

9.1. Anexo – Caso 1

Planilha de Orçamento - CASO 1									
Edifício Garagem									
Código	Descrição	Complemento (marca, tipo, modelo, observação)	Unid.	Qtde.	Preço Total				
					MDO	Serviço	Material	Equipamento	Raso
	SOMATÓRIA				6.784.589,25		8.211.726,94	1.000.038,80	15.996.354,99
01	Indireto				500.000,00				500.000,00
01.01	Serviços técnicos				500.000,00				500.000,00
02	Serviços preliminares e gastos gerais				295.927,21		4.700,00	82.166,16	382.793,37
02.01	Gastos gerais				235.927,21		4.700,00	82.166,16	322.793,37
02.02	Demolições				60.000,00				60.000,00
03	Implantação e operação de canteiro				1.483.905,77		492.630,06	534.146,52	2.510.682,35
03.01	Canteiro de obras				463.968,63		304.472,22	534.146,52	1.302.587,37
03.02	Administração e despesas gerais				1.019.937,14		188.157,84		1.208.094,98
04	Obra - despesas diretas				4.504.756,27		7.714.396,88	383.726,12	12.602.879,27
04.01	Preparo do terreno				20.000,00			15.000,00	35.000,00
04.02	Fundações e contenções				587.602,98		947.969,40	361.291,17	1.896.863,56
04.03	Estrutura de Concreto				2.610.487,34		3.785.595,49		6.396.082,83
04.04	Alvenarias e fechamentos				137.774,08		171.793,38		309.567,46
04.05	Esquadrias metálicas				22.143,00		87.666,07		109.809,07
04.06	Esquadrias de madeira				248,40		1.850,29		2.098,69
04.07	Vidros						18.225,00		18.225,00
04.08	Coberturas				1.299,20		5.196,80		6.496,00
04.09	Impermeabilizações				142.984,23		247.304,22		390.288,45
04.10	Revestimentos internos				8.211,24		5.280,46		13.491,70
04.11	Revestimentos externos				218.800,34		64.774,86		283.575,20
04.12	Revestimentos de piso				112.166,54		152.093,21	7.434,95	271.694,70
04.13	Instalações Hidráulicas				118.375,35		163.090,35		281.465,70
04.14	Instalações Elétricas				252.924,61		286.125,41		539.050,02
04.15	Pinturas				49.300,56		74.063,44		123.363,99
04.16	Instalações especiais				112.380,00		1.463.600,00		1.575.980,00
04.18	Pavimentação				704,00		1.056,00		1.760,00
04.19	Serviços complementares				109.354,41		238.712,50		348.066,91
TOTAL					6.784.589,25		8.211.726,94	1.000.038,80	15.996.354,99

Cronograma Físico-Financeiro - CASO 1
Edifício-Garagem Butantã

Serviço	Descrição	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Projetos	R\$ (125.000,00)	R\$ (125.000,00)	R\$ (125.000,00)	R\$ (125.000,00)								
2	Administração	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)
3	Demolição	R\$ (60.000,00)											
4	Canteiro	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)
5	Preparo Terreno		R\$ (35.000,00)										
6	Fundações			R\$ (1.896.863,56)									
7	Estrutura				R\$ (1.599.020,71)	R\$ (1.599.020,71)	R\$ (1.599.020,71)	R\$ (1.599.020,71)					
8	Alvenaria					R\$ (77.391,87)	R\$ (77.391,87)	R\$ (77.391,87)	R\$ (77.391,87)				
9	Esquadria							R\$ (43.377,59)	R\$ (43.377,59)	R\$ (43.377,59)			
10	Impermeab.								R\$ (198.392,23)	R\$ (198.392,23)			
11	Instal. Hidr.					R\$ (70.366,42)	R\$ (70.366,42)	R\$ (70.366,42)	R\$ (70.366,42)				
12	Instal. Elet					R\$ (134.762,50)	R\$ (134.762,50)	R\$ (134.762,50)	R\$ (134.762,50)				
13	Rev. Interno									R\$ (6.745,85)	R\$ (6.745,85)		
14	Rev. Externo									R\$ (141.787,60)	R\$ (141.787,60)		
15	Rev. Piso										R\$ (135.847,35)	R\$ (135.847,35)	
16	Pintura										R\$ (61.682,00)	R\$ (61.682,00)	
17	Elevador	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)				
18	Sprinkler							R\$ (209.056,00)	R\$ (209.056,00)	R\$ (209.056,00)	R\$ (209.056,00)	R\$ (209.056,00)	
19	Paisagismo										R\$ (35.714,81)	R\$ (35.714,81)	R\$ (35.714,81)
20	Limpeza												R\$ (160.520,91)
21	Outros												R\$ (19.415,39)
		R\$ (487.460,48)	R\$ (462.460,48)	R\$ (2.324.324,03)	R\$ (2.026.481,18)	R\$ (2.184.001,98)	R\$ (2.184.001,98)	R\$ (2.436.435,57)	R\$ (1.035.807,08)	R\$ (835.482,24)	R\$ (826.956,58)	R\$ (678.423,13)	R\$ (514.520,27)
		3%	6%	20%	33%	47%	60%	76%	82%	87%	93%	97%	100%

Receita - CASO 1

Edifício Garagem

Ano	1	Mensalidade		Avulso		Aluguel	100%	11%	14,53%	11,13%	2,50%	61%	100%
	Ocupação	Carro	Moto	Carro	Moto	Lojas	Receita Bruta Total	Despesas (11%)	Imposto sobre operação (14,53%)	IPTU	Fundo (2,5%)	Receita Líquida Total	Receita/Mês
1	50%	R\$ 250.192,80	R\$ 14.097,60	R\$ 2.234.044,80	R\$ 106.372,80	R\$ 129.600,00	R\$ 2.734.308,00	R\$ 300.773,88	R\$ 397.294,95	R\$ 464.054,34	R\$ 68.357,70	R\$ 1.503.827,13	R\$ 125.318,93
2	61%	R\$ 302.912,61	R\$ 17.068,20	R\$ 2.704.795,44	R\$ 128.787,33	R\$ 129.600,00	R\$ 3.283.163,59	R\$ 361.147,99	R\$ 477.043,67	R\$ 464.054,34	R\$ 82.079,09	R\$ 1.898.838,49	R\$ 158.236,54
3	67%	R\$ 333.751,72	R\$ 18.805,89	R\$ 2.980.166,92	R\$ 141.898,99	R\$ 129.600,00	R\$ 3.604.223,52	R\$ 396.464,59	R\$ 523.693,68	R\$ 464.054,34	R\$ 90.105,59	R\$ 2.129.905,33	R\$ 177.492,11
4	71%	R\$ 355.632,42	R\$ 20.038,80	R\$ 3.175.546,09	R\$ 151.201,86	R\$ 129.600,00	R\$ 3.832.019,17	R\$ 421.522,11	R\$ 556.792,39	R\$ 464.054,34	R\$ 95.800,48	R\$ 2.293.849,86	R\$ 191.154,15
5	74%	R\$ 372.604,41	R\$ 20.995,12	R\$ 3.327.093,95	R\$ 158.417,73	R\$ 129.600,00	R\$ 4.008.711,21	R\$ 440.958,23	R\$ 582.465,74	R\$ 464.054,34	R\$ 100.217,78	R\$ 2.421.015,11	R\$ 201.751,26
6	77%	R\$ 386.471,54	R\$ 21.776,49	R\$ 3.450.917,56	R\$ 164.313,52	R\$ 129.600,00	R\$ 4.153.079,11	R\$ 456.838,70	R\$ 603.442,39	R\$ 464.054,34	R\$ 103.826,98	R\$ 2.524.916,69	R\$ 210.409,72
7	80%	R\$ 398.196,02	R\$ 22.437,13	R\$ 3.555.608,94	R\$ 169.298,34	R\$ 129.600,00	R\$ 4.275.140,43	R\$ 470.265,45	R\$ 621.177,90	R\$ 464.054,34	R\$ 106.878,51	R\$ 2.612.764,23	R\$ 217.730,35
8	82%	R\$ 408.352,24	R\$ 23.009,40	R\$ 3.646.296,73	R\$ 173.616,39	R\$ 129.600,00	R\$ 4.380.874,76	R\$ 481.896,22	R\$ 636.541,10	R\$ 464.054,34	R\$ 109.521,87	R\$ 2.688.861,22	R\$ 224.071,77
9	83%	R\$ 417.310,65	R\$ 23.514,18	R\$ 3.726.289,03	R\$ 177.425,18	R\$ 129.600,00	R\$ 4.474.139,04	R\$ 492.155,29	R\$ 650.092,40	R\$ 464.054,34	R\$ 111.853,48	R\$ 2.755.983,53	R\$ 229.665,29
10	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
11	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
12	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
13	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
14	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
15	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
16	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
17	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
18	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
19	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08
20	85%	R\$ 425.327,76	R\$ 23.965,92	R\$ 3.797.876,16	R\$ 180.833,76	R\$ 129.600,00	R\$ 4.557.603,60	R\$ 501.336,40	R\$ 662.219,80	R\$ 464.054,34	R\$ 113.940,09	R\$ 2.816.052,97	R\$ 234.671,08

Fluxo de Caixa - CASO 1

Edifício Garagem

Máx de investimentos	R\$	4.000,00
	R\$	(4.000,00)
Carência		1 ano(s)
Participação Própria		100%
Partilha		0%
Preço Terreno	R\$	18.000,00
		5 ano(s)
VOI Cenário Atual	R\$	-

Valor Financiado	 R\$	16.399,43	< R\$ 20.000,00
Juros	R\$	9.642,30	ou
Gasto Total	R\$	51.947,99	
Gasto Partilha	R\$	51.947,99	< R\$ 41.558,39
	R\$	-	
Receita Total	R\$	37.118,68	
	R\$	-	
Payback		15 anos	

Taxas	Valores	
INCC	7,26% a.a	0,59% a.a
IGP-M	7,14% a.a	0,58% a.a
Juros empréstimo	12,55% a.a	0,99% a.a
TAT	7,24% a.a	0,58% a.a

Resultado	Valores	
TIR efetiva	 7,58% a.a	0,61% a.m

Ano	Contas de Custeio Obra	Contas de Custeio na base 0	Investimento	Financiamento						Receita		Fluxo de Caixa	
				Quantia Requerida	Valor a ser financiado	Amortização	Juros do financiamento	Movimento Anual	Saldo Devedor	Líquida Nominal		Anual	Acumulado
0	R\$ (15.996,36)	R\$ (19.605,45)	R\$ 4.000,00	R\$ 15.605,45	R\$ 16.399,43	R\$ -	R\$ (793,98)	R\$ (793,98)	R\$ (16.399,43)	R\$ -		R\$ (4.000,00)	R\$ (4.000,00)
1	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (1.849,04)	R\$ (3.671,20)	R\$ (14.577,28)	R\$ 1.536,74		R\$ (5.366,10)	R\$ (9.366,10)
2	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (1.632,56)	R\$ (3.454,72)	R\$ (12.755,12)	R\$ 1.918,09		R\$ (4.583,03)	R\$ (13.949,13)
3	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (1.416,09)	R\$ (3.238,25)	R\$ (10.932,96)	R\$ 2.143,57		R\$ (3.994,71)	R\$ (17.943,84)
4	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (1.199,62)	R\$ (3.021,78)	R\$ (9.110,80)	R\$ 2.304,45		R\$ (3.506,44)	R\$ (21.450,28)
5	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (983,15)	R\$ (2.805,31)	R\$ (7.288,64)	R\$ 2.429,67		R\$ 513,82	R\$ (20.936,47)
6	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (766,67)	R\$ (2.588,83)	R\$ (5.466,48)	R\$ 2.532,24		R\$ 881,92	R\$ (20.054,54)
7	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (550,20)	R\$ (2.372,36)	R\$ (3.644,32)	R\$ 2.619,11		R\$ 1.207,46	R\$ (18.847,08)
8	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (333,73)	R\$ (2.155,89)	R\$ (1.822,16)	R\$ 2.694,45		R\$ 1.497,00	R\$ (17.350,08)
9	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.822,16)	R\$ (117,26)	R\$ (1.939,42)	R\$ -	R\$ 2.760,99		R\$ 1.755,46	R\$ (15.594,62)
10	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ (12.778,57)
11	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ (9.962,52)
12	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ (7.146,47)
13	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ (4.330,41)
14	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ (1.514,36)
15	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ 1.301,69
16	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ 4.117,75
17	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ 6.933,80
18	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ 9.749,85
19	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.816,05		R\$ 2.816,05	R\$ 12.565,90
20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ -	R\$ 2.581,38		R\$ 24.552,78	R\$ 37.118,68

9.2. Anexo – Caso 2

Planilha de Orçamento - CASO 2
Edifício Garagem

Código	Descrição	Complemento (marca, tipo, modelo, observação)	Unid.	Qtde.	Preço Total				
					MDO	Serviço	Material	Equipamento	Raso
	SOMATÓRIA				3.469.334,12		3.385.876,07	463.094,06	7.318.304,24
01	Indireto				280.000,00				280.000,00
01.01	Serviços técnicos				280.000,00				280.000,00
02	Serviços preliminares e gastos gerais				268.205,49		4.700,00	26.793,83	299.699,32
02.01	Gastos gerais				208.205,49		4.700,00	26.793,83	239.699,32
02.02	Demolições				60.000,00				60.000,00
03	Implantação e operação de canteiro				1.041.806,43		337.513,60	241.838,84	1.621.158,87
03.01	Canteiro de obras				372.864,34		211.484,16	241.838,84	826.187,34
03.02	Administração e despesas gerais				668.942,09		126.029,44		794.971,53
04	Obra - despesas diretas				1.879.322,19		3.043.662,47	194.461,39	5.117.446,05
04.01	Preparo do terreno				20.000,00			15.000,00	35.000,00
04.02	Fundações e contenções				223.899,29		379.777,53	172.026,44	775.703,27
04.03	Estrutura de Concreto				876.533,72		1.306.540,75		2.183.074,47
04.04	Alvenarias e fechamentos				84.857,94		94.982,12		179.840,06
04.05	Esquadrias metálicas				9.524,42		60.626,18		70.150,59
04.06	Esquadrias de madeira				248,40		1.850,29		2.098,69
04.07	Vidros						18.225,00		18.225,00
04.08	Coberturas				649,60		2.598,40		3.248,00
04.09	Impermeabilizações				134.460,92		218.805,24		353.266,16
04.10	Revestimentos internos				5.566,75		4.633,13		10.199,88
04.11	Revestimentos externos				93.135,20		25.066,41		118.201,61
04.12	Revestimentos de piso				111.227,31		150.023,90	7.434,95	268.686,15
04.13	Instalações Hidráulicas				80.435,32		101.928,82		182.364,13
04.14	Instalações Elétricas				141.255,91		97.762,36		239.018,27
04.15	Pinturas				34.471,74		51.842,82		86.314,56
04.16	Instalações especiais				19.500,00		437.780,00		457.280,00
04.18	Pavimentação				704,00		1.056,00		1.760,00
04.19	Serviços complementares				42.851,68		90.163,53		133.015,21
TOTAL					3.469.334,12		3.385.876,07	463.094,06	7.318.304,24

Cronograma Físico-Financeiro - CASO 2
Edifício-Garagem Butantã

Serviço	Descrição	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Projetos	R\$ (70.000,00)	R\$ (70.000,00)	R\$ (70.000,00)	R\$ (70.000,00)				
2	Administração	R\$ (99.371,44)	R\$ (99.371,44)	R\$ (99.371,44)	R\$ (99.371,44)	R\$ (99.371,44)	R\$ (99.371,44)	R\$ (99.371,44)	R\$ (99.371,44)
3	Demolição	R\$ (60.000,00)							
4	Canteiro	R\$ (133.232,08)	R\$ (133.232,08)	R\$ (133.232,08)	R\$ (133.232,08)	R\$ (133.232,08)	R\$ (133.232,08)	R\$ (133.232,08)	R\$ (133.232,08)
5	Preparo Terreno	R\$ (35.000,00)							
6	Fundações		R\$ (775.703,27)						
7	Estrutura			R\$ (1.091.537,23)	R\$ (1.091.537,23)				
8	Alvenaria				R\$ (89.920,03)	R\$ (89.920,03)			
9	Esquadria					R\$ (45.237,14)	R\$ (45.237,14)		
10	Impermeab.					R\$ (178.257,08)	R\$ (178.257,08)		
11	Instal. Hidr.					R\$ (91.182,07)	R\$ (91.182,07)		
12	Instal. Elet					R\$ (119.509,14)	R\$ (119.509,14)		
13	Rev. Interno						R\$ (5.099,94)	R\$ (5.099,94)	
14	Rev. Externo						R\$ (59.100,80)	R\$ (59.100,80)	
15	Rev. Piso							R\$ (134.343,08)	R\$ (134.343,08)
16	Pintura							R\$ (43.157,28)	R\$ (43.157,28)
17	Elevador								
18	Sprinkler					R\$ (105.500,00)	R\$ (105.500,00)	R\$ (105.500,00)	
19	Paisagismo						R\$ (3.189,52)	R\$ (3.189,52)	R\$ (3.189,52)
20	Limpeza								R\$ (59.344,78)
21	Outros								R\$ (22.771,53)
		R\$ (397.603,52)	R\$ (1.078.306,80)	R\$ (1.394.140,76)	R\$ (1.484.060,79)	R\$ (862.208,98)	R\$ (839.679,30)	R\$ (582.994,24)	R\$ (679.309,86)
		5%	20%	39%	59%	71%	83%	91%	100%

Receita anual - CASO 2
Edifício Garagem

Ano	Ocupação	Mensalidade		Avulso		Aluguel	100%	11%	14,53%	11,13%	2,50%	61%	100%
		Carro	Moto	Carro	Moto	Lojas	Receita Bruta Total	Despesas (11%)	Imposto sobre operação (14,53%)	IPTU	Fundo (2,5%)	Receita Líquida Total	Receita/Mês
1	50%	R\$ 102.999,60	R\$ 4.593,60	R\$ 919.713,60	R\$ 34.660,80	R\$ 129.600,00	R\$ 1.191.567,60	R\$ 154.903,79	R\$ 173.134,77	R\$ 212.944,62	R\$ 29.789,19	R\$ 620.795,23	R\$ 51.732,94
2	61%	R\$ 124.703,34	R\$ 5.561,55	R\$ 1.113.512,65	R\$ 41.964,41	R\$ 129.600,00	R\$ 1.415.341,95	R\$ 183.994,45	R\$ 205.649,19	R\$ 212.944,62	R\$ 35.383,55	R\$ 777.370,15	R\$ 64.780,85
3	67%	R\$ 137.399,21	R\$ 6.127,76	R\$ 1.226.877,83	R\$ 46.236,75	R\$ 129.600,00	R\$ 1.546.241,56	R\$ 201.011,40	R\$ 224.668,90	R\$ 212.944,62	R\$ 38.656,04	R\$ 868.960,60	R\$ 72.413,38
4	71%	R\$ 146.407,08	R\$ 6.529,50	R\$ 1.307.311,71	R\$ 49.268,02	R\$ 129.600,00	R\$ 1.639.116,31	R\$ 213.085,12	R\$ 238.163,60	R\$ 212.944,62	R\$ 40.977,91	R\$ 933.945,06	R\$ 77.828,76
5	74%	R\$ 153.394,12	R\$ 6.841,11	R\$ 1.369.701,07	R\$ 51.619,26	R\$ 129.600,00	R\$ 1.711.155,56	R\$ 222.450,22	R\$ 248.630,90	R\$ 212.944,62	R\$ 42.778,89	R\$ 984.350,93	R\$ 82.029,24
6	77%	R\$ 159.102,95	R\$ 7.095,71	R\$ 1.420.676,89	R\$ 53.540,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.770.015,91	R\$ 230.102,07	R\$ 257.183,31	R\$ 212.944,62	R\$ 44.250,40	R\$ 1.025.535,52	R\$ 85.461,29
7	80%	R\$ 163.929,70	R\$ 7.310,97	R\$ 1.463.776,33	R\$ 55.164,63	R\$ 129.600,00	R\$ 1.819.781,63	R\$ 236.571,61	R\$ 264.414,27	R\$ 212.944,62	R\$ 45.494,54	R\$ 1.060.356,59	R\$ 88.363,05
8	82%	R\$ 168.110,82	R\$ 7.497,45	R\$ 1.501.110,76	R\$ 56.571,63	R\$ 129.600,00	R\$ 1.862.890,66	R\$ 242.175,79	R\$ 270.678,01	R\$ 212.944,62	R\$ 46.572,27	R\$ 1.090.519,98	R\$ 90.876,66
9	83%	R\$ 171.798,83	R\$ 7.661,92	R\$ 1.534.042,07	R\$ 57.812,70	R\$ 129.600,00	R\$ 1.900.915,52	R\$ 247.119,02	R\$ 276.203,02	R\$ 212.944,62	R\$ 47.522,89	R\$ 1.117.125,97	R\$ 93.093,83
10	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
11	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
12	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
13	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
14	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
15	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
16	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
17	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
18	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
19	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03
20	85%	R\$ 175.099,32	R\$ 7.809,12	R\$ 1.563.513,12	R\$ 58.923,36	R\$ 129.600,00	R\$ 1.934.944,92	R\$ 251.542,84	R\$ 281.147,50	R\$ 212.944,62	R\$ 48.373,62	R\$ 1.140.936,34	R\$ 95.078,03

Fluxo de Caixa - CASO 2

Edifício Garagem

Máx de investimentos	R\$	4.000,00
	R\$	(4.000,00)
Carência		1 ano(s)
Participação Própria		100%
Partilha		0%
Preço Terreno	R\$	18.000,00
		5 ano(s)
VOI Cenário Atual	R\$	-

Valor Financiado	 R\$	7.303,20	< R\$ 20.000,00
Juros	R\$	4.322,32	ou
Gasto Total	R\$	35.369,35	
Gasto Partilha	R\$	35.369,35	< R\$ 28.295,48
	R\$	-	
Receita Total	R\$	3.403,71	
	R\$	-	
Payback		20 anos	

Taxas	Valores	
INCC	7,26% a.a	0,59% a.a
IGP-M	7,14% a.a	0,58% a.a
Juros empréstimo	12,55% a.a	0,99% a.a
TAT	7,24% a.a	0,58% a.a

Resultado	Valores	
TIR efetiva	 1,09% a.a	0,09% a.m

Ano	Contas de Custeio Obra	Contas de Custeio na base 0	Investimento	Financiamento						Receita	Fluxo de Caixa	
				Quantia Requerida	Valor a ser financiado	Amortização	Juros do financiamento	Movimento Anual	Saldo Devedor	Líquida Nominal	Anual	Acumulado
0	R\$ (7.318,30)	R\$ (10.921,32)	R\$ 4.000,00	R\$ 6.921,32	R\$ 7.303,20	R\$ -	R\$ (381,88)	R\$ (381,88)	R\$ (7.303,20)	R\$ -	R\$ (4.000,00)	R\$ (4.000,00)
1	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (823,44)	R\$ (1.634,90)	R\$ (6.491,73)	R\$ 633,84	R\$ (4.437,02)	R\$ (8.437,02)
2	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (727,03)	R\$ (1.538,50)	R\$ (5.680,27)	R\$ 785,00	R\$ (4.106,96)	R\$ (12.543,98)
3	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (630,63)	R\$ (1.442,10)	R\$ (4.868,80)	R\$ 874,38	R\$ (3.856,00)	R\$ (16.399,98)
4	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (534,23)	R\$ (1.345,70)	R\$ (4.057,33)	R\$ 938,15	R\$ (3.646,43)	R\$ (20.046,42)
5	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (437,83)	R\$ (1.249,29)	R\$ (3.245,87)	R\$ 987,78	R\$ 134,59	R\$ (19.911,83)
6	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (341,42)	R\$ (1.152,89)	R\$ (2.434,40)	R\$ 1.028,44	R\$ 293,50	R\$ (19.618,33)
7	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (245,02)	R\$ (1.056,49)	R\$ (1.622,93)	R\$ 1.062,87	R\$ 434,22	R\$ (19.184,11)
8	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (148,62)	R\$ (960,09)	R\$ (811,47)	R\$ 1.092,74	R\$ 559,47	R\$ (18.624,64)
9	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (811,47)	R\$ (52,22)	R\$ (863,68)	R\$ 0,00	R\$ 1.119,11	R\$ 671,31	R\$ (17.953,32)
10	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (16.812,39)
11	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (15.671,45)
12	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (14.530,51)
13	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (13.389,58)
14	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (12.248,64)
15	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (11.107,71)
16	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (9.966,77)
17	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (8.825,83)
18	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (7.684,90)
19	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94	R\$ 1.140,94	R\$ (6.543,96)
20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.045,86	R\$ 9.947,67	R\$ 3.403,71

Fluxo de Caixa - CASO 2

Edifício Garagem

Máx de investimentos	R\$	4.000,00	Valor Financiado	 R\$	3.519,97	< R\$ 20.000,00
	R\$	(4.000,00)	Juros	R\$	2.097,86	ou
Carência		1 ano(s)	Gasto Total	R\$	10.460,50	
Participação Própria		100%	Gasto Partilha	R\$	10.460,50	< R\$ 8.368,40
Partilha		0%		R\$	-	
Preço Terreno	R\$	-	Receita Total	R\$	21.987,07	
VOI Cenário Atual	R\$	5 ano(s)		R\$	-	
		-	Payback		9 anos	

Taxas	Valores	
INCC	7,26% a.a	0,59% a.a
IGP-M	7,14% a.a	0,58% a.a
Juros empréstimo	12,55% a.a	0,99% a.a
TAT	7,24% a.a	0,58% a.a

Resultado	Valores	
TIR efetiva	 14,89% a.a	1,16% a.m

Ano	Contas de Custeio Obra	Contas de Custeio na base 0	Investimento	Financiamento						Receita		Fluxo de Caixa	
				Quantia Requerida	Valor a ser financiado	Amortização	Juros do financiamento	Movimento Anual	Saldo Devedor	Líquida Nominal		Anual	Acumulado
0	R\$ (7.318,30)	R\$ (7.321,32)	R\$ 4.000,00	R\$ 3.321,32	R\$ 3.519,97	R\$ -	R\$ (198,66)	R\$ (198,66)	R\$ (3.519,97)	R\$ -		R\$ (4.000,00)	R\$ (4.000,00)
1	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (396,88)	R\$ (787,98)	R\$ (3.128,86)	R\$ 633,84		R\$ (75,08)	R\$ (4.075,08)
2	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (350,41)	R\$ (741,52)	R\$ (2.737,76)	R\$ 785,00		R\$ 162,30	R\$ (3.912,77)
3	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (303,95)	R\$ (695,06)	R\$ (2.346,65)	R\$ 874,38		R\$ 329,56	R\$ (3.583,21)
4	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (257,49)	R\$ (648,59)	R\$ (1.955,54)	R\$ 938,15		R\$ 463,60	R\$ (3.119,61)
5	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (211,02)	R\$ (602,13)	R\$ (1.564,43)	R\$ 987,78		R\$ 576,56	R\$ (2.543,05)
6	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (164,56)	R\$ (555,67)	R\$ (1.173,32)	R\$ 1.028,44		R\$ 674,21	R\$ (1.868,83)
7	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (118,10)	R\$ (509,20)	R\$ (782,22)	R\$ 1.062,87		R\$ 759,87	R\$ (1.108,96)
8	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (71,63)	R\$ (462,74)	R\$ (391,11)	R\$ 1.092,74		R\$ 835,72	R\$ (273,24)
9	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (391,11)	R\$ (25,17)	R\$ (416,28)	R\$ 0,00	R\$ 1.119,11		R\$ 903,28	R\$ 630,04
10	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 1.770,98
11	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 2.911,91
12	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 4.052,85
13	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 5.193,78
14	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 6.334,72
15	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 7.475,66
16	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 8.616,59
17	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 9.757,53
18	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 10.898,47
19	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.140,94		R\$ 1.140,94	R\$ 12.039,40
20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (0,00)	R\$ (0,00)	R\$ 0,00	R\$ 1.045,86		R\$ 9.947,67	R\$ 21.987,07

9.3. Anexo – Caso 3

Planilha de Orçamento - CASO 3
Edifício Garagem

Código	Descrição	Complemento (marca, tipo, modelo, observação)	Unid.	Qtde.	Preço Total				
					MDO	Serviço	Material	Equipamento	Raso
	SOMATÓRIA				7.553.441,00		9.384.745,01	1.000.038,80	17.938.224,81
01	Indireto				500.000,00				500.000,00
01.01	Serviços técnicos				500.000,00				500.000,00
02	Serviços preliminares e gastos gerais				295.927,21		4.700,00	82.166,16	382.793,37
02.01	Gastos gerais				235.927,21		4.700,00	82.166,16	322.793,37
02.02	Demolições				60.000,00				60.000,00
03	Implantação e operação de canteiro				1.483.905,77		492.630,06	534.146,52	2.510.682,35
03.01	Canteiro de obras				463.968,63		304.472,22	534.146,52	1.302.587,37
03.02	Administração e despesas gerais				1.019.937,14		188.157,84		1.208.094,98
04	Obra - despesas diretas				5.273.608,02		8.887.414,95	383.726,12	14.544.749,09
04.01	Preparo do terreno				20.000,00			15.000,00	35.000,00
04.02	Fundações e contenções				587.602,98		947.969,40	361.291,17	1.896.863,56
04.03	Estrutura de Concreto				2.610.487,34		3.785.595,49		6.396.082,83
04.04	Alvenarias e fechamentos				169.462,38		207.811,32		377.273,70
04.05	Esquadrias metálicas				22.143,00		87.666,07		109.809,07
04.06	Esquadrias de madeira				248,40		1.850,29		2.098,69
04.07	Vidros						207.765,00		207.765,00
04.08	Coberturas				1.299,20		5.196,80		6.496,00
04.09	Impermeabilizações				142.984,23		247.304,22		390.288,45
04.10	Revestimentos internos				45.538,92		92.378,38		137.917,30
04.11	Revestimentos externos				218.800,34		64.774,86		283.575,20
04.12	Revestimentos de piso				400.322,67		386.815,95	7.434,95	794.573,56
04.13	Instalações Hidráulicas				287.271,26		416.434,22		703.705,48
04.14	Instalações Elétricas				474.092,42		625.997,13		1.100.089,55
04.15	Pinturas				70.916,48		106.487,32		177.403,80
04.16	Instalações especiais				112.380,00		1.463.600,00		1.575.980,00
04.18	Pavimentação				704,00		1.056,00		1.760,00
04.19	Serviços complementares				109.354,41		238.712,50		348.066,91
TOTAL					7.553.441,00		9.384.745,01	1.000.038,80	17.938.224,81

Cronograma Físico-Financeiro - CASO 3
Edifício-Garagem Butantã

Serviço	Descrição	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Projetos	R\$ (125.000,00)	R\$ (125.000,00)	R\$ (125.000,00)	R\$ (125.000,00)								
2	Administração	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)	R\$ (100.674,58)
3	Demolição	R\$ (60.000,00)											
4	Canteiro	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)	R\$ (135.448,40)
5	Preparo Terreno	R\$ (85.000,00)											
6	Fundações			R\$ (1.896.863,56)									
7	Estrutura				R\$ (1.599.020,71)	R\$ (1.599.020,71)	R\$ (1.599.020,71)	R\$ (1.599.020,71)					
8	Alvenaria					R\$ (94.318,43)	R\$ (94.318,43)	R\$ (94.318,43)	R\$ (94.318,43)				
9	Esquadria						R\$ (100.557,69)	R\$ (100.557,69)	R\$ (100.557,69)				
10	Impermeab.							R\$ (188.492,23)	R\$ (188.492,23)				
11	Instal. Hidr.					R\$ (175.926,37)	R\$ (175.926,37)	R\$ (175.926,37)	R\$ (175.926,37)				
12	Instal. Elet.					R\$ (275.022,39)	R\$ (275.022,39)	R\$ (275.022,39)	R\$ (275.022,39)				
13	Rev. Interno									R\$ (68.958,65)	R\$ (68.958,65)		
14	Rev. Externo									R\$ (141.787,60)	R\$ (141.787,60)		
15	Rev. Piso										R\$ (897.286,78)	R\$ (897.286,78)	
16	Pintura										R\$ (88.701,90)	R\$ (88.701,90)	
17	Elevador	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)	R\$ (66.337,50)				
18	Sprinkler							R\$ (209.056,00)	R\$ (209.056,00)	R\$ (209.056,00)	R\$ (209.056,00)	R\$ (209.056,00)	
19	Parqueamento										R\$ (135.912,81)	R\$ (135.912,81)	R\$ (135.912,81)
20	Limpeza												R\$ (100.908,41)
21	Outros												R\$ (19.419,85)
		R\$ (487.460,48)	R\$ (462.460,48)	R\$ (2.324.324,03)	R\$ (2.026.481,18)	R\$ (2.446.748,37)	R\$ (2.446.748,37)	R\$ (2.762.361,95)	R\$ (1.361.733,47)	R\$ (960.875,04)	R\$ (1.177.628,71)	R\$ (966.882,46)	R\$ (514.520,27)
		3%	5%	18%	30%	43%	57%	72%	80%	85%	92%	97%	100%

Receita anual - CASO 3
Edifício Garagem

Ano	Ocupação	Mensalidade		Avulso		Aluguel	100%	11%	14,53%	0,00%	2,50%	72%	100%
		Carro	Moto	Carro	Moto	Lojas	Receita Bruta Total	Despesas (11%)	Imposto sobre operação (14,53%)	IPTU	Fundo (2,5%)	Receita Líquida Total	Receita/Mês
1	50%	R\$ 207.068,40	R\$ -	R\$ 1.848.974,40	R\$ -	R\$ 1.293.395,04	R\$ 3.349.437,84	R\$ 535.910,05	R\$ 486.673,32	R\$ 464.054,34	R\$ 83.735,95	R\$ 1.779.064,18	R\$ 148.255,35
2	61%	R\$ 250.701,18	R\$ -	R\$ 2.238.584,26	R\$ -	R\$ 1.520.511,70	R\$ 4.009.797,14	R\$ 641.567,54	R\$ 582.623,52	R\$ 464.054,34	R\$ 100.244,93	R\$ 2.221.306,81	R\$ 185.108,90
3	67%	R\$ 276.224,72	R\$ -	R\$ 2.466.491,42	R\$ -	R\$ 1.653.366,43	R\$ 4.396.082,57	R\$ 703.373,21	R\$ 638.750,80	R\$ 464.054,34	R\$ 109.902,06	R\$ 2.480.002,16	R\$ 206.666,85
4	71%	R\$ 294.333,96	R\$ -	R\$ 2.628.194,13	R\$ -	R\$ 1.747.628,36	R\$ 4.670.156,44	R\$ 747.225,03	R\$ 678.573,73	R\$ 464.054,34	R\$ 116.753,91	R\$ 2.663.549,43	R\$ 221.962,45
5	74%	R\$ 308.380,57	R\$ -	R\$ 2.753.620,49	R\$ -	R\$ 1.820.743,59	R\$ 4.882.744,65	R\$ 781.239,14	R\$ 709.462,80	R\$ 464.054,34	R\$ 122.068,62	R\$ 2.805.919,75	R\$ 233.826,65
6	77%	R\$ 319.857,50	R\$ -	R\$ 2.856.101,29	R\$ -	R\$ 1.880.483,09	R\$ 5.056.441,87	R\$ 809.030,70	R\$ 734.701,00	R\$ 464.054,34	R\$ 126.411,05	R\$ 2.922.244,78	R\$ 243.520,40
7	80%	R\$ 329.561,10	R\$ -	R\$ 2.942.747,57	R\$ -	R\$ 1.930.992,11	R\$ 5.203.300,77	R\$ 832.528,12	R\$ 756.039,60	R\$ 464.054,34	R\$ 130.082,52	R\$ 3.020.596,19	R\$ 251.716,35
8	82%	R\$ 337.966,74	R\$ -	R\$ 3.017.803,99	R\$ -	R\$ 1.974.745,02	R\$ 5.330.515,74	R\$ 852.882,52	R\$ 774.523,94	R\$ 464.054,34	R\$ 133.262,89	R\$ 3.105.792,05	R\$ 258.816,00
9	83%	R\$ 345.381,04	R\$ -	R\$ 3.084.008,45	R\$ -	R\$ 2.013.337,81	R\$ 5.442.727,30	R\$ 870.836,37	R\$ 790.828,28	R\$ 464.054,34	R\$ 136.068,18	R\$ 3.180.940,13	R\$ 265.078,34
10	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
11	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
12	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
13	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
14	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
15	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
16	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
17	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
18	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
19	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67
20	85%	R\$ 352.016,28	R\$ -	R\$ 3.143.256,48	R\$ -	R\$ 2.047.875,48	R\$ 5.543.148,24	R\$ 886.903,72	R\$ 805.419,44	R\$ 464.054,34	R\$ 138.578,71	R\$ 3.248.192,04	R\$ 270.682,67

Fluxo de Caixa - CASO 3

Edifício Garagem

Máx de investimentos	R\$	4.000,00
	R\$	(4.000,00)
Carência		1 ano(s)
Participação Própria		100%
Partilha		0%
Preço Terreno	R\$	18.000,00
		5 ano(s)
VOI Cenário Atual	R\$	-

Valor Financiado	 R\$	18.420,75
Juros	R\$	10.810,86
Gasto Total	R\$	55.616,35
Gasto Partilha	R\$	55.616,35
	R\$	-
Receita Total	R\$	46.335,26
	R\$	-
Payback		14 anos

< R\$ 20.000,00
ou
< R\$ 44.493,08

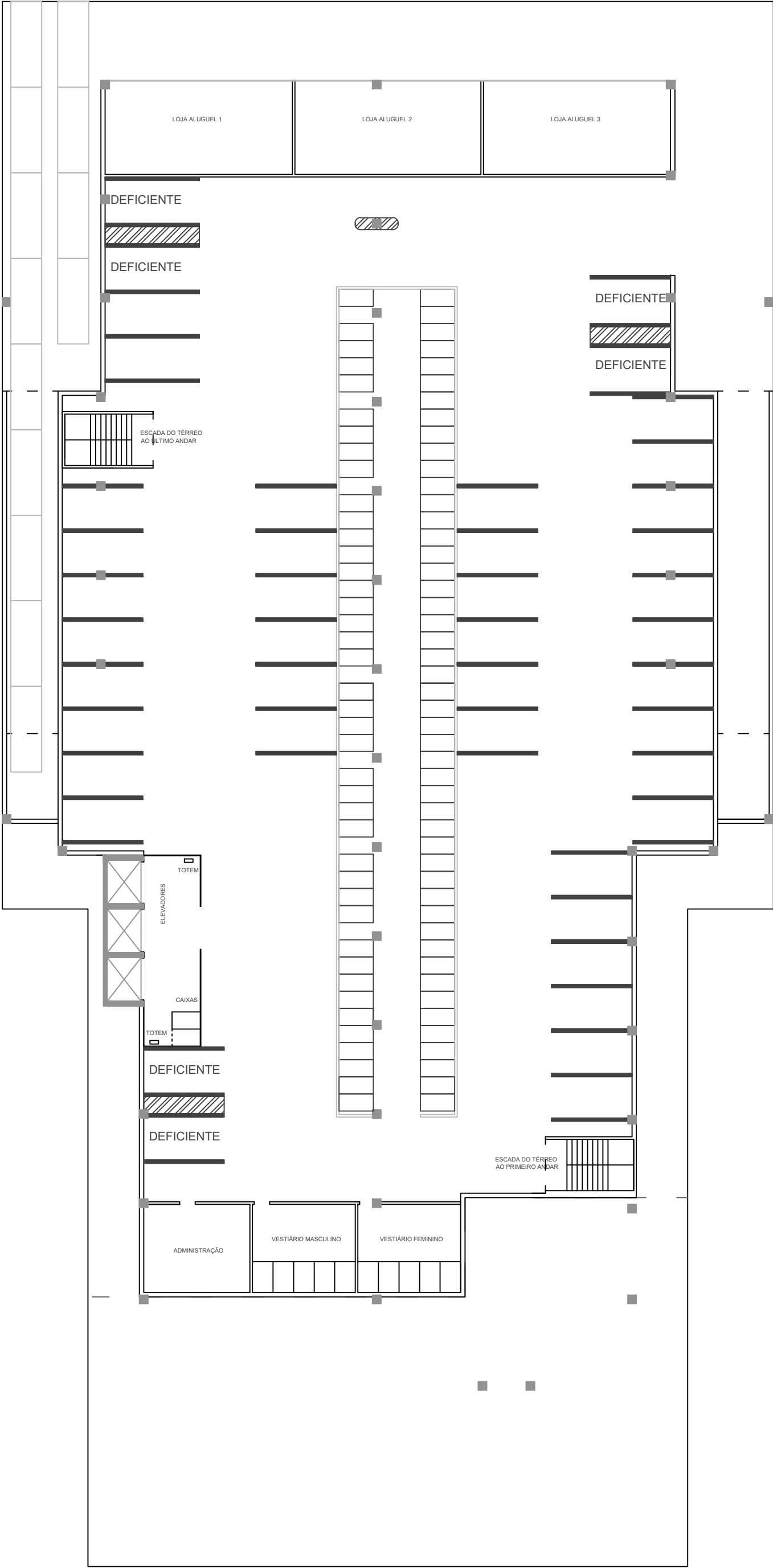
Taxas	Valores	
INCC	7,26% a.a	0,59% a.a
IGP-M	7,14% a.a	0,58% a.a
Juros empréstimo	12,55% a.a	0,99% a.a
TAT	7,24% a.a	0,58% a.a

Resultado	Valores	
TIR efetiva	 8,83% a.a	0,71% a.m

Ano	Contas de Custeio Obra	Contas de Custeio na base 0	Investimento	Financiamento						Receita		Fluxo de Caixa	
				Quantia Requerida	Valor a ser financiado	Amortização	Juros do financiamento	Movimento Anual	Saldo Devedor	Líquida Nominal	Anual	Acumulado	
0	R\$ (17.938,22)	R\$ (21.548,81)	R\$ 4.000,00	R\$ 17.548,81	R\$ 18.420,75	R\$ -	R\$ (871,94)	R\$ (871,94)	R\$ (18.420,75)	R\$ -	R\$ (4.000,00)	R\$ (4.000,00)	
1	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (2.076,94)	R\$ (4.123,69)	R\$ (16.374,00)	R\$ 1.815,92	R\$ (5.494,02)	R\$ (9.494,02)	
2	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (1.833,79)	R\$ (3.880,54)	R\$ (14.327,25)	R\$ 2.242,86	R\$ (4.615,84)	R\$ (14.109,86)	
3	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (1.590,63)	R\$ (3.637,38)	R\$ (12.280,50)	R\$ 2.495,30	R\$ (3.955,83)	R\$ (18.065,70)	
4	R\$ -	R\$ (3.600,00)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (1.347,48)	R\$ (3.394,23)	R\$ (10.233,75)	R\$ 2.675,41	R\$ (3.407,98)	R\$ (21.473,68)	
5	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (1.104,32)	R\$ (3.151,07)	R\$ (8.187,00)	R\$ 2.815,61	R\$ 663,62	R\$ (20.810,06)	
6	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (861,17)	R\$ (2.907,92)	R\$ (6.140,25)	R\$ 2.930,44	R\$ 1.076,72	R\$ (19.733,34)	
7	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (618,02)	R\$ (2.664,77)	R\$ (4.093,50)	R\$ 3.027,70	R\$ 1.442,05	R\$ (18.291,28)	
8	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (374,86)	R\$ (2.421,61)	R\$ (2.046,75)	R\$ 3.112,05	R\$ 1.767,01	R\$ (16.524,28)	
9	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.046,75)	R\$ (131,71)	R\$ (2.178,46)	R\$ -	R\$ 3.186,54	R\$ 2.057,08	R\$ (14.467,20)	
10	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ (11.219,01)	
11	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ (7.970,82)	
12	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ (4.722,62)	
13	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ (1.474,43)	
14	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ 1.773,76	
15	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ 5.021,95	
16	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ 8.270,14	
17	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ 11.518,34	
18	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ 14.766,53	
19	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 3.248,19	R\$ 3.248,19	R\$ 18.014,72	
20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 2.977,51	R\$ 28.320,54	R\$ 46.335,26	

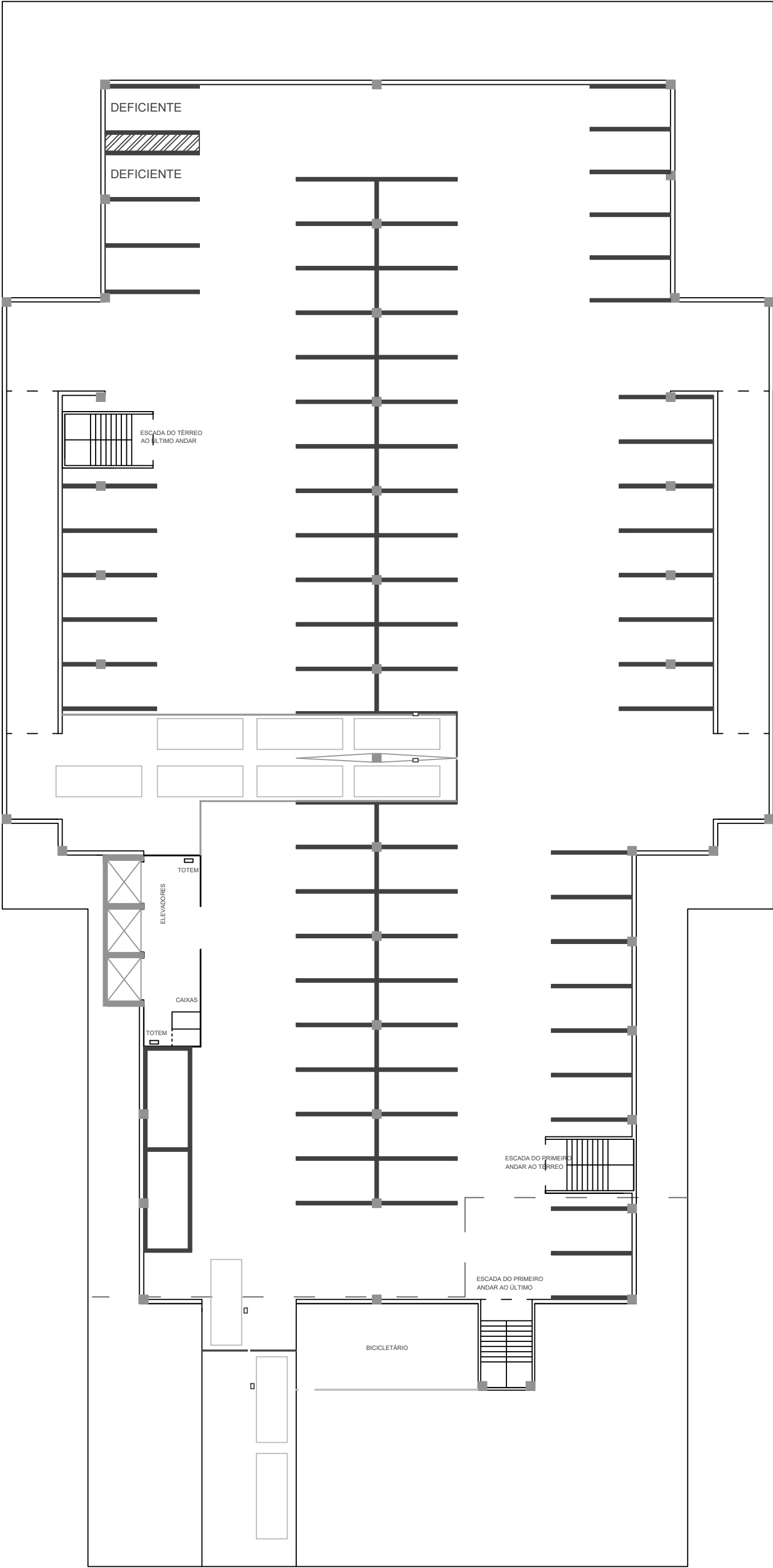
9.4. Anexo – Desenhos do Produto do Caso 1

36 VAGAS MÉDIAS
2 VAGAS GRANDES
6 VAGAS P.N.E
89 VAGAS MOTOS



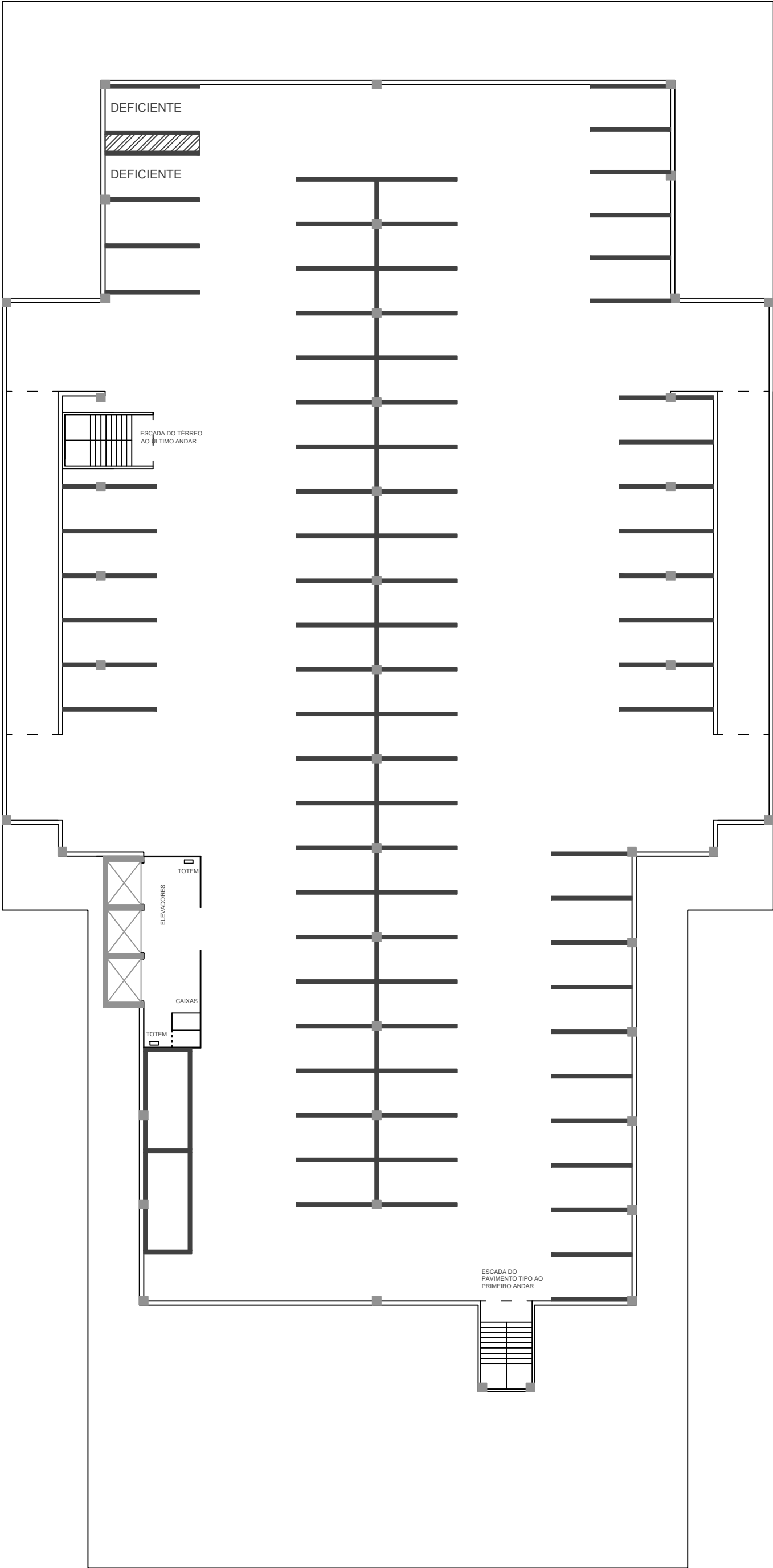
PAVIMENTO TÉRREO
ESCALA 1:250

61 VAGAS MÉDIAS
14 VAGAS GRANDES
2 VAGAS P.N.E

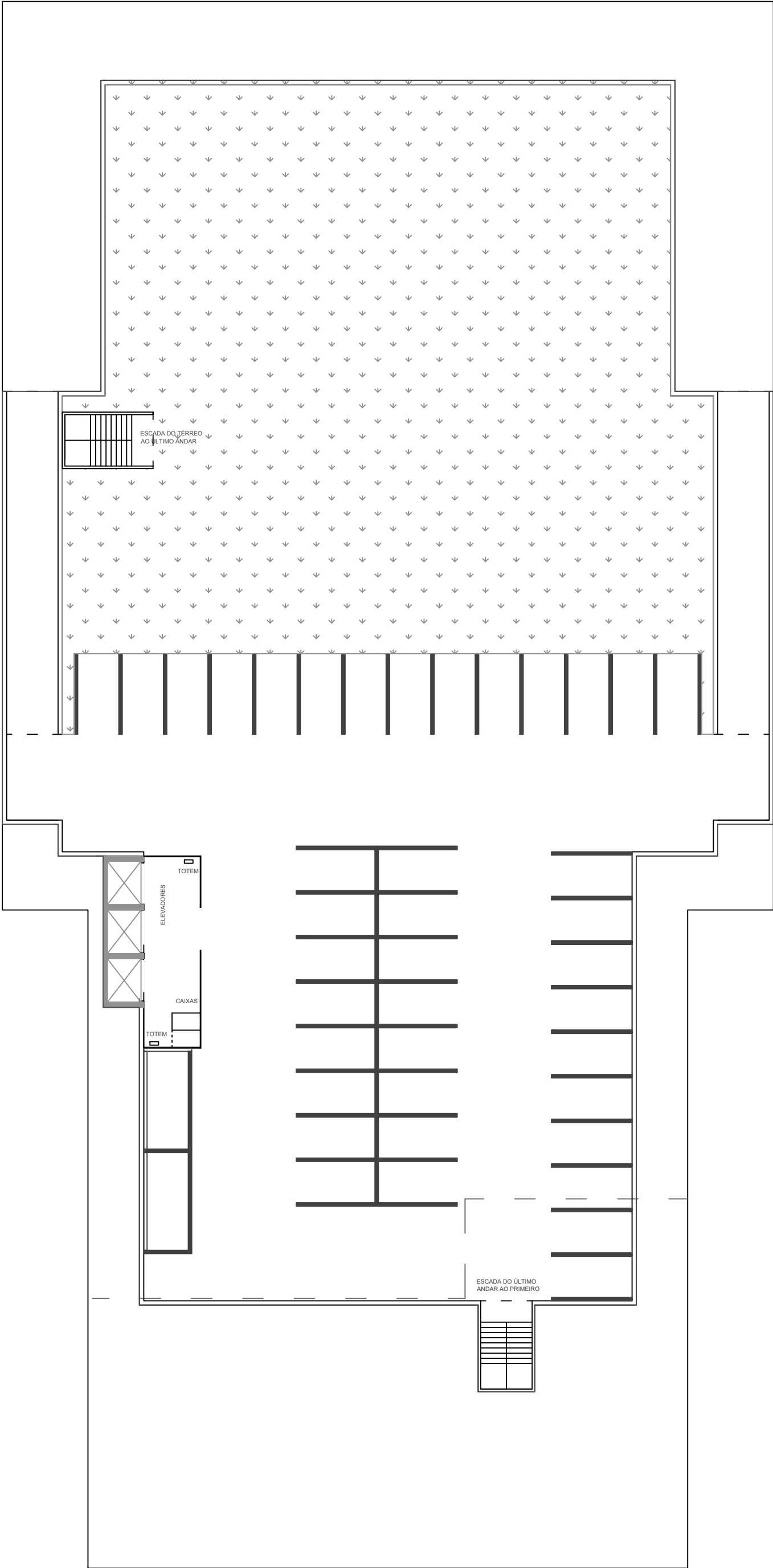


1o PAVIMENTO
ESCALA 1:250

61 VAGAS MÉDIAS
14 VAGAS GRANDES
2 VAGAS P.N.E



PAVIMENTO-TIPO (2o AO 8o ANDAR)
ESCALA 1:250

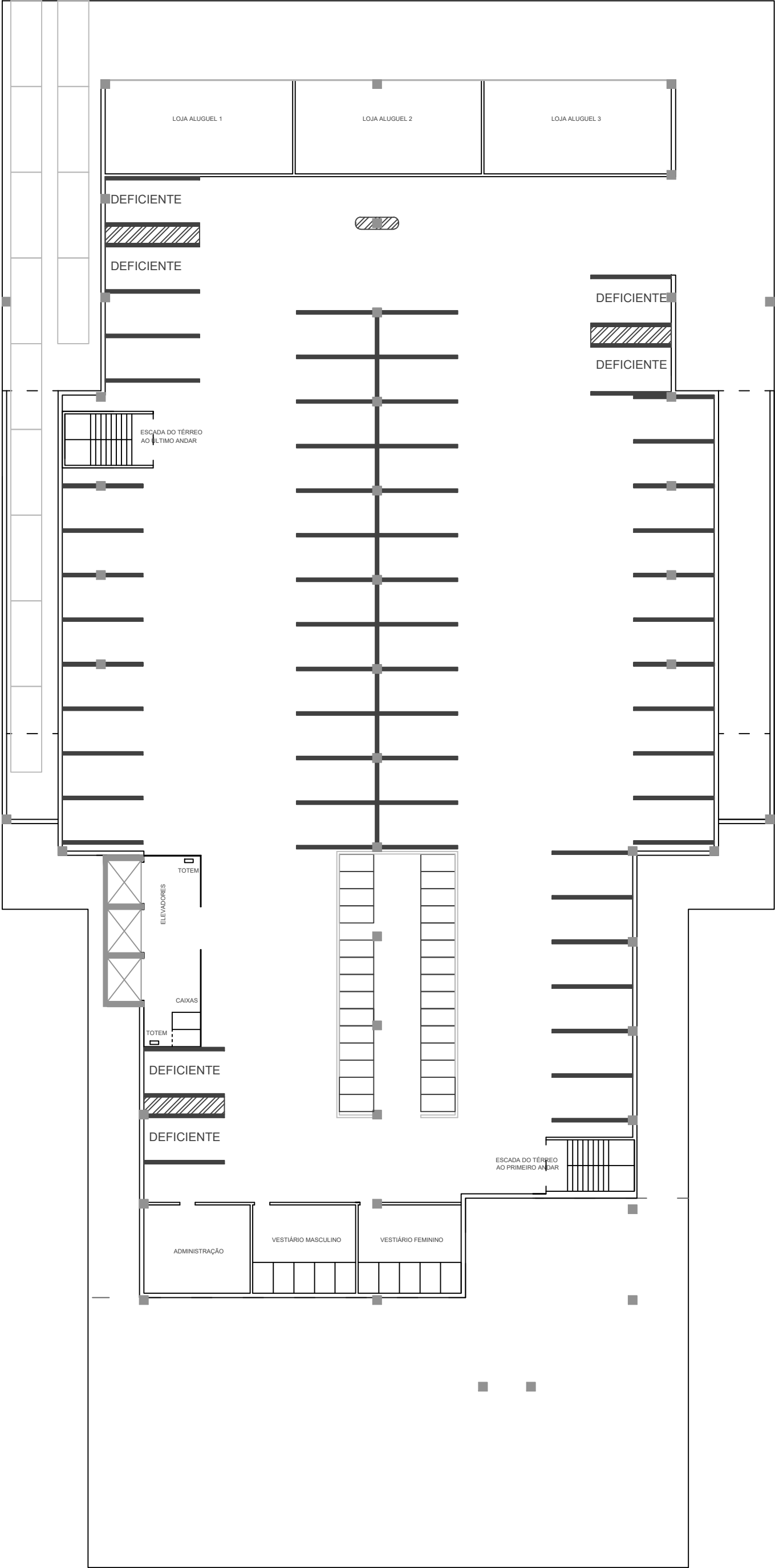


9o PAVIMENTO (COBERTURA)

ESCALA 1:250

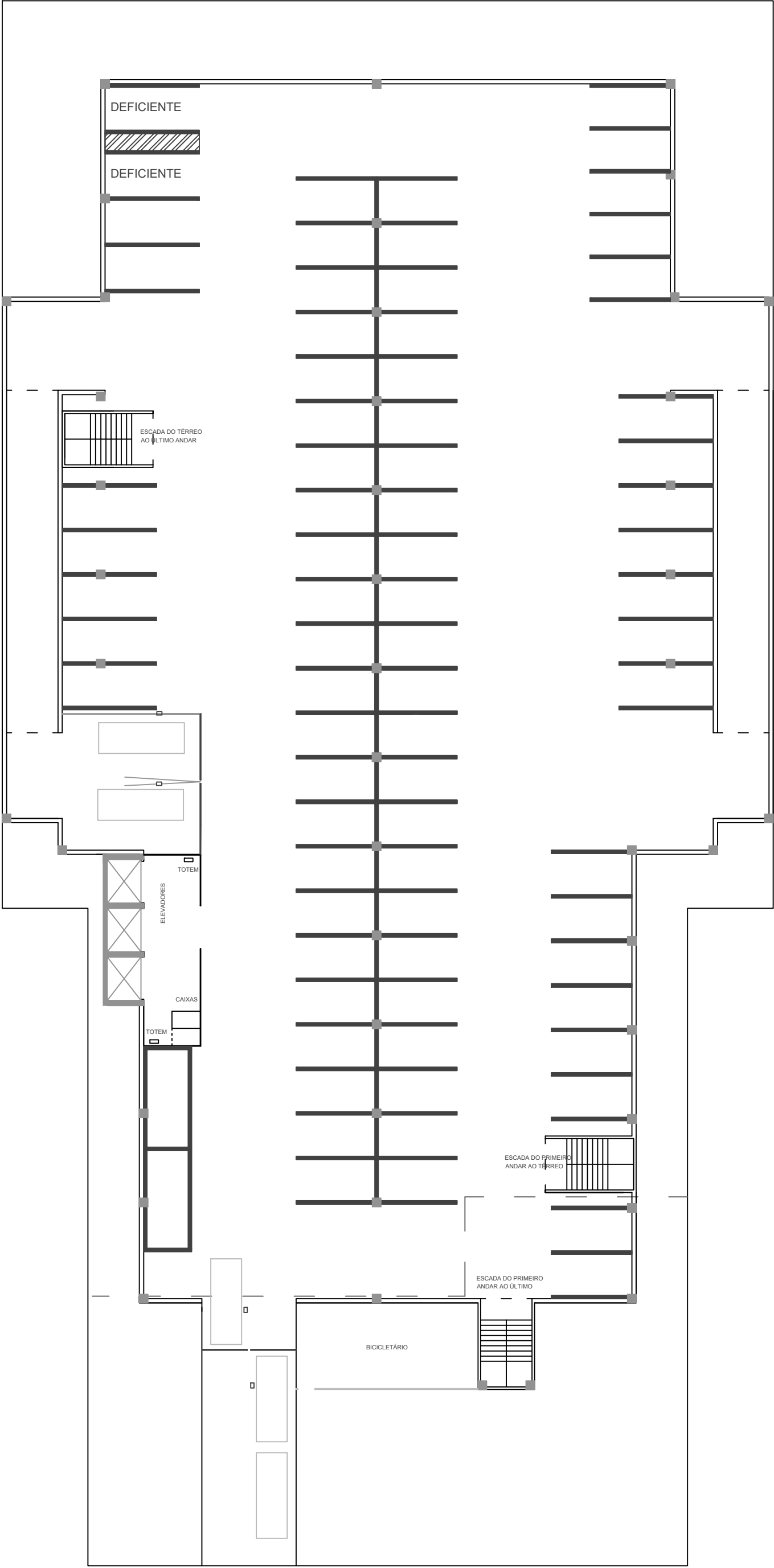
9.5. Anexo – Desenhos do Produto do Caso 2

48 VAGAS MÉDIAS
2 VAGAS GRANDES
6 VAGAS P.N.E
29 VAGAS MOTOS



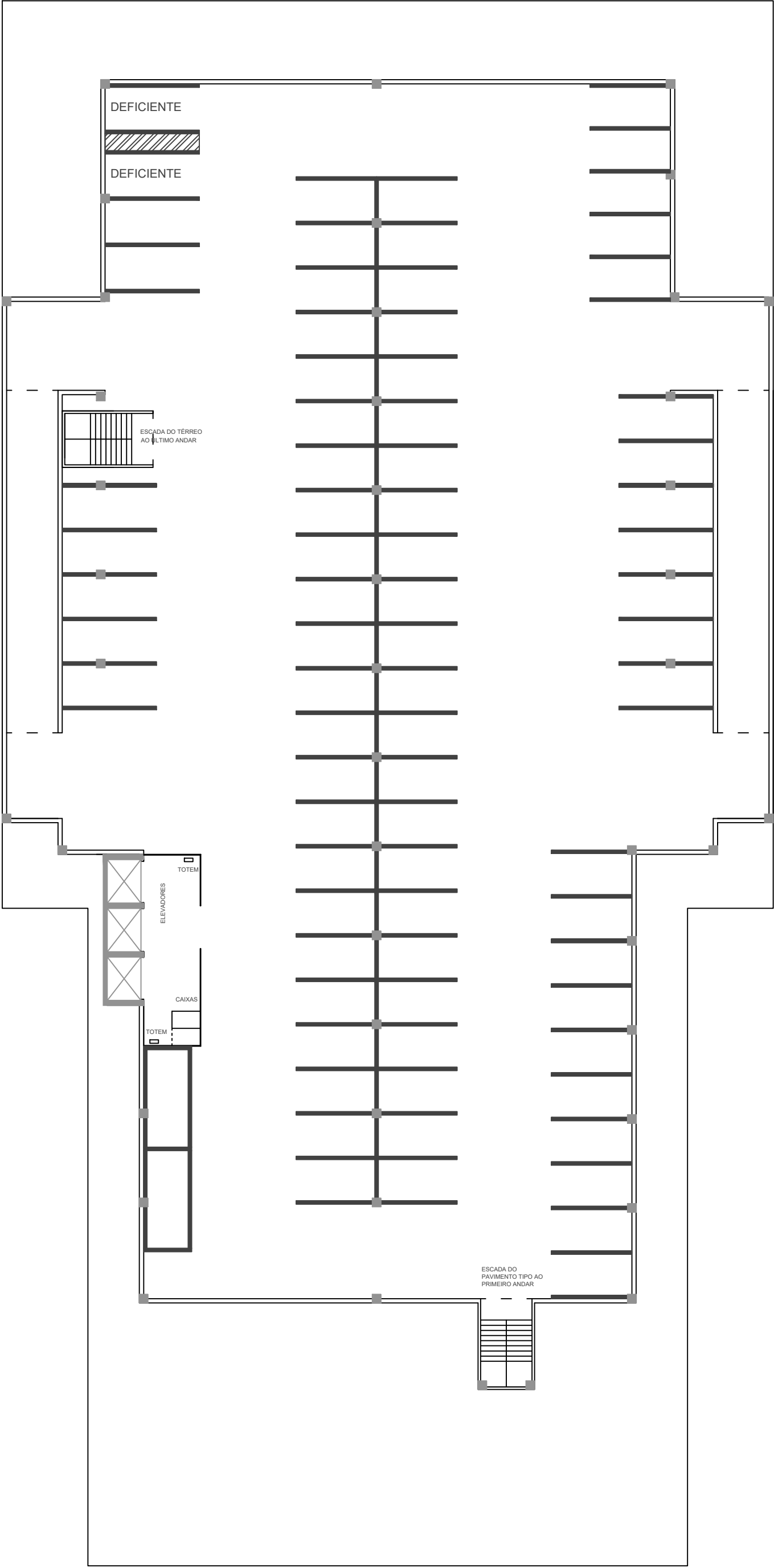
PAVIMENTO TÉRREO
ESCALA 1:250

59 VAGAS MÉDIAS
16 VAGAS GRANDES
2 VAGAS P.N.E



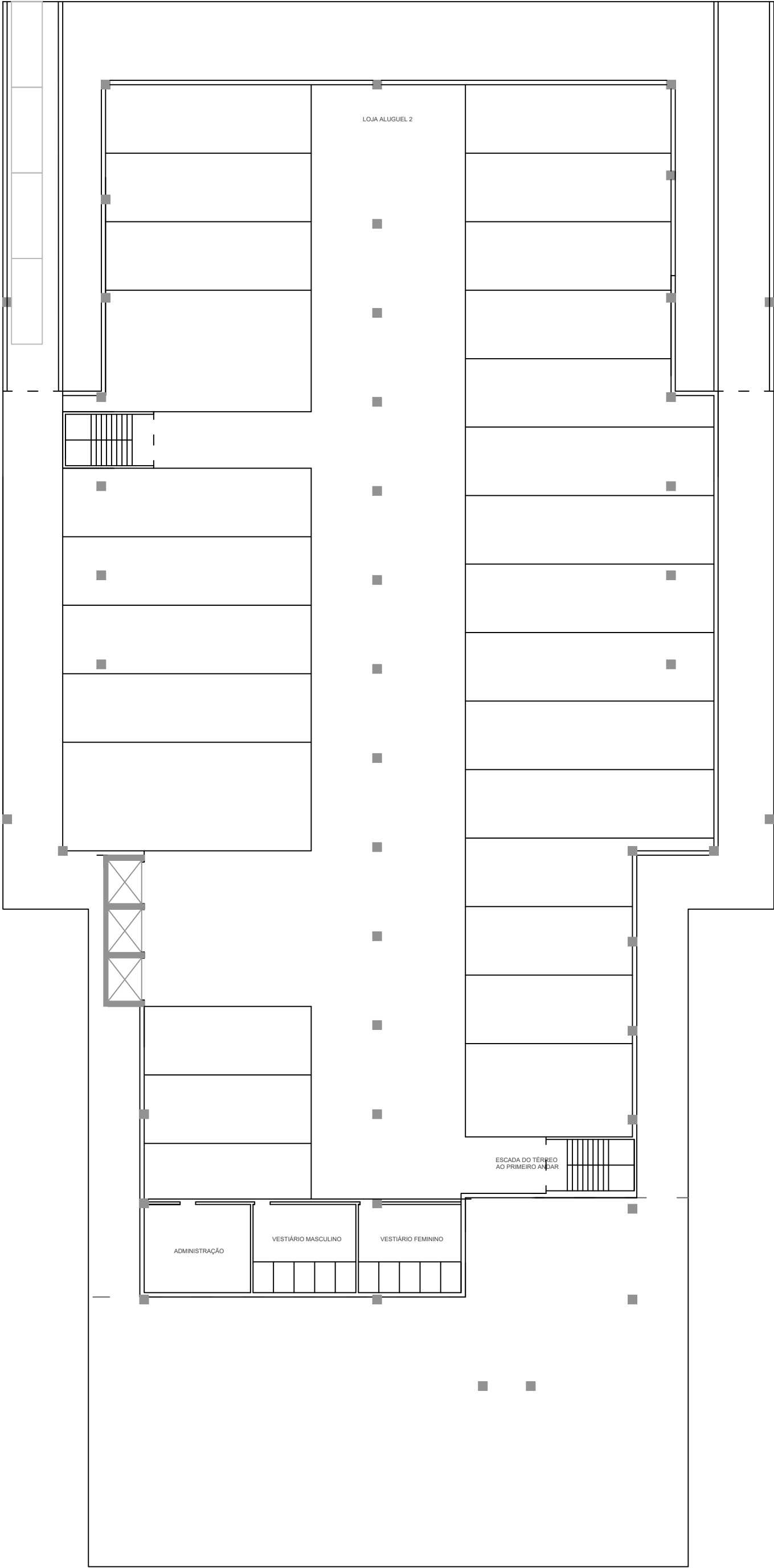
1o PAVIMENTO
ESCALA 1:250

61 VAGAS MÉDIAS
16 VAGAS GRANDES
2 VAGAS P.N.E

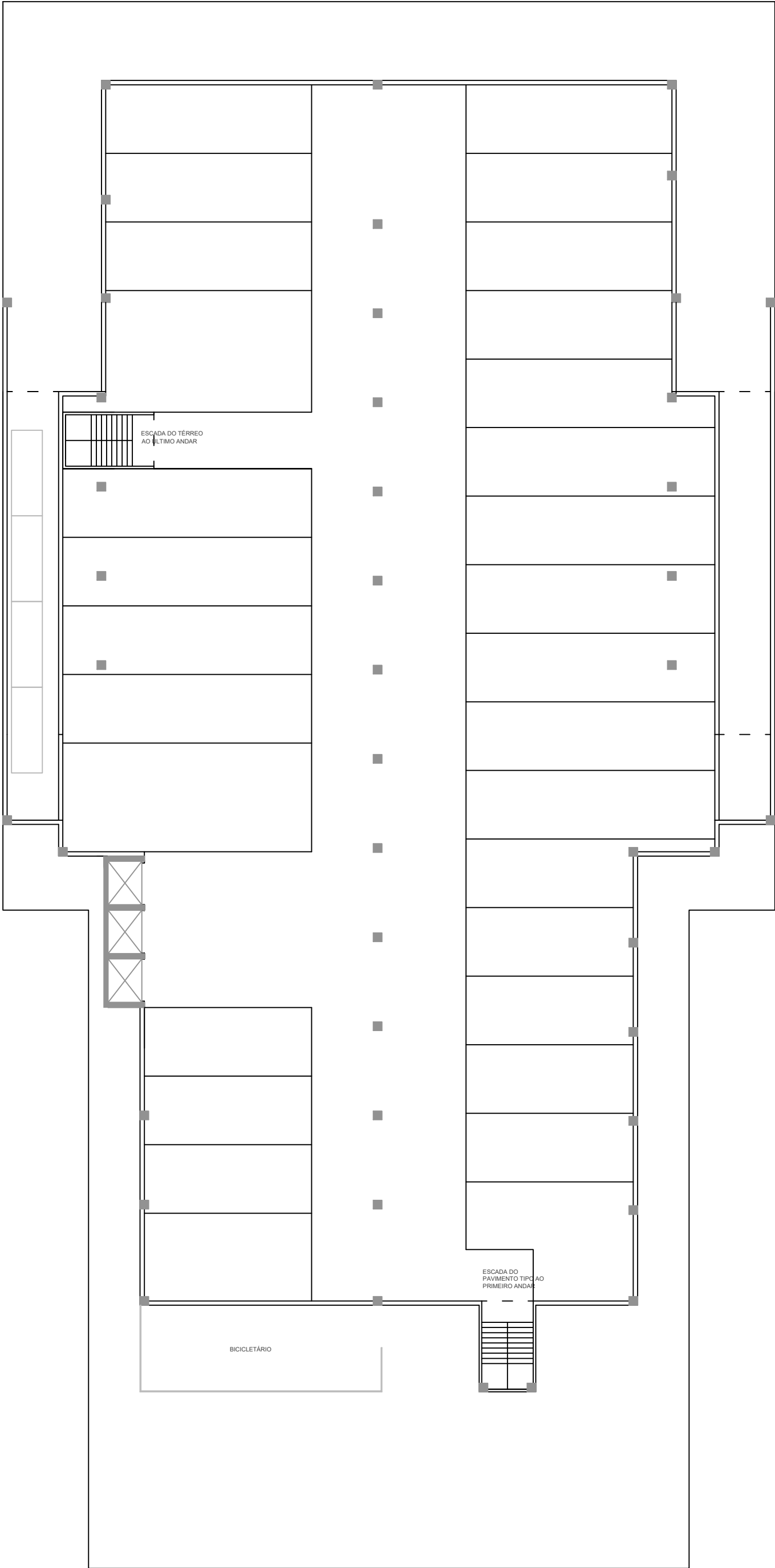


2o PAVIMENTO
ESCALA 1:250

9.6. Anexo – Desenhos do Produto do Caso 3

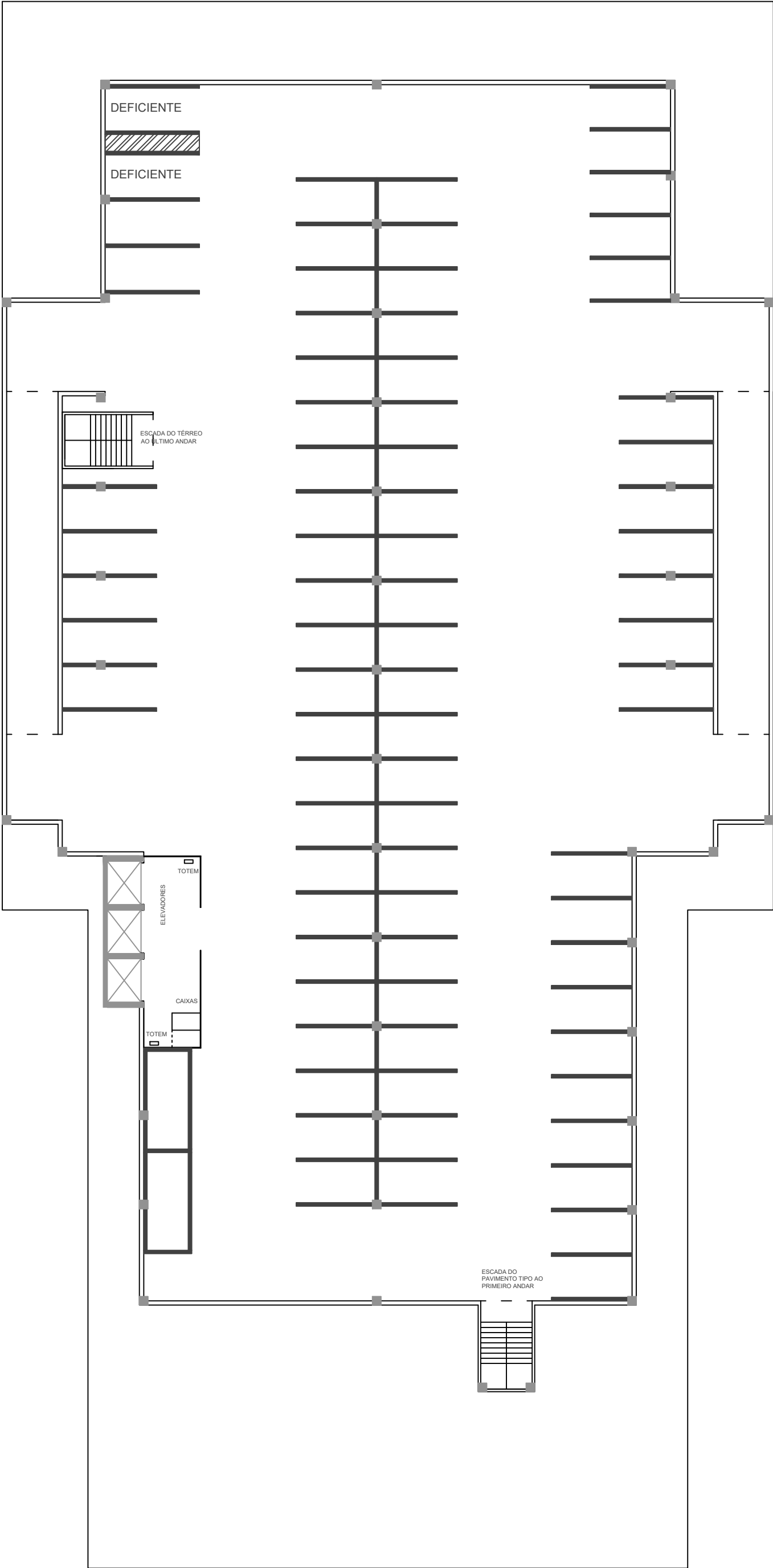


PAVIMENTO TÉRREO
ESCALA 1:250

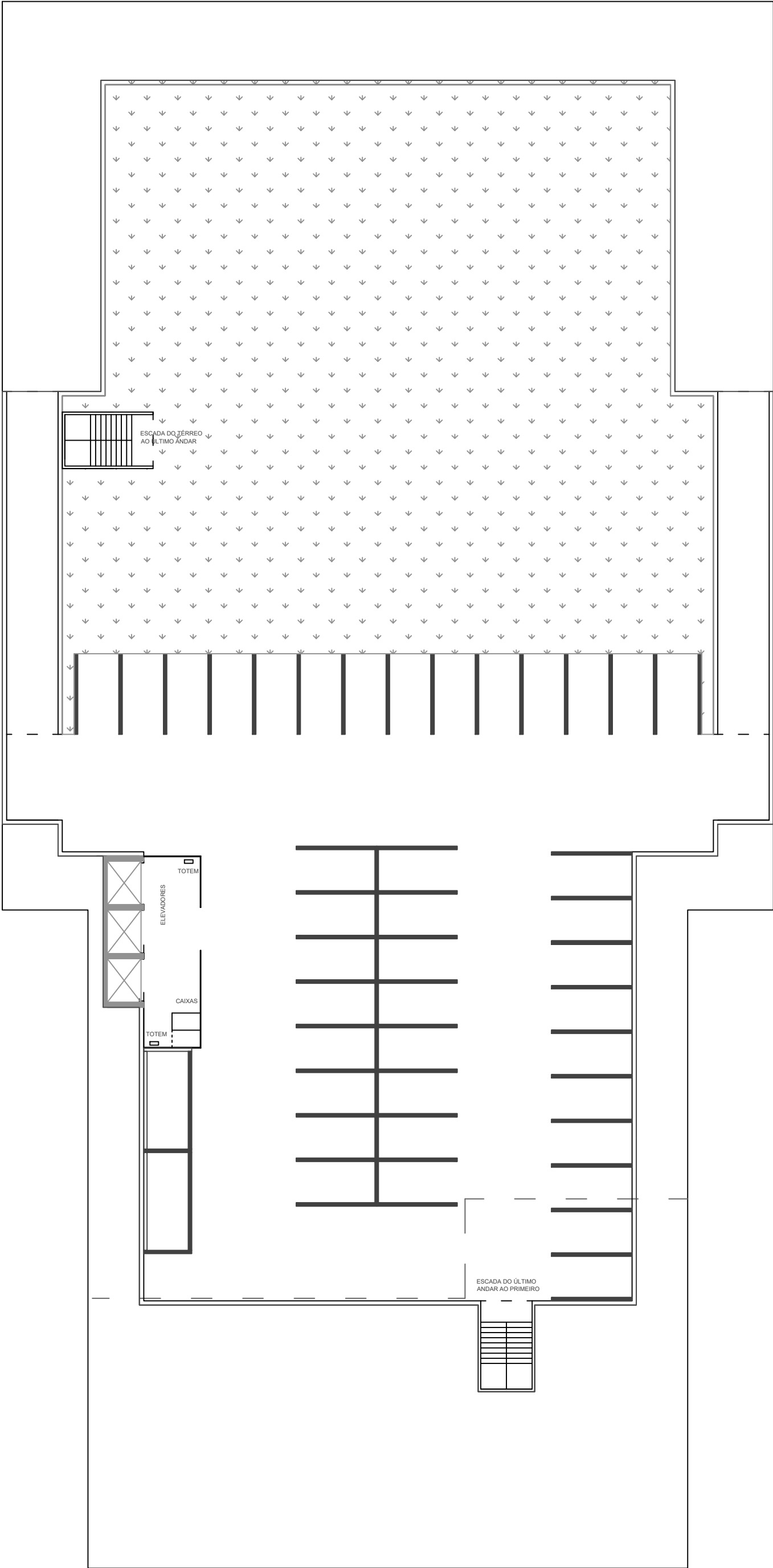


1o PAVIMENTO
ESCALA 1:250

61 VAGAS MÉDIAS
14 VAGAS GRANDES
2 VAGAS P.N.E



PAVIMENTO-TIPO (2o AO 8o ANDAR)
ESCALA 1:250



9o PAVIMENTO (COBERTURA)

ESCALA 1:250