VIABILIZE | MODELO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Estudo paramétrico preliminar • Edite as células amarelas com fonte azul para testar cenários.

PREMISSAS EDITÁVEIS DO EMPREENDIMENTO

Parâmetro	Valor	Unidade	Critério / observação
Área do terreno	4,000	m²	Premissa demonstrativa; substituir pela matrícula/levantamento.
Custo de aquisição do terreno	6,500,000	R$	Valor de referência ilustrativo, sujeito à negociação e avaliação.
Custos de aquisição e transferência	4.0%	% do terreno	Estimativa preliminar; validar ITBI, registros, assessorias e estrutura da operação.
Área construída total	8,500	m²	Premissa demonstrativa; compatibilizar com estudo de massa e legislação.
Índice de eficiência vendável	78.0%	% da área construída	Relação estimada entre área vendável e área construída.
Preço médio de venda	10,500	R$/m² vendável	Premissa de mercado ilustrativa; validar por produto, localização e absorção.
Custo direto de construção	4,300	R$/m² construído	Estimativa paramétrica; validar escopo, padrão, tipologia e base regional.
Custos indiretos de obra	8.0%	% do custo direto	Estimativa de administração local e custos indiretos; definir composição do modelo.
Projetos, aprovações e licenças	3.5%	% do custo direto	Provisão inicial; revisar disciplinas, taxas e exigências locais.
Contingência de custos	5.0%	% do custo direto	Provisão demonstrativa; idealmente vinculada à análise de riscos e maturidade do escopo.
Comercialização, marketing e corretagem	4.5%	% do VGV	Estimativa agregada; substituir pelo plano comercial e contratos reais.
Tributos sobre receita	4.0%	% do VGV	Premissa simplificada; validar regime tributário, RET/afetação e assessoria fiscal.
Custo financeiro	3.0%	% do VGV	Proxy preliminar; modelar fluxo de caixa, curva de vendas e funding.
Margem-alvo sobre VGV	18.0%	% do VGV	Meta indicativa para comparação, não representa recomendação universal.
Prazo de desenvolvimento	30	meses	Estimativa de referência; integrar licenciamento, obra, vendas e repasses.

IMPORTANTE: todos os números iniciais são fictícios e servem apenas para demonstrar a mecânica do modelo. O resultado não substitui orçamento executivo, estudo de mercado, análise tributária, fluxo de caixa descontado, projeto legal ou avaliação de risco específica.

VIABILIDADE | MEMÓRIA DE CÁLCULO

Valores calculados automaticamente a partir das premissas editáveis da aba Premissas.

ÁREAS E RECEITA

Indicador	Resultado	Unidade	Base de cálculo
Área construída total	8,500.00	m²	Premissas do empreendimento
Área vendável estimada	6,630.00	m²	Área construída × eficiência vendável
VGV potencial	69,615,000	R$	Área vendável × preço médio de venda

CUSTOS ESTIMADOS DO EMPREENDIMENTO

Componente	Valor (R$)	Unidade	Critério
Aquisição do terreno	6,500,000	R$	Valor informado na premissa
Custos de aquisição e transferência	260,000	R$	Terreno × percentual de transação
Construção direta	36,550,000	R$	Área construída × custo direto por m²
Custos indiretos de obra	2,924,000	R$	Custo direto × percentual de indiretos
Projetos, aprovações e licenças	1,279,250	R$	Custo direto × percentual de projetos/licenças
Contingência de custos	1,827,500	R$	Custo direto × percentual de contingência
Comercialização, marketing e corretagem	3,132,675	R$	VGV × percentual de comercialização
Tributos sobre receita	2,784,600	R$	VGV × percentual de tributos
Custo financeiro	2,088,450	R$	VGV × proxy de custo financeiro
Custo total estimado	**57,346,475**	**R$**	**Soma dos componentes acima**

RESULTADOS E INDICADORES DE DECISÃO

Indicador	Resultado	Unidade	Interpretação
Resultado econômico estimado	12,268,525	R$	VGV potencial menos custo total estimado
Margem estimada sobre VGV	17.6%	%	Resultado econômico ÷ VGV
Retorno sobre custo estimado	21.4%	%	Resultado econômico ÷ custo total
Custo total por m² construído	6,746.64	R$/m²	Custo total ÷ área construída
Custo direto de obra por m²	4,300.00	R$/m²	Custo direto de construção ÷ área construída
VGV de equilíbrio (break-even)	55,752,260	R$	VGV necessário para cobrir custos fixos e variáveis do modelo
Preço de equilíbrio por m² vendável	8,409.09	R$/m²	VGV de equilíbrio ÷ área vendável
Preço máximo indicativo do terreno para margem-alvo	6,247,909	R$	Valor residual considerando margem-alvo e custo de transação

Indicador de margem em relação à meta

Comparação	**(0.4%)**	**ABAIXO DA META**	**Margem estimada menos margem-alvo**

ANÁLISE DE CENÁRIOS | SENSIBILIDADE PARAMÉTRICA

Ajustes aplicados apenas ao preço de venda e ao custo direto de construção; demais premissas mantidas constantes.

Cenário	Variação preço de venda	Variação custo direto	VGV potencial (R$)	Custo total (R$)	Resultado (R$)	Margem sobre VGV
Conservador	(5.0%)	8.0%	66,134,250	60,352,649	5,781,601	8.7%
Base	-	-	69,615,000	57,346,475	12,268,525	17.6%
Otimista	5.0%	(5.0%)	73,095,750	55,617,724	17,478,026	23.9%

Como interpretar: cenários são testes de sensibilidade, não previsões. Desenvolva variações adicionais para velocidade de vendas, mix de produto, eficiência de área, prazo de obra, custos financeiros, tributação e contingência.

VIABILIZE | PAINEL EXECUTIVO DE VIABILIDADE

Estudo preliminar para apoio à decisão de investimento • premissas demonstrativas, editáveis na aba Premissas.

VGV POTENCIAL (R$)	CUSTO TOTAL (R$)	RESULTADO ESTIMADO (R$)	MARGEM SOBRE VGV
69,615,000	57,346,475	12,268,525	17.6%

INDICADORES PARA DECISÃO

Indicador	Resultado	Referência
Margem estimada sobre VGV	17.6%	*Margem-alvo editável*
Preço de equilíbrio por m² vendável	8,409	*Preço médio projetado*
Preço máximo indicativo do terreno	6,247,909	*Margem-alvo*
Custo total por m² construído	6,747	*Custo total estimado*
Prazo de desenvolvimento	30 meses	*Prazo informado*

LEITURA DE GESTÃO

O modelo é intencionalmente paramétrico. Antes de decidir pelo investimento, valide área vendável, preço por tipologia, custo de construção por escopo, tributos, fluxo de caixa e riscos do terreno. Use a aba Cenários para testar sensibilidade. Uma estimativa preliminar não substitui orçamento executivo.

CENÁRIOS DE SENSIBILIDADE

Cenário	Variação de preço	Variação de custo	VGV (R$)	Custo total (R$)	Resultado (R$)	Margem
Conservador	(5.0%)	8.0%	66,134,250	60,352,649	5,781,601	8.7%
Base	-	-	69,615,000	57,346,475	12,268,525	17.6%
Otimista	5.0%	(5.0%)	73,095,750	55,617,724	17,478,026	23.9%

Nota técnica: este arquivo é um simulador preliminar, não constitui avaliação, proposta de investimento, orçamento executivo ou aconselhamento tributário/jurídico. As premissas precisam ser substituídas e validadas pela equipe do empreendimento. Valores em R$ nominais e sem modelagem de fluxo de caixa mensal.