

Florianópolis SC
outubro
2013



XVII
COBREAP

Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Uso e ocupação sustentável do solo.

Promoção



ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

Realização



ESTUDO DE VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SOBRE O ENFOQUE DO INCORPORADOR / INVESTIDOR

**Viabilizar um
Empreendimento Imobiliário
é buscar atender ao
binômio:
Cliente x Incorporador**

**onde o Cliente precisa ter
atendida as suas
necessidades e demandas
por imóveis**

**Incorporador objetiva, em
atendendo as demandas
dos Cliente, gerar o maior
lucro possível para sua
empresa.**

**Todo investimento requer
Inversão de capital em busca de...**

SEGURANÇA

LIQUIDEZ

RENTABILIDADE

**O Incorporador
Investidor
evita ...**



ALTAS EXPOSIÇÕES DE CAIXA

Relembrando

alavancagem:

Utilização de financiamentos com o objetivo de elevar a taxa interna de retorno do fluxo de caixa de um empreendimento.

custo de oportunidade do capital:

Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco.

Relembrando

taxa mínima de atratividade:

Taxa de desconto do fluxo de caixa, compatível com a natureza e características do empreendimento, bem como com a expectativa mínima de emulação do empreendedor, em face da sua carteira de ativos

taxa interna de retorno:

Taxa de juros que anula o fluxo de caixa descontado de um investimento.

Relembrando

fluxo de caixa projetado:

Projeção de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de seu horizonte.

horizonte:

Período de projeção do fluxo de caixa do empreendimento.

Tempo de retorno – payback

É expresso pelo tempo necessário para que a renda líquida acumulada do empreendimento = ao investimento nele comprometido.

INDICADORES DE
VIABILIDADE...

VPL
TIR
PAYBACK
IL
Outros
e mais
Exposição Máxima
Funding – Equação de
Fundos