

Identificação/ Lote e Produto

Empreendimento **Viabilidade** Data inicial **28/04/2017**

Endereço **Terras de Minas BH**

Terreno Comissão sobre permuta **0,00%**

Área do terreno **6.100,00** m2 Comissão sobre terreno **0,00%**

Valor (m2) **R\$ -** ITBI/ Registro e escritura **5,0%**

Valor (m2) estimado para tributar ITBI **R\$ 400,00**

Produto

Valor m2 de venda **R\$ 3.780,00** Valor m2 comercial **R\$ 2.205,07**

No. Vagas

No. de pavimentos



Revisão **10** Data da revisão **26/10/2018**

Versão 06.03

Terreno s/ impostos, comissão **R\$ -**

Outorga (ou UTDC's) **R\$ -**

Valor Total **R\$ 122.000,00**

Parcelas X **1** **R\$ 122.000,00**

Permuta Financeira **0,00%**

Permuta Física **18,00%**

Valor vagas (unitário) **R\$ 20.000,00** **R\$ 716,97** (Por m2 (lote))

Dados do Empreendimento

Tipologia de apartamentos	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total	Área
apto tipo	100	R\$ 171.423,00	R\$ 17.142.300,00	45,35 m2
coberturas	12	R\$ 252.050,40	R\$ 3.024.604,80	66,68 m2
area privativa	11	R\$ 184.123,80	R\$ 2.025.361,80	48,71 m2
casas	4	R\$ 196.786,80	R\$ 787.147,20	52,06 m2
		R\$ -	R\$ -	m2
		R\$ -	R\$ -	m2
Tipologia Comercial				
investidores	5	R\$ 99.999,92	R\$ 499.999,62	45,35 m2
	0	R\$ -	R\$ -	m2
Tipologia Vagas				
vagas	7	R\$ 20.000,00	R\$ 140.000,00	
Unidades total				
Total aptos.	127	VGV sem permuta R\$ 23.619.413,42		<i>Áreas privativas</i>
Total lojas	5	Permuta Física R\$ 4.251.494,42		Área apartamentos 6.079,21
Total vagas autônomas	7	VGV Líquido R\$ 19.367.919,01		Área lojas 226,75
Total geral	139	Permuta Financeira R\$ -		Área Permutada 1.135,07 m2
		(inclui ônus de tributos e MKT)		Área total privativa 6.305,96

Avaliação EconômicaMês de Análise **41,00****Receita Líquida (VGV)****R\$ 19.367.919,01****Receita Bruta****R\$ 23.619.413,42****Despesas**

	R\$	% sobre VGV
Lote	122.000,00	0,63%
Obra	11.464.137,00	59,19%
Impostos sobre receita	-	0,00%
Manutenção	114.641,37	0,59%
Permuta financeira	-	0,00%
ITBI e Registro por conta da Incorporadora	581.037,57	3,00%
Sub total despesas	12.281.815,94	63,41%
Lucro Bruto	7.086.103,07	36,59%

% com permuta apenas p/ análise

18,63%
48,54%
0,00%
0,49%
0,00%
2,46%
70,11%
29,89%

Despesas Operacionais

Publicidade	R\$ 193.679,19	1,00%
Stand	R\$ -	0,00%
Comissão	R\$ 968.395,95	5,00%
Taxa de Administração	R\$ 1.490.337,81	7,69%
Taxa de Incorporação (sobre vendas)	R\$ -	0,00%
Taxa de Incorporação (sobre receitas)	R\$ -	0,00%
Receitas/ Despesas financeiras		
Juros do mês (fin. Produção)	R\$ 234.728,21	1,21%
Receita ou despesa de capital	R\$ -	0,00%
Sub total despesas operacionais	R\$ 2.887.141,16	14,91%
Lucro Operacional	R\$ 4.198.961,91	21,68%

Imposto de Renda e Contribuição Social	R\$ 774.716,76	4,00%
Lucro antes das participações	R\$ 3.424.245,15	17,68%

EBTIDA (Margem operacional - desp. Financeira)	R\$ 4.433.690,12	22,89%
--	------------------	--------

Observações

	sim	não
Todos os requisitos atendidos	x	
Duvidas esclarecidas	x	
Capacidade de execução	x	

Assinaturas/ Validação

Diretor Comercial _____

Gerente Novos Negócios _____

Gerente Comercial _____

Gerente Incorporações _____

Gerente Obras _____

Gerente MKT _____

% sobre custo

3,28%

21,48%**% sobre exposição máxima****82,32%**VPL / VGV **12,84%**
(NPV/ VGV)