



XIX COBREAP | Foz do Iguaçu

INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS

AGOSTO 2017

CASOS DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA DE EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA

Eng^o Civil **Arival Cidade e**
Eng^a Civil. **Maria Teresa Cerqueira**

Palestrante



Arival Cidade: Engenheiro Civil, Administrador de Empresas, Pós Graduado em Negócios Imobiliários, Marketing e Administração de Negócios, Avaliação e Perícia Ambiental; Presidente do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia (Biênio 2014/2015), Atual Presidente do Conselho Consultivo IBAPE Nacional; Participou da elaboração da Norma de Inspeção Predial do IBAPE NACIONAL, Participou das discursões para elaboração das Normas de Avaliação de Bens e de Reforma, Ex Conselheiro da ADEMI-BA, Ex Conselheiro do CREA-BA; Conselheiro Vitalício do IBAPE-BA; com larga experiência no Mercado Imobiliário nas áreas de Viabilização e Avaliação de Negócios Imobiliários. Professor dos Cursos de Pós-Graduação da UNIJORGE na disciplina Avaliações Econômicas e Análise de Investimentos e do Curso de Pós-Graduação da UNIFACS na disciplina Viabilidade Econômico-Financeiro de Empreendimentos Imobiliários. Atua na área de Avaliação; Sócio Proprietário da ACP Empreendimentos Ltda; Perito Certificado nível AAA pelo IBAPE Nacional

Palestrante



Maria Teresa Cerqueira: Engenheira Civil formada pela Universidade Federal da Bahia, Pós Graduada em Finanças Empresariais, Pós Graduanda em Avaliações e Perícias, Conselheira Fiscal do IBAPE/BA, ex-Diretora Técnica do IBAPE/BA (Biênio 2012/2013 e 2014/2015), CERTIFICAÇÃO Nível A pelo IBAPE NACIONAL, com vasta experiência na área de Avaliações e Perícias, sócia e Responsável Técnica da Empresa SOMA Consultoria, Empresa ganhadora do 5º e 3º Premio Destaque Engenharia Civil, melhor fornecedor na categoria Avaliações, Projetos e Perícias, realizado pelo INEC, em parceria com a ABENC e patrocínio do CREA/BA e ganhadora do 25º Premio Top of Quality Brazil, serviços de Engenharia de Avaliações, realizado pela C.N.E.P. e Prêmio Quality 2015 Brasil, realizado pela International Quality Company;

***Apresentação de casos especiais
de avaliação econômica /
viabilidade de empreendimento
imobiliário tendo imóvel como
base.***

Marina – Parte Náutica



O problema:

**Determinar o Valor da Lâmina
d'água referente a Marina**

A solução

A determinação do Valor Econômico da Marina levando-se em consideração receitas e custos inerentes à parte náutica ou *seja referente a utilização das águas públicas com um espelho d'água de superfície de 180.000,00 m².*

Não se considerará as receitas, custos e despesas com aluguéis de lojas, estacionamento, áreas para eventos, etc.;

A área de terreno considerada foi a área de terreno natural fornecida pelo solicitante, sem o qual não se viabilizaria o empreendimento do ponto de vista legal;

O Resultado

**Valor Econômico utilizando-se
dos pressupostos normativos da
Avaliação Econômica**

(os Dados reais foram alterados para efeito didático)

Planilha de Entrada de Dados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

CONSIDERANDO A 2ª ETAPA	1	Situação Atual 1ª Etapa	2ª Etapa	Total
--------------------------------	---	------------------------------------	-----------------	--------------

Dados de Entrada_A

RECEITAS - Ocupação - Vacância - Aluguel Mínimo - Overage - Incrementos								
			Receita Anual			Receita Anual		
			Instalada	Ocupação Vacância Inadimplên	Evetiva	Instalada	Ocupação Vacância Inadimplênci	Evetiva
RECEITAS	Tx. Atracação Permanente		1.806.045	92,00%	1.661.562	517.154	92,00%	475.782
	Tx. Atracação Temporária		588.060	40,00%	235.224	248.292	40,00%	0
	Tx. Atracação Escunas		185.328	100,00%	185.328	420.552	100,00%	0
	Travel Lift		6.750	100,00%	6.750	0	100,00%	0
	Vagas Secas		0	100,00%	0	0	100,00%	0
	Pier de Serviço		100.368	5,00%	5.018	0	5,00%	0
	Pátio de Serviço		517.018	30,00%	155.105	0	30,00%	0
	Aluguel Lojas e Restaurantes		0		0	0		0
	Estacionamento / Eventos		0		0	0		0
	Venda de Combustíveis / Produtos		2.538.000	100,00%	2.538.000	0	100,00%	0
	TOTAL		4.786.987,34			475.782,05		

Dados de Entrada_B											
Taxas - Inadimplência											
Taxas	COP- Custo de Oportunidade (remun. capital)		8,55%			8,55%			8,55%		
	Taxa de Risco (provável)	não sistemático ou diversificável	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		sistemático ou de mercado	3,15%	3,00%	2,85%	3,15%	3,00%	2,85%	3,15%	3,00%	2,85%
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade		11,97%	11,81%	11,64%	11,97%	11,81%	11,64%	11,97%	11,81%	11,64%
	Juros de Financiameto		5,00%			0,00%			5,00%		
	Inadimplência média já computada na receita		0,00%			0,00%			0,00%		

Dados de Entrada_C										
Custos e Despesas										
Custos Anual	Mercadorias e Serviços		%	2.705.782,00	53,63%	-146.113,55	53,63%	2.559.668,45	53,63%	
	Outros Custos		R\$		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
	Total de Custos		R\$	2.705.782,00	53,63%	-146.113,55	53,63%	2.559.668,45	53,63%	
Despesas Anual	M. de Obra, Encargos e Benefícios		R\$	770.953,00	15,28%	-41.631,84	15,28%	729.321,16	15,28%	
	Correntes e Consumos		R\$	485.133,00	9,62%	-26.197,42	9,62%	458.935,58	9,62%	
	Seguros, Contrib., Impostos e D. Legais		R\$	385.164,00	7,63%	-20.799,04	7,63%	364.364,96	7,63%	
	Manutenção e Conservação		R\$	264.942,00	5,25%	-14.307,00	5,25%	250.635,00	5,25%	
	Segurança		R\$	379.042,00	7,51%	-20.468,45	7,51%	358.573,55	7,51%	
	Outras Despesas	Monitora Ambiental	R\$	32.823,00	0,65%	-1.772,46	0,65%	31.050,54	0,65%	
		Jurídicas	R\$	5.038,00	0,10%	-272,05	0,10%	4.765,95	0,10%	
		Financeiras	R\$	16.610,00	0,33%	-896,95	0,33%	15.713,05	0,33%	
	Total de Despesas		R\$	2.339.705,00	46,37%	-126.345,22	46,37%	2.213.359,78	46,37%	
TOTAL DE CUSTOS E DESPESAS		R\$	5.045.487,00	100,00%	-272.458,77	100,00%	4.773.028,23	100,00%		
Custo de Reedição	Terreno (m2)			1.236.730,70	4%	0,00	0%	1.236.730,70	3%	
	Máquinas e Equipamentos			637.387,50	2%	127.477,50	4%	764.865,00	2%	
	Edificações (m2)	Terrestre		7.208.140,48	21%	0,00	0%	7.208.140,48	19%	
		Náuticas		25.818.756,74	74%	3.325.158,60	96%	29.143.915,34	76%	
	TOTAL			34.901.015,42	100%	3.452.636,10	100%	38.353.651,52	100%	

Dados para Cálculos de Impostos e Contribuições				Já computado nas despesas
Imposto de Renda	Valor Base	240.000,00		
	Alíquota	até base	15%	
		s/excedente	10%	
CSSLL	9%	ICMS	17%	

Outros Dados			
Investimento Inicial	Rec. Próprio	R\$	7.688.640,00
	Financtº	R\$	11.532.960,00
Sd. devedor Financtº	jan-07	R\$	48.400.879,91
Custo de Ampliação		R\$	3.325.158,60

Dados p/ Cálculo da Depreciação Anual					
	Valor Base de Cálculo	R\$	33.664.284,72	3.452.636,10	37.116.920,82
Máquinas e Equipamentos	Valor depreciável	R\$	614.801,43	127.477,50	740.201,58
	Tempo depreciação	anos	10	10	10
	Taxa de depreciação anual	%	10%	10%	10%
	Depreciação anual	R\$	61.480,14	12.747,75	74.020,16
Edificações	Valor depreciável	R\$	24.903.859,32	3.325.158,60	28.204.156,71
	Tempo depreciação	anos	10	10	10
	Taxa de depreciação anual	%	10%	10%	10%
	Depreciação anual	R\$	2.490.385,93	332.515,86	2.820.415,67

			1º ao 5º ano	demais	1º ao 5º ano	demais	1º ao 5º ano	demais
Incremento Médio Anual	nas receitas anuais	%	0,68%	0,68%	0,68%	0,68%	0,68%	0,68%
		%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	nas despesas	%	0,66%	0,66%	0,07%	0,07%	0,60%	0,60%

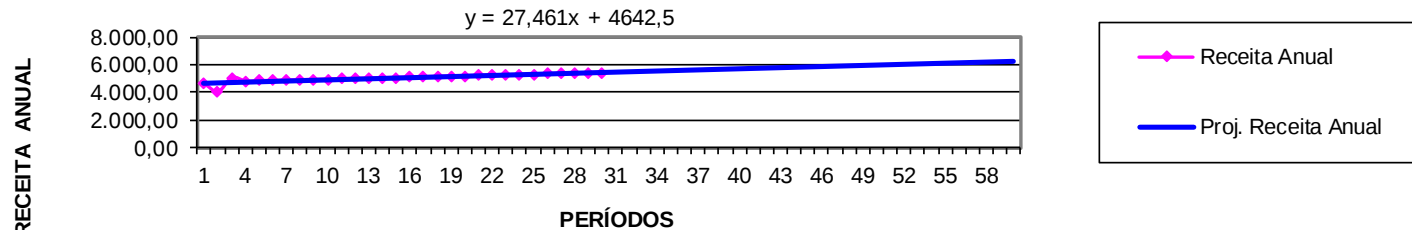
INCREMENTOS

Calculados em função das Curvas de Tendências de Receitas e Despesas conforme Planilha de Projeção dos Valores Anuais das Receitas e do Incremento Anual e da Planilha de Projeção dos Valores Anuais das Despesas e do Incremento Anual constantes do Anexo 2 - Planilhas de Cálculos.

INCREMENTO MÉDIO ANUAL das RECEITA

0,68%

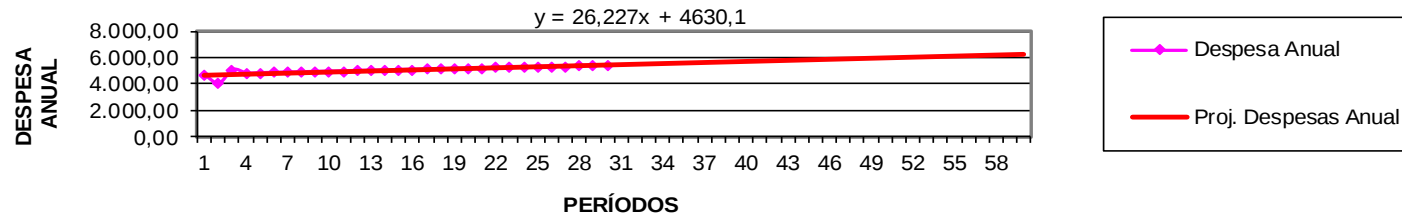
MARINA - PROJEÇÃO DAS RECEITAS ANUAIS



INCREMENTO MÉDIO ANUAL das DESPESAS

0,66%

MARINA - PROJEÇÃO DAS DESPESAS ANUAIS



						Ref	0		
RECEITA LÍQUIDA									
Receita Bruta									
1.1.1	Taxas de Atracação								
1.1.2	Venda de Combustíveis / Produtos								
1.1.3	Outras Receitas								
1.1.4	Inadimplência								
Deduções da Receita Bruta									
1.2.1	Invest. Inicial								
1.2.2	Impostos proporc. computado no item 2.2.3.2								
1.2.2.1	ISS					e	0%		
1.2.2.2	PIS					LR e	0,00%		
1.2.2.3	COFINS					LR e	0,00%		
1.2.2.4	ICMS aplicado sobre					10% e	0%		
CUSTO DIRETO									
Custos Variáveis		Mercadoria e Serviços					2.559.668,45		
Custos fixos									
2.2.1	Pessoal								
2.2.1.1	Mão de Obra/Encargos e Benefícios						729.321,18		
2.2.1.2							-		
2.2.2	Manutenção								
2.2.2.1	Manutenção e Conservação						250.635,00		
2.2.2.2							-		
2.2.2.3							-		
2.2.2.4							-		
2.2.3	Outros								
2.2.3.1	Correntes e Consumos						458.935,58		
2.2.3.2	Seguros, Contrib., Impostos, e D. Legais						364.364,96		
2.2.3.3	Segurança						358.573,55		
2.2.3.4	Outras Despesas						51.529,54		
Outros Custos								0	
RESULTADO BRUTO									
CUSTO INDIRETO									
4.1	Despesas variáveis								
4.2	Despesas fixas								
4.3	Despesas c/ financim ^{to}					5,00%	aa	0	-
4.4	Outras Despesas								
RESULTADO OPERACIONAL									
RESULTADO NÃO OPERACIONAL									
RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO									
DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA									
8.1	Depreciação de obras/equipamentos					computado no item 2.2.3.2			
8.2	Deduções por reformas								
LUCRO TRIBUTÁVEL									
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES - computado no item 2.2.3.2								vlr. base IR	
10.1	IMPOSTO DE RENDA					0	0%	0%	240.000,00
10.2	CSSL					0	0%		
RESULTADO PÓS-TRIBUTAÇÃO									
INVESTIMENTOS								0	
12.1	Investimentos e Custos Iniciais						0,00	0	
12.2	Reformas e Ampliações						2	anos	3.325.158,80
RENTA LÍQUIDA anual								0	
RENTA LÍQUIDA acumulada								0	

					Ref	0
RECEITA LÍQUIDA						
Receita Bruta						
1.1.1	Taxas de Atracação					
1.1.2	Venda de Combustíveis / Produtos					
1.1.3	Outras Receitas					
1.1.4	Inadimplência					
Deduções da Receita Bruta						
1.2.1	Invest. Inicial					
1.2.2	Impostos proporc.	computado no item 2.2.3.2				
1.2.2.1	ISS			0	0%	
1.2.2.2	PIS	LR	0	0,00%		
1.2.2.3	COFINS	LR	0	0,00%		
1.2.2.4	ICMS	aplicado sobre	10%	0	0%	
CUSTO DIRETO						
Custos Variáveis Mercadoria e Serviços 2.559.888,45						
Custos fixos						
2.2.1	Pessoal					
2.2.1.1	Mão de Obra/Encargos e Benefícios			729.321,18		
2.2.1.2				-		
2.2.2	Manutenção					
2.2.2.1	Manutenção e Conservação			250.635,00		
2.2.2.2				-		
2.2.2.3				-		
2.2.2.4				-		
2.2.3	Outros					
2.2.3.1	Correntes e Consumos			458.935,58		
2.2.3.2	Seguros, Contrib., Impostos, e D. Legais			364.364,96		
2.2.3.3	Segurança			358.573,55		
2.2.3.4	Outras Despesas			51.529,54		
Outros Custos 0						
RESULTADO BRUTO						
CUSTO INDIRETO						
4.1	Despesas variáveis					
4.2	Despesas fixas					
4.3	Despesas c/ financ* 5,00%	aa	0	-		
4.4	Outras Despesas					
RESULTADO OPERACIONAL						
RESULTADO NÃO OPERACIONAL						
RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO						
DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA						
8.1	Depreciação de obras/equipamentos	computado no item 2.2.3.2				
8.2	Deduções por reformas					
LUCRO TRIBUTÁVEL						
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES - computado no item 2.2.3.2 - vlr. base IR						
10.1	IMPOSTO DE RENDA	0	0%	240.000,00		
10.2	CSSL	0	0%			
RESULTADO PÓS-TRIBUTAÇÃO						
INVESTIMENTOS						
12.1	Investimentos e Custos Iniciais			0,00		
12.2	Reformas e Ampliações	2	anos	3.325.158,80		
RENDA LÍQUIDA anual						
RENDA LÍQUIDA acumulada						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.262.769	5.298.744	5.334.964	5.371.432	5.408.149	5.445.117	5.482.338	5.519.813	5.557.544	5.595.534
5.262.769	5.298.744	5.334.964	5.371.432	5.408.149	5.445.117	5.482.338	5.519.813	5.557.544	5.595.534
2.557.896	2.575.380	2.592.985	2.610.709	2.628.555	2.646.523	2.664.614	2.682.828	2.701.167	2.719.631
2.538.000	2.555.349	2.572.816	2.590.403	2.608.110	2.625.938	2.643.888	2.661.961	2.680.157	2.698.477
166.874	168.015	169.163	170.319	171.484	172.656	173.836	175.024	176.221	177.425
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.773.028	4.801.780	4.830.705	4.859.805	4.889.080	4.918.531	4.948.159	4.977.966	5.007.953	5.038.120
2.559.668	2.575.088	2.590.599	2.606.205	2.621.904	2.637.698	2.653.587	2.669.572	2.685.653	2.701.831
2.213.359,78	2.226.692,73	2.240.105,98	2.253.600,04	2.267.175,38	#####	#####	2.308.394,04	2.322.299,46	2.336.288,63
729.321	733.714	738.134	742.581	747.054	751.554	756.081	760.636	765.218	769.827
729.321	733.714	738.134	742.581	747.054	751.554	756.081	760.636	765.218	769.827
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
250.635	252.145	253.664	255.192	256.729	258.275	259.831	261.396	262.971	264.555
250.635	252.145	253.664	255.192	256.729	258.275	259.831	261.396	262.971	264.555
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.233.404	1.240.833	1.248.308	1.255.828	1.263.393	1.271.003	1.278.659	1.286.362	1.294.111	1.301.906
458.936	461.700	464.481	467.279	470.094	472.926	475.775	478.641	481.524	484.425
364.365	366.560	368.768	370.989	373.224	375.472	377.734	380.010	382.299	384.602
358.574	360.734	362.907	365.093	367.292	369.504	371.730	373.969	376.222	378.489
51.530	51.840	52.152	52.466	52.782	53.100	53.420	53.742	54.066	54.391
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
489.741	496.963	504.259	511.627	519.069	526.586	534.179	541.847	549.592	557.414
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
489.741	496.963	504.259	511.627	519.069	526.586	534.179	541.847	549.592	557.414
489.741	496.963	504.259	511.627	519.069	526.586	534.179	541.847	549.592	557.414
2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436
2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436	2.894.436
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.662.579	1.662.579	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.662.579	1.662.579								
-1.172.838	-1.165.616	504.259	511.627	519.069	526.586	534.179	541.847	549.592	557.414
-1.172.838	-2.338.454	-1.834.195	-1.322.569	-803.499	-276.913	257.265	799.112	1.348.704	1.906.118

					Ref	0
RECEITA LÍQUIDA						
Receita Bruta						
1.1.1	Taxas de Atracação					
1.1.2	Venda de Combustíveis / Produtos					
1.1.3	Outras Receitas					
1.1.4	Inadimplência					
Deduções da Receita Bruta						
1.2.1	Invest. Inicial					
1.2.2	Impostos proporc.	computado no item 2.2.3.2				
1.2.2.1	ISS		0		0%	
1.2.2.2	PIS	LR	0		0,00%	
1.2.2.3	COFINS	LR	0		0,00%	
1.2.2.4	ICMS	aplicado sobre	10%	0	0%	
CUSTO DIRETO						
Custos Variáveis Mercadoria e Serviços 2.559.888,45						
Custos fixos						
2.2.1	Pessoal					
2.2.1.1	Mão de Obra/Encargos e Benefícios		729.321,18			
2.2.1.2			-			
2.2.2	Manutenção					
2.2.2.1	Manutenção e Conservação		250.635,00			
2.2.2.2			-			
2.2.2.3			-			
2.2.2.4			-			
2.2.3	Outros					
2.2.3.1	Correntes e Consumos		458.935,58			
2.2.3.2	Seguros, Contrib., Impostos, e D. Legais		364.364,96			
2.2.3.3	Segurança		358.573,55			
2.2.3.4	Outras Despesas		51.529,54			
Outros Custos 0						
RESULTADO BRUTO						
CUSTO INDIRETO						
4.1	Despesas variáveis					
4.2	Despesas fixas					
4.3	Despesas c/ financº	5,00%	aa	0	-	
4.4	Outras Despesas					
RESULTADO OPERACIONAL						
RESULTADO NÃO OPERACIONAL						
RESULTADO PRÉ-TRIBUTAÇÃO						
DEDUÇÕES DA BASE TRIBUTÁRIA						
8.1	Depreciação de obras/equipamentos	computado no item 2.2.3.2				
8.2	Deduções por reformas					
LUCRO TRIBUTÁVEL						
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES - computado no item 2.2.3.2 - vlr. base IR						
10.1	IMPOSTO DE RENDA	0	0%	0%	240.000,00	
10.2	CSLL	0	0%			
RESULTADO PÓS-TRIBUTAÇÃO						
INVESTIMENTOS						
12.1	Investimentos e Custos Iniciais				0,00	
12.2	Reformas e Ampliações	2	anos		3.325.158,80	
RENDA LÍQUIDA anual						
RENDA LÍQUIDA acumulada						



21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
6.030.951	6.072.176	6.113.684	6.155.474	6.197.551	6.239.915	6.282.569	6.325.514	6.368.753	6.412.287
6.030.951	6.072.176	6.113.684	6.155.474	6.197.551	6.239.915	6.282.569	6.325.514	6.368.753	6.412.287
2.931.260	2.951.297	2.971.470	2.991.782	3.012.233	3.032.824	3.053.555	3.074.428	3.095.443	3.116.603
2.908.460	2.928.341	2.948.358	2.968.512	2.988.804	3.009.234	3.029.804	3.050.515	3.071.367	3.092.361
191.232	192.539	193.855	195.180	196.514	197.858	199.210	200.572	201.943	203.323
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.382.196	5.414.618	5.447.234	5.480.048	5.513.059	5.546.269	5.579.678	5.613.290	5.647.103	5.681.120
2.886.352	2.903.739	2.921.230	2.938.827	2.956.530	2.974.340	2.992.257	3.010.282	3.028.415	3.046.658
2.495.844,53	2.510.879,12	2.526.004,27	2.541.220,53	2.556.528,46	2.571.928,60	2.587.421,50	2.603.007,74	2.618.687,86	2.634.462,43
822.402	827.356	832.340	837.354	842.398	847.473	852.578	857.714	862.880	868.078
822.402	827.356	832.340	837.354	842.398	847.473	852.578	857.714	862.880	868.078
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
282.623	284.325	286.038	287.761	289.495	291.238	292.993	294.758	296.533	298.320
282.623	284.325	286.038	287.761	289.495	291.238	292.993	294.758	296.533	298.320
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.390.819	1.399.197	1.407.626	1.416.105	1.424.636	1.433.218	1.441.851	1.450.537	1.459.274	1.468.065
517.508	520.626	523.762	526.917	530.091	533.284	536.497	539.728	542.980	546.250
410.868	413.343	415.833	418.338	420.858	423.393	425.943	428.509	431.090	433.687
404.337	406.773	409.223	411.688	414.168	416.663	419.173	421.698	424.238	426.794
58.106	58.456	58.808	59.163	59.519	59.877	60.238	60.601	60.966	61.333
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
648.755	657.559	666.449	675.427	684.492	693.646	702.890	712.224	721.650	731.167
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
648.755	657.559	666.449	675.427	684.492	693.646	702.890	712.224	721.650	731.167
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
648.755	657.559	666.449	675.427	684.492	693.646	702.890	712.224	721.650	731.167
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
648.755	657.559	666.449	675.427	684.492	693.646	702.890	712.224	721.650	731.167
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
648.755	657.559	666.449	675.427	684.492	693.646	702.890	712.224	721.650	731.167
8.576.720	9.234.279	9.900.728	10.576.154	11.260.646	11.954.293	12.657.183	13.369.408	14.091.057	14.822.224

Planilha de Resultados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

RESULTADOS				
	Taxa de Remuneração	Taxa de Risco	TMA	VALOR
OTIMISTA	8,55%	2,85%	11,64%	1.910.278,24
PROVÁVEL	8,55%	3,00%	11,81%	1.844.872,95
PESSIMISTA	8,55%	3,15%	11,97%	1.781.518,10
VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (arredondado)				R\$ 1.850.000,00

Composição do Valor Total do Empreendimento

Empreendimento	Valor Total
MARINA	R\$ 1.850.000,00
TOTAL	R\$ 1.850.000,00

Valor Terreno	Valor Edificações
1.236.730,70	Terrestres
	R\$ 126.659,10
	Náuticas
	R\$ 486.610,20
1.236.730,70	R\$ 613.269,30

AVALIAÇÃO DE CEMITÉRIO

O problema:

O empreendimento estava com todas sua infraestrutura concluída restando apenas 15% para ser concluída.

Determinar o Valor de aquisição do Negócio Cemitério para confrontar com o valor ofertado

AVALIAÇÃO DE CEMITÉRIO

A Solução

**Determinar o Valor de
aquisição do Negócio Cemitério
através de uma avaliação /
análise de investimento**

AVALIAÇÃO DE CEMITÉRIO

O Resultado
Determinou-se o Resultado
do Negócio Cemitério

Planilha de Entrada de Dados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

Dados de Entrada_A					
Total de:			mês	jazigos	sepultamentos
	1º Etapa	1º ano	143	1.710	3.420
	2º Etapa	2º ano	143	1.710	3.420
	3º Etapa	3º ano	143	1.710	3.420
	4º Etapa	4º ano	143	1.710	3.420
	5º Etapa	5º ano	143	1.710	3.420
	TOTAL	jazigos		8.550	17.100
Taxa de Ocupação	Inicial	%	100,00%		
	Máxima	%	100,00%		
Preço Médio dos Jazigos		R\$	6.500,00	Alternativa B	
Preços de Outros Serviços	Tx. Abertura	R\$/sep	210,00		
	Tx. Sepultamento	R\$/sep	157,00		
	Tx. Capela	R\$/sep	179,00		
	Tx. Lápide	R\$/sep	112,00		
	Tx. Urna	R\$/sep	110,00		
	Tx. Manutenção	R\$/sep	78,00		
Incremento Anual	no preço	%	0,00%		
	na ocupação	%	0,00%		
Taxas	Remuneração de Capital		8,25%		
	Risco		3,00%		

Dados de Entrada_B				
Receitas c/ Venda de Jazigos	1º ano			11.115.000,00
	2º ano			11.115.000,00
	3º ano			11.115.000,00
	4º ano			11.115.000,00
	Total			44.460.000,00
Outras Receitas	Tx. Abertura	R\$/sep	210,00	3.591.000,00
	Tx. Sepultamento	R\$/sep	157,00	2.684.700,00
	Tx. Capela	R\$/sep	179,00	3.060.900,00
	Tx. Lápide	R\$/sep	112,00	1.915.200,00
	Tx. Urna	R\$/sep	110,00	1.881.000,00
	Tx. Manutenção JAZIGO x ANO	R\$/sep	78,00	
	Total			13.132.800,00
Despesas e Custos	Despesas Comerciais		5,00%	2.223.000,00
	Despesas Financeiras		0,00%	
	Custos Diretos		30,00%	3.939.840,00
	Custos Indiretos		15,00%	1.969.920,00
	Outras Despesas		5,00%	656.640,00
	Total de Despesas/Custos	R\$	55,00%	8.789.400,00

Cálculo do Faturamento				
Faturamento Anual Bruto	Faturamento c/ venda de Jazigos	R\$	44.460.000,00	57.592.800,00
	Faturamento c/ Outras Receitas	R\$	13.132.800,00	

anual
8.892.000,00
1.313.280,00

Investimentos				
			já incorridos	a incorrer
Investimento	Terreno	0,00%	2.675.000,00	
	Máquinas e Equipamentos	1,41%		500.000,00
	Edificações	14,08%	27.325.000,00	5.000.000,00
	SUB OTAL	15,49%	30.000.000,00	5.500.000,00
			TOTAL	35.500.000,00

Dados p/ Cálculo de Impostos e Taxas			
Imposto de Renda	Valor Base		240.000,00
	Alíquota	até base	15%
		s/excedente	25%
CSSL			9,00%

Dados p/ Cálculo da Depreciação Anual			
	Valor Base de Cálculo	32.825.000,00	
Máquinas e Equipamentos	Valor depreciável	462.323,94	
	Tempo depreciação anos	30	
	Taxa de depreciação anual	3%	
	Depreciação anual		15.410,80
Edificações	Valor depreciável	4.623.239,44	
	Tempo depreciação anos	30	
	Taxa de depreciação anual	3%	
	Depreciação anual		154.107,98

Planilha Resumo da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

Alternativa B

RESULTADOS				
	Taxa de Remuneração	Taxa de Risco	TMA	VALOR
OTIMISTA	7,84%	3,00%	11,07%	6.460.468,57
PROVÁVEL	8,25%	3,00%	11,50%	5.693.402,52
PESSIMISTA	8,66%	3,00%	11,92%	4.958.460,36
VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (arredondado)				R\$ 5.690.000,00
Valor retirado da planilha de Fluxo de Caixa projetado em anexo				

TIR

12,34%

AVALIAÇÃO DE COMPLEXO EDUCACIONAL

O problema:
Avaliar o Negócio Complexo
Educacional para efeito de
retirada de sócio

AVALIAÇÃO DE COMPLEXO EDUCACIONAL

A Solução:
Elaborar uma Avaliação
Econômica do Negócio

AVALIAÇÃO DE COMPLEXO EDUCACIONAL

O Resultado:
Valor Econômico do Complexo
Educacional

Planilha de Entrada de Dados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

GRUPO NOBRE DE ENSINO LTDA.

3

Situação Atual

Futura Ampliação

Total

Dados de Entrada A

RECEITAS - Ocupação - Vacância - Aluguel Mínimo - Overage - Incrementos

			Receita Anual			Receita Anual		
			Instalada	Vacância Inadimplência	EFetiva	Instalada	Ocupação Vacância Inadimplênci	Evetiva
RECEITAS	Receita da Faculdade	1	6.800.000	0,00%	6.800.000			0
	Receita do Colégio	1	2.912.000	0,00%	2.912.000			0
					0			0
					0			0
					0			0
					0			0
					0			0
					0			0
					0			0
					0			0
TOTAL			9.712.000,00			0,00		

9.712.000,00

0,00

9.712.000,00

			1º ao 5º ano	demais	1º ao 5º ano	demais	1º ao 5º ano	demais
Incremento Médio Anual	nas receitas anuais	%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
		%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	nas despesas	%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Retirado dos Gráficos de Tendência

Dados de Entrada_B												
Taxas - Inadimplência												
Taxas	COP- Custo de Oportunidade (remun. capital)		6,64%			6,64%			6,64%			SELIC projetada - IPCA projetado
	Taxa de Risco (provável)	não sistemático ou diversificável	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
		sistemático ou de mercado	1,05%	1,00%	0,95%	1,05%	1,00%	0,95%	1,05%	1,00%	0,95%	
	TMA - Taxa Mínima de Atratividade		7,70%			7,70%			7,70%			
	Juros de Financiameto		0,00%			0,00%			0,00%			
	Inadimplência média		0,00%			0,00%			0,00%			Já computada nas receitas

Dados de Entrada_C										
Custos e Despesas										
Custos Anual	Mercadorias e Serviços		%		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 - Retirado dos relatórios fornecidos e ou do segmento de mercado

Dados para Cálculos de Impostos e Contribuições				Já computado nas despesas
Imposto de Renda	Valor Base	240.000,00		
	Alíquota	até base	15%	
		s/excedente	10%	
CSSLL	9%	ICMS	17%	

Outros Dados			
Investimento Inicial	Ter+Edif	R\$	16.009.654,03
	Marca	R\$	1.144.762,62
Sd. devedor Financtº		R\$	0,00
Custo de Ampliação		R\$	0,00

Dados p/ Cálculo da Depreciação Anual					
	Valor Base de Cálculo	R\$	13.235.445,75	0,00	13.235.445,75
Máquinas e Equipamentos	Valor depreciable	R\$	1.760.652,22	0,00	1.760.652,22
	Tempo depreciação	anos	10	10	10
	Taxa de depreciação anual	%	10%	10%	10%
	Depreciação anual	R\$	176.065,22	0,00	176.065,22
Edificações	Valor depreciable	R\$	11.474.793,53	0,00	11.474.793,53
	Tempo depreciação	anos	50	50	50
	Taxa de depreciação anual	%	2%	2%	2%
	Depreciação anual	R\$	229.495,87	0,00	229.495,87

Planilha de Resultados da Avaliação do Empreendimento - valores em R\$

RESULTADOS				
	Taxa de Remuneração	Taxa de Risco	TMA	VALOR
OTIMISTA	6,64%	0,95%	7,65%	29.687.393,93
PROVÁVEL	6,64%	1,00%	7,70%	29.523.495,42
PESSIMISTA	6,64%	1,05%	7,75%	29.360.358,15
VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (arredondado)				R\$ 29.520.000,00

ESTUDO DE VIABILIDADE

Simulação de Estudo em Planilha Excel

MÉTODO INVOLUTIVO VERTICAL		Empresa Solicitante IXX COBREAPE	Empreendimento: Endereço: Emitido em:	Ed. COMERCIAL a ser construído AV. TANCREDO NEVES, S/N 24/08/2017	Base abr-14
----------------------------	---	-------------------------------------	---	---	----------------

Trata-se de determinar o valor do terreno a partir de um aproveitamento eficiente através da elaboração de um projeto PADRÃO, adequado a realidade do Mercado Imobiliário local e a vocação da região. Após estudos dos parâmetros urbanísticos do terreno projetou-se um empreendimento comercial constituído de salas e lojas com duas vagas de garagem por sala.

Considerou-se para o Custo de Construção o CUB (SINDUSCON/BA: abr/2014); CSL - 16

1.632,44 R\$/m² Comercial salas e lojas padrão alto

DADOS DE ENTRADA			
Faturamento		COM	Transcon
nr. unid.	área privativa	R\$/m ² Unid.	vr. total
loja 10	128,00	9.869,08	1.263.242,24
sala 950	43,60	7.937,28	7.632.422,40
			346.065,41
			328.762.137,60

INDICADORES DE VIABILIDADE sem considerar Fin. Externo (Método Involutivo Vertical)	
TERRENO	Área
	Vir. Unit. CALCULADO
	Vir. Total
	para um lucro s/ o VI de
	para um lucro s/ o VPL de
% s/ VGV	

DESPESAS	341.394,56	0,10% Fatur.
INICIAIS	22.261.714,82	
TERRENO	2.467.933,84	1,50% C.Obras
PROJETOS	350.000,00	
DESPESAS LEGAIS: ITIV, ALVARÁ, LICENÇAS	4.000.000,00	
TRANSCON	164.528.923,00	36 meses
CONSTRUÇÃO inc. BDI = 25,0% R. Incid = 15,0%	164.528.923,00	100,00%
EDIFICAÇÃO 70.112,78 m ² 2.346,63 R\$/m ²		0,00%
EQUIPAMENTOS		0,00%
URBANIZAÇÃO		0,00%
COMERCIAIS	6,00%	
PPM (s/ faturamento)	2,50%	8.534.864,00
VENDAS (s/ faturamento)	3,50%	gg. direto corretor
ADMINISTRATIVAS (s/ faturamento)	0,25%	853.486,40
FINANCEIRAS	6,00% aa	15.444.619,37
IMPOSTOS		
PIS (s/ receitas)	0,65%	
COFINS (s/ receitas)	3,00%	
ISS	0,00%	
inc. C.Obra	50% Material	
CSSL	1,08%	
IRPJ (regime de apuração)	2	1,20%
Real	0,80%	
SEGUROS (Risco de engenharia + Garantia Contratual)	1.727.553,69	1,05% CO

TMA =	ao mês	1,12%
	ao ano	14,34%
TX REM. CAPITAL	IPCA	0,45%
TX RISCO Empr.		
TX RISCO Conj.		0,67%
JR. SD. CREDOR		0,00%
JR. SD. DEVEDOR		0,00%
OUTROS		0,00%

VALOR DO TERRENO (sobre o VGV a VPL)	22.261.710,00	6,52% s/ o VGV
--------------------------------------	---------------	----------------

RESULTADOS	em RS	a VI	a VPL
	% da Rec	82.523.956	51.785.243
		24,80%	19,82%

Outros indicadores

RISCO DO EMPREENDIMENTO	37.955.907	11,41%
RESULTADO s/ Terreno	370,70%	232,62%
RESULTADO s/ Investimento	77,38%	48,56%
RESULTADO s/ Construção	50,16%	38,17%

TIR	maior que TMA - Atrativa	4,61% am	71,81% aa
TIRM		4,61% am	71,81% aa

Exposição Máxima	-106.644.677	jul-16
Payback		ago-16

ECONÔMICA (VI)	
TOTAL	
Base abril/14	

82.523.956	24,80%
------------	--------

FINANCEIRA (VPL)	
TOTAL	
Base abril/14	

51.785.243	19,82%
------------	--------

2. Total de Receitas	
2.1 - VENDAS	Poupança
2.2 - FINANCIAMENTO	Financo. Mutuário
2.3 - (AMORTIZAÇÕES)	Financo. Produção
2.4 - FINANCEIRAS	(Financo. Produção)
	Receita Financeira

3 - Total de Despesas	
3.1 - CUSTOS INICIAIS	Custos Iniciais
3.2 - TERRENO	Terreno
3.3 - PROJETOS	Despesas Legais
3.4 - TRANSCON	Custos de Projetos
3.5 - CONSTRUÇÃO	Custo da Incorpor.
3.6 - COMERCIAIS	Custo de Construção
3.7 - ADMINISTRATIVAS	PPM
	Corretagem
	Despesas Admin. e Outras
3.8 - FINANCEIRAS	Encargos Fin. Mutuário
	Enc. Fianc. Prod
	Encargos R. Próprios
	Impostos Federais
3.9 - IMPOSTOS/SEGUROS	CSSL - IRPJ a pagar
	Seguros

250.192.537	75,20%
341.395	0,10%
22.261.715	6,69%
350.000	0,11%
2.467.934	0,74%
4.000.000	1,20%
164.528.923	49,45%
8.534.864	2,57%
568.991	0,17%
15.444.619	4,64%
19.730.088	5,93%
10.236.455	3,08%
1.727.554	0,52%

209.538.174	80,18%
341.395	0,13%
21.772.723	8,33%
350.000	0,13%
2.035.158	0,78%
4.000.000	1,53%
135.677.191	51,92%
8.153.829	3,12%
501.911	0,19%
11.702.608	4,48%
15.324.384	5,86%
7.951.321	3,04%
1.727.554	0,66%

É isso

Muito Obrigado

Engo. Arival Cidade
+ 55 71 999893700
acpel@svn.com.br

Eng^a Maria Teresa Cerqueira
+ 55 71 992068263
mariateresa@somaconsultoriaeng.com.br