
1,2	SERVIÇOS GERAIS	53.603,28	0,49%	21.441.31 40.00%	10.720,66 20,00%	2.680,16 5,00%	2.680,16 5,00%	2,680,16 5,00%	2.680,16 5,00%	2.680,16 5,00%	2,680,16 5,00%	2.680,16 5,00%	2.680,16	5,00%
1.3	GASTOS GERAIS	21.304,87	0,20%	4.260.97 20,00%							1.055,24 5,00%	2.130,49 10,00%	13.848,17	65,00%
1.4	PESSOAL PERMANENTE	19.574.54	0,18%	1.957,45 10,00%	1.957.45 10,00%	1.957,45 10,00%	1.957,45 10,00%	1.957,45 10,00%	1.957,45 10,00%	1.957,45 10,00%	1.957,45 10,00%	1.957.45 10,00%	1,957,45	10,00%
1.5	IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO	9.180,36	0,08%	9.180.36 100%	H I MIAT I WOOD OF HIS PORCE, LOV		III AMERICANI MANAGAN	S RESPONSE SERVICE	HIMOSPHE CALL CONTROL		ELINOVETRA ALTHOUGH		111000000000000000000000000000000000000	
, M388	EQ UPAMENTOS	1.743,99	0,02%	174,40 10,00%	174,40 10,00%	174,40 10,00%	174,40 10,00%	174,40 10,00%	174,40 10,00%	174,40 10,00%	174,40 10,00%	174,40 10,00%	174,40	10,00%
1.7	OPERAÇÃO DO CANTEIRO	12.989,24	0,12%	1.298,92 10,00%	1.298,92 10,00%	1.298,92 10,00%	1.298,92 10,00%	1.298,92 10,00%	1.298,92 10,00%	1.298,92 10,00%	1.298,92 10,00%	1.298,92 10,00%	1,298,92	10,00%
1.8	TRANSPORTE E LIMPEZA	2.790,38	0,03%	279.04 10.00%	279,04 10,00%	279,04 10,00%	279,04 10,00%	279,04 10,00%	279.04 10.00%	279,04 10,00%	279,04 10,00%	279,04 10,00%	279,04	10,00%
2	URBANIZAÇÃO - TERRAPLENAGEM													
2.1	URBANIZAÇÃO - TERRAPLENAGEM DOS LOTES E PRAÇAS	886.812,42	8,12%	88.681,24 10.00%	177.362,48 20,00%	177.362,48 20,00%	354.724.97 40.00%	88.681,24 10,00%		G St				
2.2	URBANIZAÇÃO - TERRAPLENAGEM DAS VIAS	658,698,64	6,04%			131,739,73 20,00%	197.609,59 - 30,00%	263,479,46 40,00%	65,869,86 10,00%	2				
3	URBANIZAÇÃO - DRENA GEM	1,706,672,47	15,65%	170.667,25 10,00%	426.668,12 25,00%	426.668.12 25,00%	341.334,49 20,00%	170.667,25 10,00%	170.667,25 10,00%	2			>	
4	URBANIZAÇÃO - REDE COLETORA DE	403.904.18	3,70%			121.171,26 30,00%	121 171,26 30,00%	161,561,67 40,00%						
5	URBANIZAÇÃO - REDE DE ÁGUA POTÁ	250.627,32	2,30%	40				50.125,46 20,00%	100 250,93 40,00%	75.188.19 30,00%	25.052,73 10,00%			
6	URBANIZAÇÃO - PAVIMENTAÇÃO DAS E PASSEIOS	4.632.110,14	42,46%	-			738.488,30 15,94%	758.881,10 16,38%	758,881,10 16,38%	347.737,91 7,51%	512.222,63 11,06%	512.222,63 11,06%	1,003,778,27	21,67%
7	URBANIZAÇÃO - IL UMINAÇÃO PÚBLI CA	1.086.420,00	9,96%						217.284,00 20,00%	217.284,00 20,00%	217.284,00 20,00%	217.284,00 20,00%	217 284,00	20,00%
8	PAISAGISMO	1.143.600.00	10,48%		=			171.540,00 15,00%	171.540,00 15,00%	114.360,00 10,00%	228.720.00 20.00%	228.720,00 20,00%	228.720,00	20,00%
8	SUB TOTAL	10.908.364,66	100,00%	299.774,23 2,75%	620.294,35 5,69%	865,164,85 7,93%	1.761.551,87 16,15%	1,673,159,45 15,34%	1.492,716,40 13,68%	762.793,36 6,99%	992.577,87 9,10%	968.580,38 8,88%	1.471.853,69	13,49%
93	VALOR ACUMULADO		0 39	299.774.23 2.75%	920.068.59 8,43%	1.785.233,43 16,37%	3,546,785,31 32,51%	5.219.944,75 47,85%	6.712.661,16 61,54%	7.475.454,52 68,53%	8.468.032,39 77,63%	9.436.612.76 86.51%	10.908.466,46	100,00%

Resultados Financeiros - Previstos



Empreendimento: 3603 - Henrique Terra - Loteamento -(VE 1059 - 1ª Opção (15))

Produto: 393 lotes

Data Base : Maio /2007 Indice Reajuste :

				Descrição d	o	Empreend	im	ento		
Area US 455,81 m²	X 333,	M 10	-	Preço de Venda 151.788.53	×	Unit Estoque 260,60		Adicionals (Vagas Extras) 0,00		Total (Serv/T.P.) 39.556.087,88
Area col sobre Area construida 1,500	Area de Co 117.029, Area úti 175.031,	63 m ^y Istal	x x	Custo pr m² 93.22 Custo pr m² - A U 68.56		Tima da Adm. 16,00 %		Manutenção 0,00 %		Custo de Constr. Total 12 000 452 32
Area útil permutada	Total de Uhid	84,00 123,40		Area do Terrero (LK) 206 356 47 m² Area do Terrero (Total)		2	Preço pi mi (Ame Liq) 68.20 Preço pi mi (Ame Liq)		1	Custo Eletivo Terr. a VP 14.210.684,81 Custo Eletivo Terr. a CO
56.246,95	V. 4300139355			307.017.98 m²	77.		70,41		22	14.670.498.70
32,14 %	rmutado Vagas Extras Vagas Perm.				Preg	o primit (Ámes Lite) 126,84		Custo Ehrovo Terr x VGV 26.426.950.20		

Descrição	Realizado	%	A Realizar	%	Total
Receita Unidades Vendidas	(+)	0,00	51.241.767,55	100,00	51.241.767,55
Estoque			51,241.767,55	100,00	51 241 767 55
Despesas Comerciais	(-)		7.479.770,16	100,00	7.479.770,16
Consissão			1.977.804,42	100,00	1.977.804,42
Propaganda Taxa de Gerenciamento Despesas de incorporação			1.186.682,72	100,00	1.186.582,72
Taxa de Adm. Carteira			517.593.61	100.00	517.593.51
Impostos			3.797.689,40	100.00	3.797.689,40
Custo de Construção Construção Taxa de Administração	(-)		12:000:452:31 10:909:502:10 1:090:950:21	100,00	12.000.452,31
Manutenção de Obra					
Valor Pago no Terreno	{-}		11.117.726,11	100,00	11,117,726,11
Receitas Financeiras	(+)		2.277.226,42		2.277.226,42
Despesas Financeiras	(-)		7.502.011,38		7.502.011,38
	(-)				
Outras Despesas	[-]				
Resultado Liquido	(=)		15.419.033,99		15.419.033,99

produto	intergencia de mercado
ergenhane	planejamento e controle

Resultados	a V.P.
Receita	32.971.700,88
Unidades Vendidas	
Estoque	32 971 700 88
Custo Raso da Unid.	66.103,43
Desp. Comerc.	5.562.739,72
Custo de Obra	10.569.588,99
Valor Pago Terreno	10.814.103,34
Custo Terr. CO V.P.	14.210.684,81
Custo Terr. CO.	14.670.498,70
Custo Terr. VGV.	26,426,950,19
Invest. (Max K)	17.403.970.64
Risco	25.383.720,78
Lucra	5.930.749,92
V.P. Liquido	5.930.749,88
Lucro / Terreno CO. V.P	41,73 %
Lucro / Terreno CO.	40,42 %
	-004

Problemas



Projeto de Loteamento como Incorporação:

- Área da empresa exclusiva para Desenvolvimento Urbano não participou do projeto (consultoria de "luxo" desperdiçada);
- Aquisição do terreno feita com pagamento substancial em dinheiro, além do percentual permutado (parceria)
 Contratos de loteamento, por definição, são feitos, basicamente, através de parceria com o proprietário do terreno;
- Permuta equivalente maior que 60% (máximo em Loteamento é 50%).

Problemas



• Produto:

- Sem muro menor segurança, privacidade, etc;
- Pouco conceito de lazer interno para um projeto de loteamento;
- Velocidade de vendas prejudicada diminuição dos resultados financeiros à VP.

Análises dos Resultados



Acréscimo de custo (+ 10%):

- Houve uma exigência do Município para que fossem aumentadas as cotas de cada lote – foi necessário um pesado aterro em toda a área de projeção dos lotes;
- Não foi feita consulta de diretrizes com o Município antes da implantação do projeto - de praxe em projetos de loteamento;
- Atraso na construção.

Resultados Financeiros - Realizado



	ELA			Previs	ão de Result	ados			Emissão	10/3/2011 17:30
Empreendimen	sto:	NOVO PORTIN	HO						Índice Reajuste: CDI	
Produto:		Residencial							Data Base: julho-1	10
Descrição:		Real até 31/07	10						Código: xxxx	
			DESCR	ÇÃO DO EN	PREENDIMENTO				DETALHES DO PREÇO	DE VENDA
Total de Unid.	1	Area Otil	Prego / m²		Prega de Venda		Unid Estoque	Total (Sem/TP)	Corretagem: 5,00%	
384		455,81 X	399,21		181.962,63	×	7 .	1,273,738,41	Perda admitida estoque: 0.00%	
Are	a de Construção		Custo / m ²			Taxa de Adm.		Custo de Constr. Total		
	107.861,83	×	109,46			0.0%		11.806.357,70	Inadimpléncia	2.513.093,08
,	Ārea útil total		Custo / m²			Taxa de Adm.		Custo de Constr. Total	•	
	175.031.04	x	67,45			0.0%		11.806.357,70		
	Unid. Permuta		Área do Terreno Líquida			Prego / m ² (Area Liq.)		Custo Efetivo Terr. (V.P)	RESULTADOS A	V.P.
	123,30		208.435,43	×		67,65		14.099.720,10	Receta	32.218.933,01
			Area do Terreno Total						Unid. Vendidas	31.047,772,08
			307.017,98						Estoques	1,171,160,93
	DESCRIÇÃO								Desp. Comerc.	5.392.514,77
RECEITA	DESCRIÇÃO		REALIZADO 14.557.148.34	%		PREVISTO 24.722.906.48	5	TOTAL 39 280 062.82	Custo de Obra Valor Pago Terreno	11.806.357,70
Unidades Vendi	refres		14.557.140,34	37,1%		23,197,034,61	62,0%	37.754.180.95		14.099.720.10
Estoques	icas		14.207,140,24	10000		1.525.871.87	100.0%	1.525.671.87	Custo Terr. CO. V.P.	14.099.720.10
Estudias	APPROXAVE		4.193.643.41	71.0%		1.659.488.92	28.4%	5.653.132.33	Custo Terr. VGV	25.548.955.94
DECREEAR OR	MENUND					1,504,466,92	0.7%	44.156.29	Invest. (Mar K.)	11.569.191,71
DESPESAS CO			44 155 20						CHESC (MAIS 7C.)	11,206.161,77
Comssão			44,158,29	100,0%		#1 F00 A0	16,10000			4 711 707 11
Comissão Propaganda	_		3.268.093,27	38,4%		52 500,00	1,8%	3 329 593,27	Lucro	4.711.288,11
Comissão Propaganda Outras Despesa	as.		3.268.093,27 80.750,81	38,4% 100,2%			1,8%	3 329 593,27 80.750,81	Lucro V.P. Liquido	4.711.268,11 4.711.268,11
Comissão Propaganda Outras Despesa Impostos			3.268.093,27 80.750,81 800.643,05	10.2% 10.2%		1.606.988.92	1,5% 0,0% 66,7%	3 329 593.27 80.750,81 2.407.631,97	V.P. Liquida	4,711.258,11
Comissão Propaganda Outras Despesa Impostos CUSTO DE CON			3.268.093,27 80.750,81 800.643,05 11.806.357,70	100.2% 25.3% 100.0%			1,5% 0,0% 66,7% 0,0%	3.329.593,27 80.750,81 2.407.631,97 11.806.357,70	V.P. Liquido Lucro / Terreno CO. V.P.	4,711.258,11
Comissão Propaganda Outras Despesa Impostos CUSTO DE CON Construção	NSTRUÇÃO		3.268.093,27 80.750,81 800.643,05	10.2% 100.2% 21.3% 100.0%		1.606.988.92	1.8% 0.0% 66.7% 0.0% 0.0%	3 329 593.27 80.750,81 2.407.631,97	V.P. Liquido Lucro / Terreno CO. V.P. Lucro / Terreno CO.	4,711,288,11 33,41 33,41
Comissão Propaganda Outras Despesa Impostos CUSTO DE COn Construção Tasa de Adminis	NSTRUÇÃO stração		3.268.093,27 80.750,81 800.643,05 11.806.357,70 11.806.357,70	100.2% 25.3% 100.0%		1.606.988.92	0.0% 66.7% 0.0% 0.0% 0.0%	3.22.593.27 80.750,81 2.407.631,97 11.806.357,70 11.806.357,70	V.P. Liquide Lucro / Terreno CO. V.P. Lucro / Terreno CO. Lucro / Terreno VGV.	4.711.298,11 33,41 33,41 18,43
Comissão Propaganda Outras Despesa Impostos CUSTO DE CON Construção Taxa de Adminis Despesas Opero	NSTRUÇÃO stração racionais		3.288.093,27 80.750,81 800.643,05 11.806.357,70 11.806.357,70	100,0% 153% 153% 100,0% 100,0% 100,0%		1.606.988.92	0.0% 60.7% 0.0% 0.0% 0.0%	3.229.593.27 80.750,81 2.407.631,97 11.806.357,70 11.806.357,70	V.P. Liquido Lucro / Terreno CO. V.P. Lucro / Terreno CO.	4,711,298,11 33,41 33,41 18,42
Comissão Propaganda Outras Despesa Impostos CUSTO DE COn Construção Taxa de Adminis	NSTRUÇÃO stração racionais TERRENO		3.268.093,27 80.750,81 800.643,05 11.806.357,70 11.806.357,70	35,3% 35,3% 35,3% 100,0% 120,2%		1.606.988.92	0.0% 66.7% 0.0% 0.0% 0.0%	3.22.593.27 80.750,81 2.407.631,97 11.806.357,70 11.806.357,70	V.P. Liquido Lucro / Terreno CO. V.P. Lucro / Terreno CO. Lucro / Terreno VGV. Lucro / Receita	

Conclusões – Análises dos Resultados Notation Conclusões – Análises dos Resultados Notation Resultados Resu

