



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

CENTRO TECNOLÓGICO

ENGENHARIA CIVIL

**ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA PARA
LOTEAMENTOS:**

Estudo de caso de um empreendimento na cidade de São José/SC

Florianópolis

2025

Victor Hugo Correia Ferreira

**ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA PARA
LOTEAMENTOS:**

Estudo de caso de um empreendimento na cidade de São José/SC

Trabalho de conclusão de curso submetido à
Engenharia Civil da Universidade Federal de
Santa Catarina para a obtenção do título de
Engenheiro Civil

Orientador: Prof. Norberto Hochheim, Dr.

Florianópolis, 2025

Ficha de Identificação da Obra

**ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA PARA
LOTEAMENTOS:**

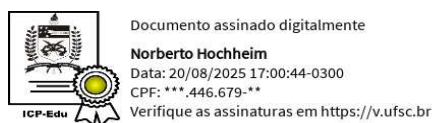
Estudo de caso de um empreendimento na cidade de São José/SC

Victor Hugo Correia Ferreira

Trabalho de conclusão de curso julgado adequado para obtenção do Título de Engenheiro
Civil da Universidade Federal de Santa Catarina

Florianópolis, 13 de agosto de 2025

Banca Examinadora:



Prof. Norberto Hochheim, Dr.

Orientador

Prof. Cristine do Nascimento Mutti, Dr.

Eng. Ricardo da Cunha Pereira

AGRADECIMENTOS

A realização deste trabalho representa não apenas a conclusão de uma etapa acadêmica, mas também a concretização de um sonho que só foi possível com o apoio e incentivo de pessoas muito especiais.

Agradeço primeiramente a Deus, por me conceder saúde, força e sabedoria para enfrentar os desafios ao longo dessa jornada.

À minha família, Valdete, Elaine, Rodney e Renata, que sempre estiveram ao meu lado nos momentos mais difíceis.

À minha namorada, Mariana, pelo carinho, pela presença constante, pela paciência nas horas de ausência e pelas palavras de encorajamento nos momentos de incerteza.

Agradeço também ao professor Norberto Hochheim, pela dedicação, pelas orientações técnicas e acadêmicas que foram fundamentais para a condução e conclusão deste trabalho. Sua experiência e comprometimento fizeram toda a diferença no desenvolvimento deste TCC.

Um agradecimento especial ao meu pai, Everton, meu maior exemplo de esforço e perseverança. Sua trajetória de vida, seus conselhos e seu apoio incondicional foram fundamentais para que eu chegasse até aqui. Este trabalho também é seu.

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste projeto, deixo minha mais sincera gratidão.

RESUMO

A expansão urbana e a crescente demanda por espaços residenciais têm impulsionado a criação de novos loteamentos em diversas regiões brasileiras. Nesse cenário, a análise de viabilidade econômico-financeira torna-se uma ferramenta essencial para embasar decisões estratégicas e garantir a sustentabilidade dos empreendimentos. Este trabalho tem como objetivo geral elaborar um estudo de viabilidade econômico-financeira para um loteamento localizado na cidade de São José, Santa Catarina, por meio da caracterização do empreendimento, simulação de cenários e análise de sensibilidade dos principais indicadores financeiros. Foram avaliados indicadores como Valor Presente Líquido (VPL), Taxa Interna de Retorno (TIR) e *Payback* Descontado, considerando diferentes condições de mercado. A análise demonstrou que o projeto apresenta boa rentabilidade mesmo diante de cenários adversos, sendo mais sensível a variações na Taxa Mínima de Atratividade (TMA) e nos preços de venda do que aos custos de construção. Mesmo na simulação mais pessimista, o empreendimento manteve indicadores positivos, evidenciando sua robustez financeira. Os resultados reforçam a importância de uma abordagem técnica e criteriosa na avaliação de investimentos imobiliários, especialmente em um ambiente econômico volátil. O estudo contribui para o avanço do conhecimento aplicado na área e oferece subsídios relevantes para investidores e profissionais do setor.

ABSTRACT

Urban expansion and the growing demand for residential spaces have driven the development of new subdivisions across various regions in Brazil. In this context, economic and financial feasibility analysis becomes an essential tool to support strategic decision-making and ensure the sustainability of real estate projects. This study aims to carry out an economic-financial feasibility analysis for a residential subdivision located in the city of São José, Santa Catarina, through project characterization, scenario simulations, and sensitivity analysis of key financial indicators. Indicators such as Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Discounted *Payback* were evaluated under different market conditions. The analysis showed that the project offers solid profitability even under adverse scenarios, being more sensitive to changes in the Minimum Attractiveness Rate (MAR) and sales prices than to construction costs. Even in the most pessimistic simulation, the project maintained positive indicators, highlighting its financial robustness. The results emphasize the importance of a technical and thorough approach in evaluating real estate investments, especially in a volatile economic environment. This study contributes to the advancement of applied knowledge in the field and provides valuable insights for investors and professionals in the urban development sector.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Fluxograma de Etapas do Estudo

Figura 2 - Localização da Gleba do Loteamento

Figura 3 - Projeto Aprovado do Loteamento Analisado

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quadro de Áreas do Loteamento

Tabela 2 - Características Gerais do Loteamento

Tabela 3 - Orçamento do Loteamento

Tabela 4 - Tributos Incidentes

Tabela 5 - Formas de Pagamento

Tabela 6 - Exemplificação dos Formatos de Venda

Tabela 7 - Etapas do Loteamento

Tabela 8 - Escopo Etapas e Despesas

Tabela 9 - Cronograma Físico Financeiro

Tabela 10 - Cenários Projetados para o Fluxo de Caixa

Tabela 11 - Receita dos Cenários

Tabela 12 - Distribuição das Vendas

Tabela 13 - Curva de Vendas do Cenário Realista

Tabela 14 - Curva de Vendas do Cenário Otimista

Tabela 15 - Curva de Vendas do Cenário Pessimista

Tabela 16 - VPL Versus Custo de Construção

Tabela 17 - VPL Versus Taxa Mínima de Atratividade

Tabela 18 - VPL Versus Receita

Tabela 19 - VPL Versus Variações Simultâneas

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Fluxo de Caixa de um empreendimento genérico

Gráfico 2 - Quadro de Áreas do Loteamento

Gráfico 3 - Características Gerais do Loteamento

Gráfico 4 - Orçamento do Loteamento

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas

APP Área de Preservação Permanente

BDI Benefícios e Despesas Indiretas

CBIC Câmara Brasileira da Indústria da Construção

COFINS Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social

CSLL Contribuição Social sobre Lucro Líquido

ERP Equity Risk Premium

FCD Fluxo de Caixa Descontado

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPCA Índice de Preços ao Consumidor Ampliado

IPTU Imposto Territorial e Predial Urbano

ISS Imposto sobre Serviços

ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

NBR Norma Brasileira

PIS Programa de Integração Social

SINAPI Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

TIR Taxa Interna de Retorno

TMA Taxa Mínima de Atratividade

GVV Valor Geral de Vendas

VPL Valor Presente Líquido

SUMÁRIO

1.1. JUSTIFICATIVA.....	14
1.2. OBJETIVOS.....	14
1.2.1. Objetivo Geral.....	15
1.2.2. Objetivos Específicos.....	15
1.3. DELIMITAÇÕES.....	15
1.4. ESTRUTURA DO TRABALHO.....	15
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	17
2.1. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA NA CONSTRUÇÃO CIVIL....	17
2.2. LOTEAMENTOS ABERTOS: CARACTERÍSTICAS E NORMATIZAÇÃO..	18
2.3 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE VIABILIDADE.....	20
2.3.1 Fluxo de Caixa Descontado.....	21
2.3.2 Indicadores Financeiros Principais.....	23
2.3.2.1. Fluxo de Caixa.....	23
2.3.2.2. Etapas do Fluxo de Caixa em Loteamentos.....	24
2.3.2.3. Valor Presente Líquido (VPL).....	26
2.3.2.4. Taxa Interna de Retorno (TIR).....	27
2.3.2.5. Payback.....	28
2.3.2.6. Taxa Mínima de Atratividade (TMA).....	29
2.4. CUSTOS.....	30
2.4.1. Custos Diretos.....	31
2.4.2. Custos Indiretos.....	31
2.4.3. Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).....	32
2.4.4. Orçamentação.....	32
2.4.4.1. Métodos de Orçamentação.....	33
2.4.4.2. Grau de Precisão.....	33
2.5.1. Análise de Sensibilidade.....	34
2.5.2. Análise de Cenários.....	35
2.5.3. Equity Risk Premium (ERP).....	35
3. METODOLOGIA.....	37
3.1. DESENVOLVIMENTO.....	38
3.1.1. Caracterização do Empreendimento.....	38
3.1.2. Custos.....	39
3.1.3. Receitas.....	39
3.1.4. Duração da Obra.....	39
3.1.5. Cenários.....	39
3.1.6. Taxa Mínima de Atratividade e Payback Descontado.....	39
3.1.8. Microsoft Excel ®.....	40
4. DESENVOLVIMENTO.....	41
4.1. CARACTERIZAÇÃO E LOCAL DO EMPREENDIMENTO.....	41
4.1.1. Projeto do Loteamento.....	42

4.2. PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRO..	46
4.2.1. Premissas de Custo.....	46
4.2.2. Premissas de Receita.....	49
4.2.3. Premissas de Etapas e Prazos.....	50
4.3. CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO.....	53
4.4. CENÁRIOS.....	54
4.4.1. Distribuição de Vendas.....	56
4.4.2. Cenário Realista.....	56
4.4.3. Cenário Otimista.....	57
4.4.4. Cenário Pessimista.....	58
4.5. FLUXO DE CAIXA.....	59
4.6. INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA.....	61
4.7. ANÁLISES DE SENSIBILIDADE.....	62
4.7.1 VPL Versus Custo de Construção.....	63
4.7.2 VPL Versus Taxa Mínima de Atratividade.....	64
4.7.3 VPL Versus Receita.....	65
4.7.4 VPL Versus Variações Simultâneas.....	65
5. CONCLUSÃO E SUGESTÃO PARA TRABALHOS FUTUROS.....	67
5.1. CONCLUSÃO.....	67
5.2. SUGESTÃO PARA TRABALHOS FUTUROS.....	68
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	69
APÊNDICE 1 - TABELA DE VENDAS.....	72
APÊNDICE 2 - FLUXO DE CAIXA CENÁRIO REALISTA.....	75
APÊNDICE 3 - FLUXO DE CAIXA CENÁRIO OTIMISTA.....	80
APÊNDICE 4 - FLUXO DE CAIXA CENÁRIO PESSIMISTA.....	86

1.INTRODUÇÃO

1.1. JUSTIFICATIVA

A crescente urbanização e a demanda por novos espaços residenciais têm impulsionado o desenvolvimento de loteamentos em diversas regiões do país. Nesse contexto, a viabilidade econômico-financeira de projetos de loteamento assume papel fundamental na avaliação de sua sustentabilidade, contribuindo para a tomada de decisões estratégicas por parte de investidores, incorporadores e setores públicos responsáveis pelo planejamento urbano. A análise aprofundada dessa viabilidade permite identificar riscos e oportunidades, otimizar recursos e assegurar a rentabilidade dos empreendimentos, promovendo, ao mesmo tempo, o desenvolvimento ordenado e sustentável das cidades.

No cenário atual, marcado por incertezas econômicas e frequentes mudanças nas políticas públicas, a realização de estudos detalhados sobre a viabilidade de loteamentos torna-se imprescindível para reduzir a assimetria de informações e potencializar o sucesso dos investimentos. Além disso, a compreensão dos fatores econômicos e financeiros que influenciam esses projetos contribui para o fortalecimento de uma cadeia produtiva mais eficiente, promovendo o crescimento econômico regional e gerando impactos sociais positivos.

Este trabalho busca, portanto, aprofundar o entendimento acerca dos elementos que compõem a análise de viabilidade econômica-financeira de loteamentos, contribuindo para o avanço do conhecimento teórico e prático na área. A importância desta pesquisa reside na sua capacidade de oferecer subsídios concretos para a tomada de decisão embasada em critérios robustos, promovendo a sustentabilidade financeira de empreendimentos imobiliários e o desenvolvimento sustentável das cidades.

1.2. OBJETIVOS

A seguir, apresentam-se os objetivos deste trabalho de conclusão de curso, divididos em gerais e específicos.

1.2.1. Objetivo Geral

Elaborar o estudo de viabilidade econômico-financeira para um loteamento localizado na cidade de São José, Santa Catarina.

1.2.2. Objetivos Específicos

- a) Caracterizar um empreendimento imobiliário do tipo loteamento aberto;
- b) Simular cenários para avaliar a viabilidade econômico-financeira do loteamento aberto objeto deste estudo;
- c) Avaliar a sensibilidade dos principais indicadores econômicos em relação à Taxa Mínima de Atratividade (TMA), aos custos de construção e aos preços de venda, complementando essa análise com a simulação de cenários em que essas variáveis sofrem alterações simultâneas, a fim de compreender seus efeitos combinados sobre a viabilidade do projeto.

1.3. DELIMITAÇÕES

Este estudo delimita-se a análise econômico-financeira de um loteamento aberto localizado no município de São José, Santa Catarina. O projeto contempla a implementação de 146 lotes residenciais e unifamiliares, em um terreno com área total de 109.900,17 m² e prazo estimado de execução de 18 meses.

A pesquisa está direcionada especificamente para a avaliação da viabilidade econômico-financeira do empreendimento, com a elaboração do fluxo de caixa, definição da Taxa Mínima de Atratividade (TMA) e cálculo de indicadores de desempenho, como a Taxa Interna de Retorno (TIR) e o Valor Presente Líquido (VPL).

1.4. ESTRUTURA DO TRABALHO

A organização deste trabalho está estruturada em cinco capítulos, detalhados nos parágrafos a seguir.

O Capítulo 1, Introdução, tem como finalidade contextualizar o tema e justificar a relevância da pesquisa, além de apresentar os objetivos a serem alcançados, os limites do estudo e o esquema estrutural adotado.

No Capítulo 2, Fundamentação Teórica, são explorados os conceitos centrais que sustentam o trabalho, além das bases teóricas e dos processos metodológicos empregados no desenvolvimento.

O Capítulo 3, Metodologia descreve os procedimentos e métodos utilizados para obtenção dos resultados e para a construção da análise desenvolvida ao longo do estudo.

No Capítulo 4, Desenvolvimento, apresentam-se os cálculos realizados e os resultados obtidos com o intuito de atingir os objetivos propostos.

O Capítulo 5, Conclusão e Recomendações reúne uma análise crítica dos resultados obtidos, relacionando-os com os objetivos traçados no início do trabalho, e oferece sugestões para pesquisas futuras.

Por fim, são listadas as referências bibliográficas utilizadas e apresentados os apêndices que complementam e aprofundam a discussão dos resultados alcançados.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA NA CONSTRUÇÃO CIVIL

A análise de viabilidade econômico-financeira é uma etapa crucial na estruturação de empreendimentos da construção civil, devido aos grandes aportes de capital, riscos regulatórios e operacionais e retorno projetado no longo prazo. O estudo de viabilidade consiste na avaliação técnico-financeira do projeto, cuja função é estimar sua atratividade sob a ótica econômica, considerando variáveis como custos de execução, projeções de receitas e comportamento de mercado (Goldman, 2015).

A viabilidade de um projeto imobiliário pode ser entendida como a relação entre o capital investido e os fluxos de caixa esperados, ao longo da vida útil do empreendimento. Essa avaliação visa mensurar a rentabilidade, a liquidez e o risco envolvido no projeto (Assaf Neto, 2014). Além disso, cumpre um papel estratégico ao permitir ajustes na concepção do empreendimento, com vistas à maximização da eficiência econômica (Hoji, 2007).

A finalidade central do estudo de viabilidade é subsidiar decisões técnicas e gerenciais com base em informações quantitativas consistentes, como estimativas de custo e projeções de retorno. Em termos operacionais, a análise busca demonstrar a capacidade do empreendimento de gerar receitas suficientes para cobrir os custos de operação e remunerar adequadamente o capital investido (Ross; Westerfield; Jaffe, 2013). Este ponto torna-se especialmente sensível em mercados como o brasileiro, onde fatores externos — como inflação setorial, mudanças normativas e escassez de insumos e mão de obra — impactam diretamente a estrutura de custos (Gitman, 2010).

A elaboração de um bom estudo de viabilidade é, portanto, uma medida preventiva de caráter estratégico. Sua ausência pode ocasionar distorções no planejamento, má alocação de recursos e desequilíbrios financeiros, que comprometem a comercialização e a sustentabilidade econômica do empreendimento (Goldman, 2015). Além disso, projetos de loteamento estão submetidos ao regime jurídico da Lei nº 6.766/1979, que impõe exigências técnicas e legais para parcelamento do solo urbano, o que reforça a necessidade de rigor técnico e orçamentário na fase de planejamento (Brasil, 1979).

O desenvolvimento de um estudo de viabilidade envolve, inicialmente, a estimativa de custos, abrangendo os gastos com aquisição do terreno, elaboração de projetos técnicos, aprovação e licenciamento ambiental, execução das obras, despesas tributárias e atividades de

marketing imobiliário (Assaf Neto, 2014; Goldman, 2015). Em seguida, são projetadas as receitas esperadas, com base nos preços de mercado dos lotes urbanizados e nas condições de oferta e demanda locais, considerando a dinâmica imobiliária da região (Hoji, 2007).

Com base nessas informações, é estruturado o fluxo de caixa projetado, que permite identificar a sequência das entradas e saídas financeiras ao longo do tempo. Esse instrumento é a base para o cálculo dos principais indicadores de viabilidade: o Valor Presente Líquido (VPL), a Taxa Interna de Retorno (TIR) e o *Payback*. Tais métricas possibilitam avaliar a atratividade do projeto, o tempo de retorno e a geração de valor econômico (Gitman, 2010).

No contexto brasileiro, marcado por instabilidade macroeconômica, variações no crédito e oscilações regulatórias, a análise de viabilidade torna-se ainda mais relevante. O sucesso de um empreendimento urbano depende diretamente da capacidade dos investidores e incorporadores em antecipar cenários de risco e operar com margens de segurança adequadas à sustentabilidade financeira do negócio (CBIC, 2023; Secovi-SP, 2022).

2.2. LOTEAMENTOS ABERTOS: CARACTERÍSTICAS E NORMATIZAÇÃO

O loteamento aberto é uma das modalidades mais tradicionais de parcelamento do solo urbano no Brasil, sendo regulamentado pela Lei nº 6.766/1979. Trata-se da subdivisão de uma gleba em lotes voltados à edificação, com a criação de vias públicas que integram o sistema viário municipal. Nessa tipologia, os acessos são livres, sem controle ou restrições, o que o diferencia do loteamento fechado, onde o perímetro é delimitado e o acesso é condicionado (Brasil, 1979).

Do ponto de vista urbanístico, o loteamento aberto promove a integração do novo empreendimento ao tecido urbano existente, permitindo continuidade viária e acesso a equipamentos públicos. A configuração espacial dos lotes, a hierarquia das vias e a destinação de áreas públicas — como praças, áreas verdes e institucionais — devem estar em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo plano diretor municipal e legislação urbanística local (Amadei; Amadei, 2014).

Conforme observa Souza (2018), a concepção urbanística desse tipo de parcelamento deve priorizar a funcionalidade, o conforto ambiental e a qualidade dos espaços públicos. Além disso, a infraestrutura básica — pavimentação, redes de água potável e esgoto,

drenagem pluvial e iluminação — deve ser totalmente executada pelo empreendedor antes da comercialização dos lotes, conforme exigido pelas prefeituras.

Segundo Hansen (2022), loteamentos abertos exercem papel importante na democratização do acesso ao solo urbanizado, especialmente em cidades médias e pequenas, onde representam significativa parcela da expansão urbana recente. Contudo, sua implantação demanda um planejamento rigoroso, que considere tanto aspectos urbanísticos quanto os custos de implantação e manutenção.

A regulamentação dos loteamentos abertos se dá em três esferas: federal, estadual e municipal. A base legal está na Lei nº 6.766/1979, que estabelece as diretrizes gerais para parcelamento do solo urbano, fixando critérios como as dimensões mínimas de lotes, largura das vias, e obrigatoriedade de reserva de áreas públicas e de implantação de infraestrutura (BRASIL, 1979).

No âmbito estadual, podem existir normas complementares sobre questões ambientais, exigindo licenciamento prévio para empreendimentos em áreas de interesse ecológico. Algumas legislações estaduais também definem critérios para a avaliação de impactos urbanísticos ou paisagísticos, como a obrigatoriedade de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme destaca Souza (2018).

A legislação municipal, por sua vez, detalha os requisitos técnicos locais por meio do plano diretor, lei de uso e ocupação do solo, código de obras e normas específicas de parcelamento. Essas normas definem os parâmetros urbanísticos aplicáveis — zoneamento, gabaritos, coeficientes de aproveitamento e usos permitidos —, sendo fundamentais para a aprovação do projeto (Amadei; Amadei, 2014).

Matos (2020) ressalta que o cumprimento rigoroso da legislação em todas as esferas é indispensável, tanto para a aprovação do empreendimento quanto para sua posterior comercialização legal e registro cartorial.

O processo de aprovação de loteamentos abertos envolve etapas técnicas e jurídicas interligadas. Inicialmente, o empreendedor elabora o projeto urbanístico, contendo planta de parcelamento, memorial descritivo, levantamento planialtimétrico, estudos ambientais (quando exigido) e cronograma de execução. Este conjunto é submetido à prefeitura

municipal, para análise de conformidade com o plano diretor e demais normativas (Souza, 2018).

Uma vez aprovado, o empreendedor deve providenciar o licenciamento ambiental, caso haja impacto sobre áreas de preservação permanente ou fragilidade ambiental. O licenciamento poderá exigir estudos adicionais, como o RIMA ou o EIV, a depender da legislação local (Hansen, 2022).

Após a aprovação e execução das obras mínimas de infraestrutura, a etapa final consiste no registro do projeto no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto na legislação federal. Este registro confere segurança jurídica ao parcelamento e permite a individualização dos lotes para fins de venda (Brasil, 1979).

De acordo com Amadei e Amadei (2014), a complexidade do processo exige atuação integrada entre urbanistas, engenheiros, advogados e analistas de viabilidade econômica, sendo recomendável que o estudo de viabilidade preceda a fase de concepção para evitar retrabalhos e prejuízos.

Matos (2020) complementa que o tempo médio entre a concepção e a regularização de um loteamento pode variar significativamente, sendo impactado por fatores como localização, exigências ambientais e estrutura institucional do município. A previsibilidade do retorno financeiro depende diretamente da fluidez desse processo e do cumprimento de todas as etapas legais.

2.3 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE VIABILIDADE

A análise de viabilidade econômico-financeira é essencial em empreendimentos imobiliários, pois permite verificar se os fluxos futuros de caixa serão suficientes para cobrir os investimentos e compensar os riscos envolvidos (Assaf Neto, 2014). Nos loteamentos abertos, essa avaliação se torna ainda mais crítica devido aos elevados custos iniciais, prazos prolongados e influência de variáveis externas, como infraestrutura urbana e dinâmica do mercado imobiliário (Goldman, 2015).

A metodologia mais adotada é o Fluxo de Caixa Descontado (FCD), que projeta entradas e saídas financeiras ao longo do tempo, atualizando-as por meio de uma taxa de

desconto que reflita o risco do projeto (Ross et al., 2013). Essa análise é geralmente acompanhada por indicadores como:

- VPL (Valor Presente Líquido): mede quanto valor o projeto gera em termos presentes (GITMAN, 2010);
- TIR (Taxa Interna de Retorno): indica a rentabilidade percentual do projeto, sendo considerada viável quando superior à TMA (Assaf Neto, 2014);
- TMA (Taxa Mínima de Atratividade): representa o retorno mínimo exigido pelo investidor, considerando o risco do capital alocado (Hoji, 2007);
- *Payback* descontado: estima o tempo necessário para recuperação do investimento, ajustado pelo valor do dinheiro no tempo (Brealey et al., 2011);

Complementarmente, métodos auxiliares como o comparativo de mercado e o involutivo são úteis para validar os parâmetros de precificação dos lotes e estimar limites de custo ou aquisição da gleba (Amadei; Amadei, 2014).

Assim, a combinação entre projeções financeiras e múltiplos indicadores permite uma avaliação sólida da viabilidade, orientando decisões mais seguras e sustentáveis para o investidor.

2.3.1 Fluxo de Caixa Descontado

O modelo do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) é amplamente utilizado como instrumento de avaliação da viabilidade econômico-financeira de projetos de investimento, sendo considerado um dos métodos mais robustos e difundidos na literatura de finanças. Sua principal função é estimar o valor presente de um empreendimento com base nas entradas e saídas de caixa esperadas ao longo de sua vida útil, ajustadas por uma taxa de desconto que reflita o risco do negócio e o custo de oportunidade do capital.

De acordo com Assaf Neto (2014), o FCD parte da lógica de que o valor do dinheiro varia no tempo, sendo necessário aplicar uma taxa de desconto que atualize os fluxos futuros ao valor presente. Essa taxa é geralmente definida com base na Taxa Mínima de Atratividade (TMA), que representa o retorno mínimo exigido pelo investidor, levando em conta o risco do projeto e alternativas de aplicação do capital. O modelo é especialmente relevante em empreendimentos de longo prazo e com elevado capital imobilizado, como os loteamentos

abertos, onde os retornos ocorrem gradualmente por meio da venda parcelada dos lotes (Goldman, 2015).

Segundo Gitman (2010), o FCD permite estimar com mais precisão se o projeto gera valor para o investidor, ao comparar o montante de capital necessário para sua execução com o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros. Essa abordagem evita decisões baseadas apenas em indicadores de liquidez ou retornos nominais, que podem ser insuficientes em cenários de elevada incerteza ou inflação.

O modelo é representado pela seguinte fórmula:

$$VPL = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+i)^t} - FC_0 \quad (1)$$

Onde:

- VPL = Valor Presente Líquido
- FC_t = Fluxo de caixa no período t
- FC₀ = Investimento inicial
- i = Taxa de desconto (TMA)
- n = Número total de períodos

Como destacado por Ross, Westerfield e Jaffe (2013), essa fórmula evidencia a importância do tempo na avaliação de investimentos, permitindo considerar o risco embutido nos fluxos futuros e tornando o modelo sensível às mudanças no cenário econômico e operacional.

Para empreendimentos imobiliários, especialmente os que envolvem parcelamento do solo urbano, como os regulados pela Lei nº 6.766 (Brasil, 1979), o FCD é uma ferramenta indispensável. Ele permite estimar o retorno financeiro ao longo do ciclo de vida do projeto, desde a aquisição da gleba até a finalização das obras e a comercialização dos lotes. A previsibilidade dos fluxos, geralmente associada ao ritmo de vendas e ao prazo de recebimento, é fundamental para uma aplicação precisa do modelo (Amadei; Amadei, 2014).

Hoji (2007) enfatiza que o FCD deve ser complementado por análises de sensibilidade, simulando diferentes cenários de receita, custo e taxa de desconto. Isso se torna

especialmente importante em empreendimentos sujeitos a variações no mercado imobiliário, alterações regulatórias ou atrasos nas etapas de licenciamento e execução.

Brealey, Myers e Allen (2011) também reforçam que o FCD não apenas indica se o projeto é viável (via VPL positivo), mas permite comparar diferentes alternativas de investimento, priorizando aquelas que geram maior valor econômico ajustado ao risco.

Assim, o modelo do FCD constitui uma ferramenta essencial de gestão financeira e estratégica, pois fundamenta a decisão de investir com base em critérios objetivos e mensuráveis, alinhando os interesses do empreendedor à sustentabilidade do projeto.

2.3.2 Indicadores Financeiros Principais

2.3.2.1. Fluxo de Caixa

O fluxo de caixa projetado é uma ferramenta fundamental para a avaliação da viabilidade econômico-financeira de empreendimentos imobiliários, pois permite organizar e visualizar, ao longo do tempo, todas as entradas e saídas de recursos previstas no projeto (Assaf Neto, 2014). Essa estrutura facilita a análise do comportamento financeiro do empreendimento, possibilitando o controle do capital necessário em cada etapa e a identificação dos períodos de maior exposição financeira.

Nos loteamentos abertos, a construção do fluxo de caixa deve considerar, inicialmente, os altos desembolsos referentes à aquisição do terreno e à execução das obras de infraestrutura, conforme exigido pela legislação urbana vigente (Brasil, 1979). Em seguida, são projetadas as receitas provenientes da comercialização dos lotes, geralmente parceladas, o que exige atenção à defasagem entre os investimentos e os retornos (Goldman, 2015).

A elaboração do fluxo de caixa permite ainda avaliar o equilíbrio financeiro do projeto e serve de base para a aplicação de métricas de desempenho, como o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR), que são derivadas diretamente das projeções de entradas e saídas (Gitman, 2010; Ross et al., 2013).

Assim, a correta estruturação do fluxo de caixa é condição essencial para estimar a viabilidade e a sustentabilidade financeira do empreendimento, além de subsidiar decisões estratégicas com maior precisão (Hoji, 2007).

2.3.2.2. Etapas do Fluxo de Caixa em Loteamentos

O desenvolvimento de um empreendimento de loteamento pode ser estruturado em quatro fases principais, cada uma com impacto direto no fluxo de caixa do projeto. A correta compreensão dessas etapas é essencial para assegurar a viabilidade econômico-financeira do empreendimento, além de otimizar a gestão de riscos e o planejamento de recursos (Assaf Neto, 2014).

A primeira fase é o Investimento Inicial, que inclui a aquisição do terreno, a realização de estudos preliminares — como levantamentos topográficos, análises ambientais e estudos de viabilidade técnica e econômica — e os custos relacionados à regularização do projeto junto aos órgãos públicos competentes (Gitman, 2010). Essa fase é crítica, pois estabelece a base financeira do projeto e define a magnitude dos recursos a serem mobilizados para a execução das etapas subsequentes (Assaf Neto, 2014).

A segunda fase corresponde à Execução da Infraestrutura, que envolve os gastos com terraplanagem, pavimentação, redes de água e esgoto, drenagem pluvial e iluminação pública. Esses investimentos são essenciais para viabilizar a aprovação do projeto junto às autoridades competentes, conforme as exigências da Lei nº 6.766/1979, que regula o parcelamento do solo urbano no Brasil (Brasil, 1979). Além disso, a qualidade da infraestrutura impacta diretamente a percepção de valor do empreendimento e, conseqüentemente, o seu potencial de comercialização (Brealey; Myers; Allen, 2011).

A terceira fase, conhecida como Comercialização, inicia-se com o lançamento dos lotes no mercado. Essa etapa pode ocorrer paralelamente à conclusão das obras, permitindo a geração antecipada de receitas que podem ser reinvestidas na própria infraestrutura, reduzindo a necessidade de capital de terceiros (Ross; Westerfield; Jaffe, 2013).

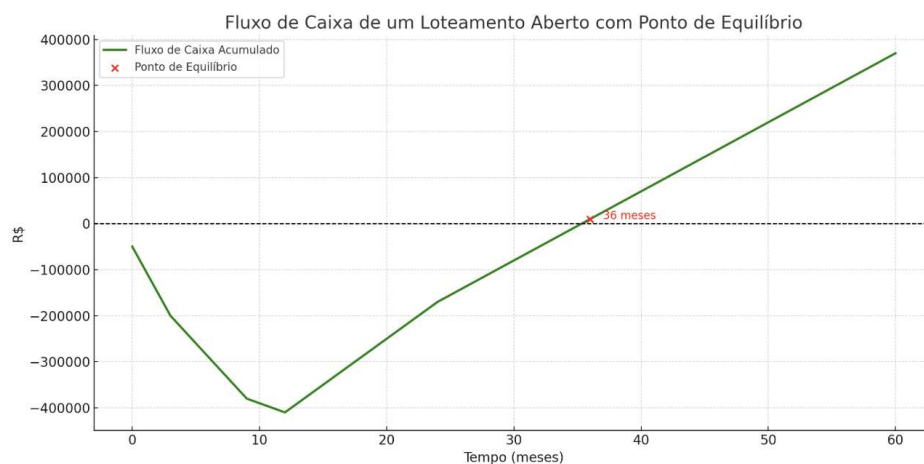
A quarta e última fase é o Recebimento das Parcelas, marcada pela entrada contínua de receitas decorrentes dos pagamentos realizados pelos compradores dos lotes. Essa fase é especialmente crítica para a manutenção da liquidez do empreendimento, pois atrasos ou inadimplências podem comprometer o fluxo de caixa projetado (Hoji, 2007).

A correta compreensão dessas fases permite estimar o ponto de equilíbrio do projeto, definido como o momento em que a soma das receitas acumuladas iguala o total dos investimentos realizados. Esse cálculo é fundamental para verificar a capacidade do

empreendimento de recuperar o capital investido em prazo compatível com as expectativas dos investidores (Assaf Neto, 2014).

O gráfico 1 ilustra o comportamento típico do fluxo de caixa acumulado de um empreendimento de loteamento aberto ao longo de 60 meses. Observa-se, inicialmente, um período de elevado investimento, seguido pelo início gradual da geração de receitas e, posteriormente, a obtenção do ponto de equilíbrio.

Gráfico 1 - Fluxo de Caixa de um empreendimento genérico



Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

O ponto de equilíbrio financeiro é um marco estratégico para investidores em empreendimentos imobiliários, pois indica o prazo necessário para recuperar o capital investido e iniciar a geração efetiva de lucros. Identificar corretamente esse momento é fundamental para reduzir riscos financeiros e melhorar a qualidade das decisões estratégicas (Brealey; Myers; Allen, 2011). Esse conceito é especialmente relevante em projetos de loteamentos abertos, que envolvem elevados custos iniciais e longos ciclos de maturação financeira (Assaf Neto, 2014).

Além disso, a análise detalhada do fluxo de caixa não apenas permite determinar o ponto de equilíbrio, mas também avaliar a robustez do investimento em diferentes cenários econômicos. Essa abordagem é importante para testar a capacidade do empreendimento de resistir a variações no mercado, como oscilações nas taxas de juros, mudanças no ritmo de vendas e impactos da inflação (Gitman, 2010).

Ao simular cenários alternativos, os empreendedores podem identificar potenciais riscos e oportunidades, ajustando suas estratégias de financiamento e gestão para maximizar o retorno financeiro (Ross; Westerfield; Jaffe, 2013). Dessa forma, a correta estruturação do fluxo de caixa se consolida como uma ferramenta indispensável para a gestão financeira e estratégica, garantindo maior segurança para investidores e empreendedores ao longo do ciclo de vida do empreendimento (Goldman, 2015).

2.3.2.3. Valor Presente Líquido (VPL)

O Valor Presente Líquido (VPL) é amplamente reconhecido como um dos principais indicadores para a análise de viabilidade econômico-financeira de empreendimentos imobiliários, incluindo loteamentos abertos. Esse método mensura diretamente o valor que um projeto agrega ao capital investido, sendo calculado pela diferença entre o valor presente das receitas futuras esperadas e o valor presente dos custos e investimentos realizados, utilizando-se uma taxa de desconto que reflete o custo de oportunidade do capital (Brealey; Myers; Allen, 2011).

Segundo a NBR 14653-4, o VPL é definido como o valor presente dos fluxos de caixa líquidos futuros, descontados a uma taxa que reflita o custo de oportunidade do capital de igual risco, considerando também o investimento inicial (ABNT, 2002). Um empreendimento será considerado viável se o seu VPL for positivo ou nulo para a taxa de desconto definida, pois isso indica que o projeto é capaz de recuperar o capital investido e ainda gerar retorno adicional (Assaf Neto, 2014).

A fórmula geral para o cálculo do VPL é expressa da seguinte forma:

$$VPL = \sum \left(\frac{FC_j}{(1+i)^j} \right) - FC_0 \quad (2)$$

onde,

FC_j: Fluxo de caixa no período j;

i: Taxa de desconto;

j: Período de tempo;

FC₀: Investimento inicial.

O uso do VPL é amplamente recomendado pela literatura financeira por ser uma métrica direta e confiável para a avaliação do valor econômico de projetos, uma vez que considera tanto o custo de oportunidade quanto o risco associado ao empreendimento (Gitman, 2010). Ao aplicar essa técnica, os investidores podem avaliar com maior precisão a atratividade financeira do projeto, comparando os fluxos de caixa futuros com os recursos inicialmente aplicados (Ross; Westerfield; Jaffe, 2013).

2.3.2.4. Taxa Interna de Retorno (TIR)

A Taxa Interna de Retorno (TIR) é definida como a taxa de desconto que iguala o Valor Presente Líquido (VPL) de um projeto a zero, representando a rentabilidade percentual implícita nos fluxos de caixa futuros em relação ao investimento inicial (Brealey; Myers; Allen, 2011). Essa taxa reflete a eficiência financeira do capital investido e permite mensurar diretamente o retorno potencial do empreendimento (Gitman, 2010).

A TIR é especialmente relevante em projetos imobiliários pois tipicamente envolvem altos desembolsos iniciais para aquisição do terreno e execução das obras de infraestrutura, seguidos por entradas contínuas de recursos provenientes da venda parcelada dos lotes (Goldman, 2015).

Para que um projeto seja considerado viável, a TIR calculada deve ser superior à Taxa Mínima de Atratividade (TMA), que reflete o retorno mínimo exigido pelo investidor, considerando o risco do capital alocado. Quando a TIR excede a TMA, entende-se que o empreendimento é economicamente viável, pois o retorno esperado supera o custo de oportunidade do capital (Assaf Neto, 2014).

No entanto, a TIR apresenta certas limitações, como a sua sensibilidade a variações nos fluxos de caixa projetados. Pequenas alterações nas receitas ou despesas futuras podem impactar significativamente o resultado da TIR, o que pode distorcer a percepção da viabilidade do projeto. Por isso, é recomendável que a análise da TIR seja complementada por testes de sensibilidade e simulações de cenários, permitindo avaliar o impacto de diferentes condições de mercado e premissas financeiras sobre a rentabilidade do investimento (Ross; Westerfield; Jaffe, 2013).

A fórmula geral para o cálculo da TIR pode ser representada da seguinte forma:

$$0 = \sum_{j=1}^n \left(\frac{FC_j}{(1+r)^j} \right) - FC_0 \quad (3)$$

onde:

- FC_j: fluxo de caixa no período j;
- FC₀: investimento inicial;
- r: taxa interna de retorno;
- n: número total de períodos.

Assim, a correta interpretação da TIR, integrada ao contexto da TMA e associada à análise de cenários, é essencial para a tomada de decisões financeiras sólidas no âmbito de empreendimentos imobiliários.

2.3.2.5. *Payback*

O *Payback* é uma métrica utilizada na análise de viabilidade econômico-financeira para medir o tempo necessário para que o investidor recupere o capital inicialmente aplicado em um projeto, com base nos fluxos de caixa líquidos gerados ao longo do tempo (Gitman, 2010).

No contexto de loteamentos, o *Payback* fornece uma visão preliminar da capacidade do projeto em gerar liquidez, identificando o período crítico em que o capital permanece exposto a riscos financeiros. Essa análise é importante, pois permite avaliar o prazo em que o investimento inicial será recuperado, auxiliando na tomada de decisões estratégicas sobre financiamento e gestão de caixa (Assaf Neto, 2014).

A fórmula básica do *Payback* tradicional pode ser expressa como:

$$\text{Payback} = \frac{\text{Investimento Inicial}}{\text{Fluxo de Caixa Médio Anual}} \quad (4)$$

Embora seja um método simples e intuitivo, o *Payback* tradicional apresenta a limitação de desconsiderar o valor do dinheiro no tempo, ignorando o custo de oportunidade do capital investido. Para superar essa limitação, é recomendado o uso do *Payback*

descontado, que ajusta os fluxos de caixa por meio de uma taxa de desconto apropriada, normalmente a Taxa Mínima de Atratividade (TMA) (Brealey; Myers; Allen, 2011).

A fórmula do *Payback* descontado pode ser expressa como:

$$\text{Payback Descontado} = \sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+i)^t} \geq I_0 \quad (5)$$

onde:

FC_t = Fluxo de caixa no período t

i = Taxa de desconto (TMA)

t = Período de tempo

I₀ = Investimento inicial

Ao utilizar o método descontado, o investidor obtém uma avaliação mais precisa do prazo de recuperação do capital, considerando o impacto do custo de oportunidade e as flutuações no valor do dinheiro ao longo do tempo (Ross; Westerfield; Jaffe, 2013).

2.3.2.6. Taxa Mínima de Atratividade (TMA)

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA) é um parâmetro central na análise de viabilidade econômico-financeira de empreendimentos imobiliários, pois estabelece o retorno mínimo exigido pelo investidor para justificar o aporte de capital em um projeto. Esse indicador reflete o custo de oportunidade do capital, além dos riscos específicos associados ao investimento, e serve como critério fundamental para a aceitação ou rejeição de projetos (Gitman, 2010).

A definição da TMA deve considerar o perfil de risco do empreendimento, as condições do mercado financeiro, as expectativas de retorno dos investidores e as características específicas do projeto. Em empreendimentos imobiliários, onde os fluxos de caixa são diluídos ao longo de vários anos, a TMA assume um papel crítico, pois influencia diretamente a análise do Valor Presente Líquido (VPL) e da Taxa Interna de Retorno (TIR), métricas essenciais para a avaliação da viabilidade do projeto (Assaf Neto, 2014).

Assim, Grant, Ireson e Leavenworth (1982) afirmam que a escolha da TMA é uma definição organizacional interna e deve ser definida após as melhores análises possíveis pela

companhia. Para a sua correta determinação, os autores citados citam alguns componentes que devem ser analisados:

- a) O custo do capital próprio, refletindo o retorno esperado pelos investidores que aplicam seus recursos no empreendimento;
- b) O custo do capital de terceiros, incluindo taxas de juros pagas sobre empréstimos e financiamentos, que impactam diretamente a estrutura de capital do projeto;
- c) O risco do empreendimento, considerando fatores como o tempo de maturação do projeto, a competitividade do mercado e a possibilidade de mudanças nas regulamentações urbanísticas;
- d) A inflação e taxas de juros, visto que o cenário macroeconômico também afeta a TMA, uma vez que altas taxas de inflação e juros elevam o custo do capital, exigindo retornos mais elevados para compensar esses riscos;
- e) A expectativa de liquidez, já que em empreendimentos imobiliários, onde a receita é tipicamente distribuída ao longo de vários anos, a TMA deve incorporar o risco de liquidez associado ao prazo estendido para recuperação do capital investido.

2.4. CUSTOS

Os custos de implantação representam uma parcela significativa do investimento em empreendimentos imobiliários, especialmente em loteamentos abertos, onde a responsabilidade pela execução da infraestrutura é do empreendedor. Estes custos incluem desde a aquisição do terreno até a finalização das obras de infraestrutura, como terraplanagem, pavimentação, redes de água, esgoto, drenagem pluvial e iluminação pública (Amadei; Amadei, 2014). Uma gestão financeira eficiente e um planejamento orçamentário adequado são fundamentais para garantir a viabilidade econômica do projeto, minimizando riscos e evitando surpresas financeiras ao longo do desenvolvimento (Assaf Neto, 2014).

Esses custos podem ser classificados em diretos e indiretos, cada um com características específicas que impactam diretamente a estrutura financeira do empreendimento (Tisaka, 2006).

2.4.1. Custos Diretos

Tisaka (2006) afirma que os custos diretos são todos os gastos diretamente relacionados à execução das obras de infraestrutura. Esses custos estão diretamente vinculados à construção física do empreendimento e incluem:

- a) Materiais e mão de obra, incluindo os custos com insumos e serviços necessários para a execução das etapas de construção;
- b) Obras de infraestrutura de apoio necessárias para preparação do canteiro de obra
- c) Custos da administração local, como equipe técnica, administrativa e de apoio;

2.4.2. Custos Indiretos

Os custos indiretos estão associados a despesas que não são diretamente atribuídas à execução física das obras, mas são essenciais para a gestão e viabilidade do empreendimento (Mattos, 2006)

Jungles e Ávila (2006, apud Mutti, 2008) separam os custos indiretos em 5 classes, descritas a seguir:

- a) Custos gerais de administração do processo: incluem as despesas administrativas diretamente ligadas ao canteiro de obras, como os custos com medição, controle de documentos fiscais, gestão do almoxarifado e acompanhamento administrativo das atividades.
- b) Custos gerais de administração da empresa: correspondem aos gastos administrativos da sede da empresa e não estão relacionados diretamente aos contratos ativos, sendo, portanto, fixos e independentes do volume de obras.
- c) Custos financeiros: referem-se aos encargos associados ao uso do capital de giro necessário para a execução do projeto. Esse custo depende do período em que a empresa precisa financiar o capital, que pode ser próprio ou proveniente de terceiros, como instituições financeiras.
- d) Custos de manutenção, depreciação, operação e reposição: englobam os gastos relacionados à preservação e substituição de equipamentos e estruturas auxiliares que não estão incluídos nos custos diretos das obras.

e) Custos de comercialização, propaganda e promoção de vendas: abrangem os investimentos em marketing institucional da empresa, além dos esforços promocionais direcionados a projetos específicos. Quando relacionados à marca corporativa, recomenda-se que esses custos sejam distribuídos proporcionalmente ao portfólio de investimentos da organização.

2.4.3. Benefícios e Despesas Indiretas (BDI)

Os Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) é um dos componentes mais críticos no processo de orçamentação de obras, pois representa a margem adicional aplicada sobre os custos diretos, com o objetivo de cobrir despesas indiretas, riscos do empreendimento e a margem de lucro esperada pelo empreendedor. O BDI é essencial para garantir a viabilidade financeira do projeto e para assegurar que todos os custos associados à execução do empreendimento sejam devidamente cobertos (Tisaka, 2006).

Mattos (2006) representa o BDI de acordo com a seguinte equação, onde PV é o preço de venda e CD o custo direto, ambos utilizados em valores monetários.

$$PV = CD \cdot (1 + BDI) \quad (6)$$

O cálculo do BDI inclui diversos fatores, que podem variar conforme as características do empreendimento e o perfil do investidor. Os principais componentes do BDI são as despesas indiretas de funcionamento da obra, custo da administração central (matriz), custos financeiros, fatores imprevistos, impostos e o lucro (Mattos, 2006).

2.4.4. Orçamentação

Conforme Limmer apud Cardoso (2014), orçamento é a quantificação dos gastos necessários para a execução de um projeto, conforme o plano estabelecido. Cardoso (2014) adiciona que o orçamento de custo é específico a uma obra sob condições predefinidas e tem validade temporal limitada, devido a variações de preços, descontinuidade de insumos e expiração de propostas.

2.4.4.1. Métodos de Orçamentação

Cardoso (2014) afirma que os orçamentos variam conforme sua finalidade e o nível de detalhamento dos projetos que os embasam. A seguir, apresentam-se os principais tipos de orçamentos e seus métodos de obtenção.

a) Estimativas de Custos:

Segundo Mattos (2003) esse método é utilizado nas fases iniciais do projeto, quando ainda há poucas informações detalhadas disponíveis. As estimativas de custos são geralmente baseadas em dados históricos de projetos semelhantes, índices de mercado ou estudos de viabilidade preliminares. O objetivo é obter uma estimativa rápida e aproximada do custo total do empreendimento, com baixa precisão.

b) Orçamento Preliminar:

Após a estimativa inicial, Ávila, Librelotto e Lopes (2003) apontam para as estimativas de custos, que, segundo Mattos (2003) e Cardoso (2014), correspondem a orçamentos ou estimativas preliminares. Nelas, o custo da construção é determinado a partir de projetos incompletos, complementados com parâmetros específicos. Essa modalidade envolve um levantamento rápido de quantidades e custos de serviços, utilizando mais indicadores para refinar a estimativa inicial. Esses indicadores permitem criar pacotes de trabalho menores, facilitando o orçamento e a análise de sensibilidade de preços.

c) Orçamento por Composição de Custos:

O orçamento por composição de custos, método de maior precisão, é expresso quantitativamente em unidades físicas e valores monetários referidos a uma unidade de tempo (Ávila, Librelotto; Lopes, 2003). Divide-se em expedito, detalhado e analítico.

Mattos (2006) complementa, definindo que permite a composição dos custos unitários dos serviços, considerando custos diretos e indiretos, o quantitativo de cada atividade e a pesquisa detalhada de preços dos insumos.

2.4.4.2. Grau de Precisão

O grau de precisão dos métodos de orçamentação varia conforme o nível de detalhamento das informações disponíveis e a fase do empreendimento. As estimativas de custos, por exemplo, apresentam um grau de precisão mais baixo, com margens de erro que podem superar 20%, enquanto os orçamentos preliminares oferecem uma precisão

intermediária, geralmente entre 10% e 15% de variação. Já os orçamentos por composição de custos, que consideram todas as variáveis envolvidas na execução das obras, tendem a ser os mais precisos, com margens de erro inferiores a 5% (Ávila; Librelotto; Lopes, 2003).

As margens de erro apresentadas podem decorrer da falta de projetos ou informações completas. Mesmo com dados abrangentes, alguma imprecisão é esperada. Erros podem tanto inflacionar quanto reduzir o custo total. Cardoso (2014) lista possíveis falhas na elaboração de orçamentos, tais como, erros de aritmética, medidas incorretas nos desenhos, conclusões equivocadas, inclusão indevida de serviços, omissão de serviços integrantes da obra, unidades de medida erradas, cotação de preços incorreta, avaliação imprecisa de equipamentos e desconsideração de variações salariais.

2.5. RISCOS E INCERTEZAS

A avaliação de viabilidade econômico-financeira exige mais do que o simples cálculo de indicadores tradicionais como VPL ou TIR, que não consideram os riscos e incertezas intrínsecos a alguns tipos de negócios (Meirelles, 2004).

O setor imobiliário, assim como qualquer forma de investimento, exige uma avaliação cuidadosa dos riscos envolvidos. Esse processo é especialmente importante no desenvolvimento de projetos de loteamento, que demandam altos níveis de responsabilidade e períodos prolongados para serem concluídos. Dessa forma, percebe-se que as abordagens tradicionais, quando aplicadas de forma isolada, podem ser insuficientes para lidar com as complexidades desse tipo de empreendimento, tornando a análise de risco essencial (Balarine, 2004). A seguir, serão apresentadas algumas metodologias para análise de investimentos considerando as incertezas inerentes a esses projetos.

2.5.1. Análise de Sensibilidade

A análise de sensibilidade é uma técnica utilizada para avaliar como as mudanças nos dados de entrada podem influenciar os indicadores de viabilidade econômica e financeira de um investimento. Em outras palavras, quanto maior for a alteração na rentabilidade de um projeto em resposta à variação de uma variável específica, maior será a sensibilidade desse retorno ao parâmetro em questão (Casarotto Filho; Kopittke, 2010).

De acordo com Brealey, Myers e Allen (2013), uma das limitações dessa abordagem é a dificuldade em determinar com precisão o valor real das variáveis utilizadas na análise. Por

exemplo, as estimativas consideradas como otimistas, prováveis e pessimistas para as vendas de um projeto podem variar significativamente dependendo da interpretação, sem garantia de que refletem a realidade futura. Além disso, muitas dessas variáveis podem ser interdependentes, o que compromete a precisão dos resultados. Um exemplo claro é o impacto do aumento de preço de um produto, que, se analisado isoladamente, pode ignorar o efeito simultâneo do aumento dos custos de produção em um cenário de alta inflação (Brealey; Myers; Allen, 2013).

2.5.2. Análise de Cenários

A análise de cenários complementa a análise de sensibilidade, avaliando o impacto de combinações de variáveis. Ela explora o efeito de diferentes suposições de cenários econômicos, considerando suas influências em múltiplos fatores do fluxo de caixa (Brealey; Myers; Allen, 2013).

De maneira similar, Ferreira (2017) define cenários como diferentes combinações de variáveis testadas para entender suas implicações no projeto, como custos fixos, preços e volumes de venda, e custo de capital. Esses cenários podem ser pessimistas, realistas ou otimistas, refletindo diferentes previsões para o projeto (Ferreira, 2017).

Bruni (2018) acrescenta que a complexidade de realizar uma análise de sensibilidade que envolva múltiplas variáveis aumenta de forma significativa à medida que a quantidade de dados cresce. Essa dificuldade surge porque a interpretação dos resultados se torna mais desafiadora com o aumento do volume de informações. Para lidar com esse problema, costuma-se criar diferentes cenários com base em uma situação de referência, que representa o contexto mais realista ou provável. Esses cenários geralmente incluem tanto perspectivas mais conservadoras (pessimistas) quanto mais favoráveis (otimistas) em relação à situação esperada.

2.5.3. *Equity Risk Premium* (ERP)

O *Equity Risk Premium* (ERP), ou Prêmio pelo Risco é o retorno esperado de um investimento em ações, ou no mercado acionário, que excede a taxa de retorno livre de risco. Essencialmente, é um retorno adicional que os investidores buscam ao assumir um risco

maior, calculado como a diferença entre o rendimento de títulos públicos e o de outros investimentos mais seguros, visando maior rentabilidade a longo prazo (Zanella, 2012).

Nesse sentido, diferentes expectativas quanto ao retorno do mercado impactam diretamente a percepção de valor de ativos negociados em bolsa. Contudo, por se tratar de uma medida baseada em expectativas de retorno futuro, é natural que não haja um consenso absoluto entre analistas e investidores sobre seu valor. Essa incerteza se intensifica diante da possibilidade de estimar o ERP com distintas taxas livres de risco, o que contribui para a existência de significativa disparidade nos valores adotados no mercado (Zanella, 2012).

3. METODOLOGIA

Esta parte do trabalho tem como objetivo detalhar os procedimentos metodológicos empregados na elaboração dos capítulos que compõem esta pesquisa. Tal projeto trata-se de uma investigação de natureza bibliográfica, documental e com aplicação prática por meio de um estudo de caso.

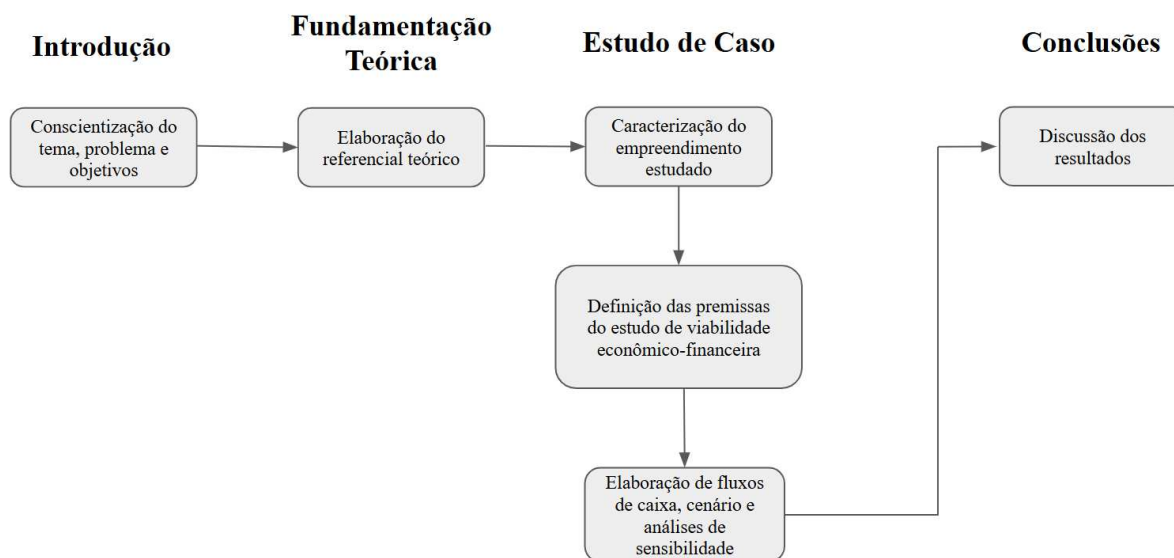
O processo teve início com a formulação da pergunta central que orienta o estudo, seguida pela organização de uma base teórica capaz de sustentar os temas abordados ao longo do desenvolvimento. Essa fundamentação foi estruturada em torno de cinco eixos principais: Viabilidade econômica-financeira na construção civil, características de normatização para loteamentos abertos, métodos para avaliação de viabilidade, custos, riscos e incertezas. A exposição desses conceitos visa garantir o alinhamento teórico necessário para atingir os objetivos propostos.

Na etapa seguinte, foi delineado um estudo de caso voltado para a análise de um empreendimento imobiliário. Para tal, foram definidos os dados iniciais do projeto, apresentadas as estimativas de custos e receitas, estruturados os planos de comercialização, estipulados cenários distintos, identificados os principais indicadores de viabilidade, além de conduzidas análises de sensibilidade. Todo esse processo se baseou na utilização de parâmetros adequados, ferramentas analíticas e fontes de informação reconhecidamente confiáveis.

A partir dessas etapas, são apresentados os resultados obtidos com a aplicação da metodologia, destacando-se tanto os desafios enfrentados quanto os benefícios proporcionados pela pesquisa na avaliação da viabilidade econômica e financeira do empreendimento em questão.

O fluxograma ilustrado na Figura 1 descreve a sequência de etapas adotadas para a elaboração e análise do presente estudo, destacando os principais processos que orientaram o desenvolvimento até sua finalização.

Figura 1 - Fluxograma de Etapas do Estudo



Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

3.1. DESENVOLVIMENTO

Os próximos tópicos detalham os métodos empregados para alcançar os resultados essenciais ao adequado desenvolvimento da pesquisa, conforme apresentado no Capítulo 4 deste relatório.

3.1.1. Caracterização do Empreendimento

As informações gerais e técnicas relacionadas ao loteamento foram obtidas por meio da análise de projetos, memoriais descritivos e planilhas específicas. Nessa etapa, foram examinados o projeto urbanístico, o cumprimento das exigências legais, a infraestrutura projetada, bem como a organização entre áreas públicas e privadas. Adicionalmente, foram investigados dados referentes à quantidade e destinação dos lotes, metragem das unidades disponíveis para comercialização, além de estimativas de custos e valores de venda.

3.1.2. Custos

As informações relativas aos custos foram obtidas com base no orçamento elaborado para o loteamento. Esse orçamento foi desenvolvido pela empresa responsável, utilizando suas próprias metodologias e as composições de preços da tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil). Entre os custos considerados, incluem-se despesas com elaboração de projetos, gestão administrativa, execução das obras, encargos legais como taxas, impostos e tributos, além de investimentos em marketing e vendas do empreendimento. Em relação à forma de negociação da área, foi esclarecido que ocorreu no modelo de compra e venda.

3.1.3. Receitas

No que diz respeito às receitas, foram analisadas as condições comerciais disponibilizadas pela empresa, incluindo opções de parcelamento e incidência de juros. Além disso, foi levantado o Valor Geral de Vendas (VGV) estipulado pela loteadora, com o intuito de viabilizar a projeção das receitas nos fluxos de caixa.

3.1.4. Duração da Obra

Foram consultadas junto à empresa as fases previstas para a execução do loteamento, bem como os prazos estimados para cada uma delas, considerando-se a expertise e o histórico de atuação da loteadora no setor.

3.1.5. Cenários

Os diferentes cenários criados para o estudo foram nomeados de pessimista e otimista, além do cenário da situação atual, nomeado de realista. O índice que foi alterado para a construção desses cenários foi o fluxo de vendas.

3.1.6. Taxa Mínima de Atratividade e *Payback* Descontado

Em relação a Taxa Mínima de Atratividade e *Payback* Descontado, eles foram verificados junto a urbanizadora sobre seus respectivos valores desejados para esse empreendimento.

3.1.7. Análise de Sensibilidade

De modo semelhante à elaboração dos cenários analisados, foram conduzidas análises de sensibilidade no cenário realista, considerando as variações dos seguintes parâmetros: custos de construção, preço unitário de venda e taxa mínima de atratividade. Complementarmente, foi realizada uma análise adicional em que os três índices variaram de forma simultânea.

3.1.8. Microsoft Excel ®

Ressalta-se que todas as tabelas e quadros apresentados nos resultados foram elaborados com o uso do *software* Microsoft Excel.

Após a exposição da metodologia adotada, o próximo capítulo corresponde ao desenvolvimento do relatório, no qual são detalhadas as principais características do empreendimento analisado, as estimativas de custos envolvidas, a simulação de diferentes cenários e a apresentação dos resultados obtidos por meio dos cálculos realizados.

4. DESENVOLVIMENTO

4.1. CARACTERIZAÇÃO E LOCAL DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento em questão está situado no município de São José, no estado de Santa Catarina, integrante da região metropolitana de Florianópolis. De acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para o ano de 2024, a cidade possui uma população estimada de 289.949 habitantes e uma extensão territorial de 150.499 km². Em comparação com o Censo de 2010, que registrava 209.804 moradores, observa-se um crescimento populacional de 38,20% no período (IBGE, 2010).

A área destinada ao empreendimento encontra-se situada na Rua Antônio Jovita Duarte, conforme ilustrado na Figura 2. A gleba possui uma extensão total de 109.900,17 m², sendo que apenas 64.999,69 como área útil, considerando as restrições de uso incididas sobre o terreno, como a Área de Preservação Permanente (APP), atingimento viário e a área remanescente do imóvel, que não faz parte do projeto. Dentro da negociação de compra e venda do terreno, foi determinado que a área remanescente permaneceria com o proprietário, devido ao seu alto valor comercial e a futura valorização que o empreendimento em questão poderá ocasionar.

Figura 2 - Localização da gleba do loteamento

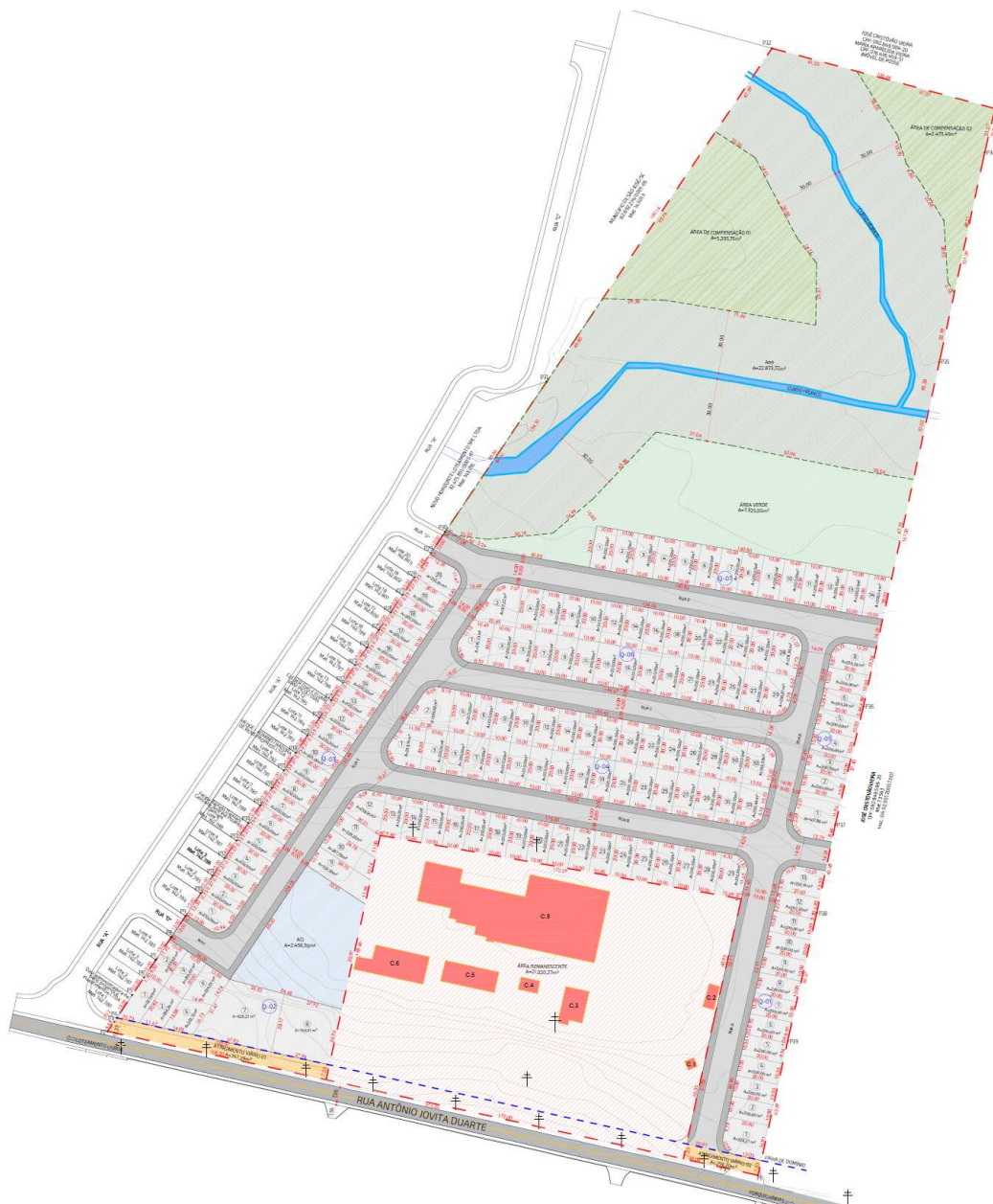


Fonte: Adaptado do Google Earth (2025)

4.1.1. Projeto do Loteamento

O empreendimento tem como finalidade principal o uso residencial e está localizado em uma zona de expansão urbana predominantemente residencial, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal. A área foi organizada em uma área para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, uma área verde, duas áreas de compensação ambiental, cinco vias de circulação e um total de 146 lotes, de acordo com a Figura 3.

Figura 3- Projeto Aprovado do Loteamento Analisado



Fonte: Empresa Urbanizadora (2023)

As áreas de compensação ambiental previstas no empreendimento constituem uma exigência legal e técnica com o objetivo de mitigar os impactos ambientais causados pela ocupação urbana. Essas áreas são destinadas à preservação, recuperação ou proteção de ecossistemas afetados direta ou indiretamente pela implantação do empreendimento. De acordo com a Lei nº 9.985 (Brasil, 2000), que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), o empreendedor responsável por atividades que provoquem significativo impacto ambiental é obrigado a promover a compensação ambiental. Isso inclui a destinação de recursos financeiros ou áreas específicas para a implantação e manutenção de unidades de conservação (Brasil, 2000).

A infraestrutura prevista para o loteamento inclui pavimentação com blocos intertravados de concreto, sistemas de abastecimento de água e drenagem pluvial, além das redes de energia elétrica, iluminação pública e esgoto. A área de lazer do empreendimento contempla playground, pet place e academia ao ar livre. Esse conjunto de serviços, somado às especificações técnicas do projeto, permitiu à empresa elaborar as estimativas de custos, que serão detalhadas nas seções seguintes.

Em relação à organização dos espaços públicos, que serão transferidos ao domínio municipal após a conclusão das obras, a área destinada a esse fim totaliza 25.076,17 m², correspondendo a 38,58% da área total do loteamento. Esse valor está acima do percentual mínimo exigido pela legislação local, que determina ao menos 35% da área para equipamentos urbanos, áreas públicas e sistema viário.

A organização das áreas que compõem o loteamento está apresentada na Tabela 1. A área total destinada aos lotes corresponde a 32.154,28 m², representando a parte do terreno efetivamente destinada à comercialização, resultando em 146 lotes residenciais.

Tabela 1 - Quadro de Áreas do Loteamento

	USO	ÁREA (m ²)	PERC. DA ÁREA LOTEADA (%)
1	TERRENO	109.900,17	
2	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	22.873,72	
3	ÁREA DE ATINGIMENTO VIÁRIO	1.006,49	
3.1	ÁREA DE ATINGIMENTO VIÁRIO 01	747,29	
3.2	ÁREA DE ATINGIMENTO VIÁRIO 02	259,20	
4	ÁREA REMANESCENTE	21.020,27	
5	ÁREA LOTEÁVEL	64.999,69	100,00
6	LOTES A PARTIR DE 200,00m ² - 146 LOTES	32.154,28	49,47
7	ÁREA DE COMPENSAÇÃO	7.769,24	11,95
7.1	ÁREA DE COMPENSAÇÃO 01	5.295,75	8,15
7.2	ÁREA DE COMPENSAÇÃO 02	2.473,49	3,81
8	ÁREA VERDE	7.325,00	11,27
9	ÁREA DE RUAS E PASSEIOS	15.294,78	23,53
9.1	ARRUAMENTO	9.291,58	14,29
9.2	PASSEIOS	6.003,20	9,24
10	ÁREA COMUNITÁRIA INSTITUCIONAL	2.456,39	3,78

Fonte: Empresa Urbanizadora (2023)

Os dados referentes ao loteamento, que serão aprofundados nos capítulos seguintes, estão organizados na Tabela 2 e foram fornecidos pela incorporadora responsável. O valor estimado de custo resulta do orçamento elaborado pela empresa, contemplando todos os gastos relacionados ao empreendimento, cujos detalhes serão apresentados nas seções subsequentes.

Tabela 2 - Características Gerais do Loteamento

Informações	Condições
Número de Lotes	146
Lote Médio	220,23 m ²
Áreas mínimas e máximas dos lotes	200 m ² a 929,27 m ²
Custos Estimado	R\$ 4.657.034,68
VGW Estimado	R\$ 22.507.996,00
Preço unitário médio dos lotes	R\$ 700 por m ²

Fonte: Empresa Urbanizadora (2023)

O VGW, estimado em R\$ 22.507.996,00, representa o montante total projetado com a comercialização dos lotes, conforme estabelecido na tabela de vendas elaborada em conjunto pela equipe comercial e pela diretoria da empresa loteadora, conforme ilustrado no Apêndice 1. Para sua determinação, foram inicialmente definidos os valores unitários (R\$/m²) de cada

lote, a partir dos quais se calcularam os respectivos preços de venda. O VGV foi obtido pela soma desses preços, resultante da multiplicação da área de cada lote pelo seu valor unitário.

As variáveis centrais para a elaboração dos fluxos de caixa do loteamento foram as estimativas de receitas e despesas, combinadas ao cronograma de execução do projeto. As premissas adotadas nesse contexto serão detalhadas nas seções seguintes.

4.2. PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRO

Neste tópico, estão elencados os valores e as especificidades das variáveis de despesas, receitas, etapas e prazos que integram o trabalho.

4.2.1. Premissas de Custo

Os custos estimados para o empreendimento analisado, apresentados na Tabela 3, foram adaptados a partir do orçamento original elaborado pela loteadora em Maio de 2023. Essa adaptação se fez necessária, uma vez que o orçamento inicial incluía detalhamentos de composição de custos que não são relevantes para os objetivos deste estudo. Entre as despesas consideradas, destacam-se os custos com a equipe administrativa, elaboração de projetos, execução das obras de infraestrutura, além de encargos relacionados a taxas, emolumentos e tributos.

Esses componentes representam despesas que não sofrem variações diretas em função do desempenho do empreendimento, diferentemente de itens como comissões de corretagem, propaganda, administração da carteira de recebíveis e tributos contábeis, que serão detalhados ao longo deste capítulo.

Tabela 3 - Orçamento do Loteamento

Item	Descrição	Valor Total	% Total
1	ADMINISTRATIVO	R\$ 589.236,16	10,38%
1.1	Equipe administrativa disponível para obra	R\$ 589.236,16	
2	PROJETOS	R\$ 198.887,00	3,50%
2.1	Levantamento Planialtimétrico	R\$ 10.000,00	
2.2	Projeto Urbanístico	R\$ 55.000,00	
2.3	Projeto de Terraplanagem	R\$ 37.110,00	
2.4	Projeto de Drenagem	R\$ 7.323,00	
2.5	Projeto Rede de Água	R\$ 7.323,00	
2.6	Projeto Rede de Energia	R\$ 18.000,00	
2.7	Projeto Rede de Esgoto	R\$ 7.323,00	
2.8	Projeto de Pavimentação	R\$ 7.008,00	
2.9	Licenciamento Ambiental	R\$ 49.800,00	
3	IMPLANTAÇÃO	R\$ 4.657.034,68	82,01%
3.1	Serviços Preliminares	R\$ 172.025,72	
3.2	Serviços de Terraplanagem	R\$ 354.899,88	
3.3	Drenagem Pluvial	R\$ 231.861,31	
3.4	Rede Esgoto	R\$ 519.221,18	
3.5	Rede de Água	R\$ 176.048,17	
3.6	Rede Elétrica (Inclui iluminação pública)	R\$ 853.115,24	
3.7	Pavimentação (inclui arruamento e passeio)	R\$ 1.571.137,66	
3.8	Serviços de Topografia	R\$ 213.786,25	
3.9	Urbanização (Inclui a implantação das áreas de lazer)	R\$ 332.567,03	
3.10	Paisagismo (Inclui área de compensação ambiental)	R\$ 61.364,90	
3.11	Sinalização	R\$ 48.617,00	
3.12	Serviços Complementares e Finais	R\$ 122.390,34	
4	TAXAS E EMOLUMENTOS	R\$ 93.996,10	1,66%
4.1	Taxa de Escritura	R\$ 14.590,25	
4.2	Taxa Municipal de Licenciamento Ambiental	R\$ 10.620,65	
4.3	Taxa Aprovação de Projetos (Urbanístico + Complementares)	R\$ 54.972,77	
4.4	Taxa Alvará de Implantação	R\$ 5.421,32	
4.5	Taxa Registro de Loteamento	R\$ 8.391,11	
5	TRIBUTOS	R\$ 139.627,76	2,46%
5.1	ITBI	R\$ 80.000,00	
5.2	IPTU	R\$ 59.627,76	
Total		R\$ 5.678.781,70	100,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Os custos apresentados na Tabela 3 foram definidos com base nos valores de Maio de 2023, utilizando como referência as composições do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) e dados históricos fornecidos pela empresa responsável.

Os custos administrativos contemplados no orçamento dizem respeito às despesas com a equipe de trabalho ao longo do período das obras. O segundo item refere-se aos projetos e serviços que não são executados pela equipe técnica interna da empresa, exigindo, portanto, a contratação de profissionais ou empresas especializadas. Já o terceiro tópico

contempla todos os serviços necessários à execução das obras, englobando tanto a mão de obra quanto os materiais utilizados.

As estimativas relacionadas a taxas e emolumentos foram baseadas em dados provenientes de experiências anteriores com loteamentos similares. O orçamento também considerou o custo com ITBI, imposto recolhido pela Prefeitura Municipal no momento da transferência de propriedade de um imóvel. Sua alíquota corresponde a 2% sobre o valor da transação do imóvel, ou sobre o valor venal, o que for maior, conforme avaliação realizada pelo próprio município. No presente estudo, esse tributo foi registrado no fluxo de caixa apenas uma vez, no período correspondente à compra e transferência da área do loteamento analisado.

Os tributos de natureza contábil foram inseridos no fluxo de caixa conforme suas respectivas alíquotas estabelecidos por lei. A incorporadora atua sob o regime de lucro presumido para sociedade de propósito específico (SPE), o que determina a aplicação de determinados tributos apresentados na Tabela 4.

Tabela 4 - Tributos Incidentes

Tributos Regime Lucro Presumido	
Tributos	Taxa %
PIS	0,65%
COFINS	3,00%
ISS	2,00%
CSLL	1,08%
Total	6,73%

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Em relação à negociação do terreno, ocorreu por meio de compra e venda, no valor de R\$4.000.000,00 em 2023. É importante destacar que os custos de comissão de corretagem sobre a compra da área ficaram sob responsabilidade do proprietário. Já as comissões de corretagem foram fixadas em 6% sobre o valor de venda dos lotes, sendo 5% pagos diretamente ao corretor e 1% pago ao responsável pela gestão comercial conforme estabelecido pela loteadora. Como esses pagamentos ocorrem de maneira proporcional ao volume de vendas, os valores correspondentes também foram lançados proporcionalmente no fluxo de caixa.

4.2.2. Premissas de Receita

A comercialização dos lotes deste empreendimento será realizada por meio de parcelamento direto até que o loteamento seja oficialmente entregue ao município e às concessionárias responsáveis. Após essa etapa, os compradores poderão optar por quitar o saldo devedor por meio de financiamento bancário ou utilizando recursos próprios. Os formatos de pagamento disponíveis para os terrenos estão apresentados a seguir na Tabela 5.

Tabela 5 - Formas de Pagamento

Formas de Venda	
Formato 1	À Vista - 10% de desconto
Formato 2	36x - Price 1% a.m
Formato 3	120x - Price 1% a.m
10% de ato nos pagamentos parcelados	

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

A seguir, a Tabela 6 demonstra esses formatos de forma prática, por meio de um exemplo de um lote de R\$154.164,36 considerado no momento do lançamento em 2023.

Tabela 6 - Exemplificação dos Formatos de Venda

Formatos de Venda	Valor do Lote	Forma de Pagamento	Valor das Parcelas	Valor da Entrada
Formato 1	R\$ 154.164,36	À Vista - 10% de desconto	R\$ 138.747,92	-
Formato 2	R\$ 154.164,36	36x - Price 1% a.m	R\$ 4.608,42	R\$ 15.416,44
Formato 3	R\$ 154.164,36	120x - Price 1% a.m	R\$ 1.990,63	R\$ 15.416,44
10% de ato nos formatos 2 e 3				

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Foram elaboradas três condições distintas de venda, com prazos variados, com o objetivo de distribuir as receitas do empreendimento ao longo do tempo. Os prazos utilizados foram à vista, 36 e 120 meses.

A decisão por adotar duas formas distintas de financiamento está relacionada ao fato de contribuir para a geração de receita adicional para a urbanizadora. Esses prazos, além de serem amplamente utilizados no mercado, permitem avaliar o impacto que diferentes horizontes de pagamento exercem sobre os resultados do projeto. Em ambas as condições de financiamento, considerou-se que o valor de entrada seria pago em apenas uma vez. O saldo

remanescente seria pago de acordo com os prazos estipulados (36 ou 120 meses). Para o cálculo das parcelas, foi utilizada a Tabela Price, assumindo uma taxa de juros de 1,0% ao mês. O impacto da inflação não foi considerado nos cálculos.

O VGV estimado para o empreendimento, no montante de R\$22.507.996,00, representa o total previsto com a receita das vendas dos lotes. Esse valor foi obtido a partir da soma dos preços de todos os lotes constantes na tabela de vendas, sem aplicação de descontos.

As receitas projetadas nos fluxos de caixa foram baseadas no valor unitário por lote, determinado pela divisão do VGV correspondente pelo número total de lotes: R\$ 22.507.996,00 divididos por 146 lotes residenciais, resultando em R\$ 154.164,36 por unidade. Contudo, esses valores não permaneceram constantes ao longo das simulações de fluxo de caixa, uma vez que foram aplicados descontos específicos nos pagamentos a vista, enquanto as opções de financiamento direto com a construtora consideraram um acréscimo devido à aplicação de juros. Assim, o total de receitas variou conforme as estimativas de preço de venda definidas para cada cenário analisado.

Com todas as estimativas de despesas e receitas devidamente estabelecidas, os prazos de execução de cada etapa do loteamento foram organizados de forma a permitir uma projeção coerente dos valores nos fluxos de caixa.

4.2.3. Premissas de Etapas e Prazos

A definição da sequência das etapas do loteamento foi estruturada com base na experiência prática da empresa urbanizadora, sendo elaborada em conjunto com sua equipe de direção. As fases estabelecidas englobam: elaboração e aprovação dos projetos, publicidade e comercialização, execução das obras de infraestrutura e administração da carteira de recebíveis. Essa organização é apresentada na Tabela 7.

Tabela 7 - Etapas do Loteamento

Etapas	Descrição	Duração (meses)	Início (mês)	Fim (mês)
1.0	Elaboração / aprovação dos projetos e compra do terreno	1	0	1
2.0	Propaganda e comercialização	18	1	18
3.0	Execução das obras de infraestrutura	18	1	18
4.0	Administração da carteira de recebíveis	138	1	138

Fonte: Adaptado de Cozac (2014)

Como o pagamento pela compra do imóvel ficou estabelecido para ocorrer apenas após o Registro do loteamento, estipulou-se que tanto os custos para o desenvolvimento dos projetos quanto a obtenção de suas respectivas aprovações ocorreriam no mês zero, juntamente com o valor de aquisição do terreno, sendo pagos à vista.

O cronograma de propaganda e comercialização foi planejado para coincidir com o período de execução das obras, ambos com duração de 18 meses, iniciando-se logo após o registro do loteamento, ou seja, no 1º mês. Nesse intervalo, também estão incluídas todas as ações comerciais voltadas à comercialização dos lotes. Esse prazo foi definido pela empresa com base em sua experiência prévia em empreendimentos semelhantes, bem como nas práticas adotadas por concorrentes da região. O montante destinado às ações publicitárias foi definido como 3% do VGV. Quanto à alocação dos gastos com publicidade, estabeleceu-se que serão distribuídos com maior intensidade nos três primeiros meses, com 10% da verba alocada em cada mês e o saldo remanescente dividido de forma igual e constante ao longo do período de 15 meses.

A fase final, referente à administração da carteira de recebíveis, contempla atividades como emissão de boletos e controle de pagamentos. Essa etapa se estende por todo o período de vendas (18 meses), acrescido do prazo máximo de financiamento, estimado em 120 meses. Considerando que a comercialização dos lotes tem início após o registro do empreendimento, previsto para o 1º mês, a previsão é de que o processo de recebimento se estenda até o 138º mês. Essa fase envolve um único custo variável, calculado como 1,0 % sobre as receitas mensais. Esse valor corresponde à administração das entradas registradas no fluxo de caixa.

Com base em uma perspectiva geral das etapas e dos respectivos prazos, iniciou-se a estruturação das despesas previstas para cada fase do loteamento. Na Tabela 8, estão listados todos os custos contemplados no orçamento elaborado pela loteadora, juntamente com os valores que foram posteriormente ajustados em alinhamento com a equipe de direção

Tabela 8 - Escopo Etapas e Despesas

Etapa	Descrição	Valor Total
Elaboração e Aprovação dos Projetos	Levantamento Planialtimétrico	R\$ 10.000,00
	Projeto Urbanístico	R\$ 55.000,00
	Projeto de Terraplanagem	R\$ 37.110,00
	Projeto de Drenagem	R\$ 7.323,00
	Projeto Rede de Água	R\$ 7.323,00
	Projeto Rede de Energia	R\$ 18.000,00
	Projeto Rede de Esgoto	R\$ 7.323,00
	Projeto de Pavimentação	R\$ 7.008,00
	Licenciamento Ambiental	R\$ 49.800,00
	Taxa de Escritura	R\$ 14.590,25
	Taxa Municipal de Licenciamento Ambiental	R\$ 10.620,65
	Taxa Aprovação de Projetos (Urbanístico + Complementares)	R\$ 54.972,77
	Taxa Alvará de Implantação	R\$ 5.421,32
	Taxa Registro de Loteamento	R\$ 8.391,11
	IPTU	R\$ 19.875,92
	ITBI	R\$ 80.000,00
Total		R\$ 392.759,02
Execução das Obras de Infraestrutura	Serviços Preliminares	R\$ 172.025,72
	Serviços de Terraplanagem	R\$ 354.899,88
	Drenagem Pluvial	R\$ 231.861,31
	Rede Esgoto	R\$ 519.221,18
	Rede de Água	R\$ 176.048,17
	Rede Elétrica (Inclui iluminação pública)	R\$ 853.115,24
	Pavimentação (inclui arruamento e passeio)	R\$ 1.571.137,66
	Serviços de Topografia	R\$ 213.786,25
	Urbanização (Inclui a implantação das áreas de lazer)	R\$ 332.567,03
	Paisagismo (Inclui área de compensação ambiental)	R\$ 61.364,90
	Sinalização	R\$ 48.617,00
	Serviços Complementares e Finais	R\$ 122.390,34
	IPTU	R\$ 39.751,84
	Equipe administrativa disponível para obra	R\$ 589.236,16
Total		R\$ 5.286.022,68

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

As demais despesas que não foram incluídas na Tabela 8 foram tratadas separadamente nos fluxos de caixa, uma vez que correspondem a variáveis que se modificam de acordo com os diferentes cenários analisados. Entre essas despesas estão a comissão de corretagem, a remuneração pela gestão comercial e os encargos tributários, todas calculadas com base em percentuais aplicados sobre as receitas de cada período. Além disso, também foi considerado o custo referente à aquisição da área do terreno.

Com base nessas definições, foram elaborados os cronogramas físico-financeiros para o loteamento, organizando as respectivas despesas de forma distribuída ao longo dos meses, de acordo com o planejamento dos desembolsos.

4.3. CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO

A elaboração do cronograma físico-financeiro da etapa de execução das obras de infraestrutura permitiu uma visão clara dos desembolsos planejados ao longo de todo o período de execução do loteamento. As despesas listadas na Tabela 8 foram distribuídas mês a mês, conforme a duração da respectiva etapa estabelecida na Tabela 7. A incidência dos desembolsos e a definição de seus percentuais foram baseadas nas projeções fornecidas pela empresa. A etapa de elaboração e aprovação dos projetos está distribuída no fluxo de caixa do empreendimento, e não no cronograma físico-financeiro da obra.

A Tabela 9 mostra a divisão do cronograma físico-financeiro da respectiva etapa.

Tabela 9 - Cronograma Físico - Financeiro

Cód.	Descrição	Preço Total	MESES					
			1	2	3	4	5	6
00.001	SERVIÇOS PRELIMINARES	172.025,72	6.615,27	11.284,88	12.063,15	11.674,01	12.063,15	11.674,01
00.002	TERRAPLENAGEM	354.899,88	-	-	116.908,20	125.258,78	41.752,93	-
00.003	DRENAGEM PLUVIAL	231.861,31	-	-	-	67.734,76	80.760,68	78.155,50
00.004	SISTEMA DE ESGOTO	519.221,18	-	-	-	-	140.014,70	175.018,38
00.005	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	176.048,17	-	-	-	-	47.473,66	59.342,08
00.006	REDE ELÉTRICA	853.115,24	-	-	-	-	-	-
00.007	PAVIMENTAÇÃO / CALÇADA / MEIO FIO.	1.571.137,66	-	-	-	-	-	-
00.008	PAISAGISMO	61.364,90	-	-	1.227,30	2.546,64	2.546,64	2.546,64
00.009	URBANIZAÇÃO	332.567,03	-	-	-	-	-	-
00.010	EQUIPE DE TOPOGRAFIA	213.786,25	6.883,27	11.742,05	12.551,84	12.146,95	12.551,84	12.146,95
00.011	SINALIZAÇÃO	48.617,00	-	-	-	-	-	-
00.012	SERVIÇO COMPLEMENTARES E FINAIS	122.390,34	-	-	-	-	-	-
00.013	GERENCIAMENTO / AQUISIÇÃO ACI	589.236,16	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34
00.014	IPTU	39.751,84	19.875,92	-	-	-	-	-
Total da unidade construtiva		5.286.022,68	66.109,81	55.762,27	175.485,83	252.096,49	369.898,95	371.618,90
Total da unidade construtiva acumulado			66.109,81	121.872,07	297.357,90	549.454,39	919.353,34	1.290.972,23

Cód.	Descrição	MESES					
		7	8	9	10	11	12
00.001	SERVIÇOS PRELIMINARES	12.063,15	12.063,15	11.674,01	6.785,08	5.809,50	6.003,15
00.002	TERRAPLENAGEM	-	-	-	-	-	-
00.003	DRENAGEM PLUVIAL	5.210,37	-	-	-	-	-
00.004	SISTEMA DE ESGOTO	180.852,32	23.335,78	-	-	-	-
00.005	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	61.320,15	7.912,28	-	-	-	-
00.006	REDE ELÉTRICA	-	-	-	-	-	-
00.007	PAVIMENTAÇÃO / CALÇADA / MEIO FIO.	184.437,90	211.762,03	204.931,00	27.324,13	-	-
00.008	PAISAGISMO	2.546,64	2.546,64	2.546,64	2.546,64	2.546,64	2.546,64
00.009	URBANIZAÇÃO	-	-	-	-	-	-
00.010	EQUIPE DE TOPOGRAFIA	12.551,84	12.551,84	12.146,95	1.619,59	-	-
00.011	SINALIZAÇÃO	-	-	-	-	-	-
00.012	SERVIÇO COMPLEMENTARES E FINAIS	-	-	-	-	-	-
00.013	GERENCIAMENTO / AQUISIÇÃO ACI	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34
00.014	IPTU	-	-	-	-	-	-
Total da unidade construtiva		491.717,71	302.907,07	264.033,94	71.010,80	41.091,48	41.285,13
Total da unidade construtiva acumulado		1.782.689,95	2.085.597,01	2.349.630,96	2.420.641,75	2.461.733,24	2.503.018,37

Cód.	Descrição	MESES					
		13	14	15	16	17	18
00.001	SERVIÇOS PRELIMINARES	6.003,15	5.422,20	10.268,25	10.074,60	10.410,42	10.074,60
00.002	TERRAPLENAGEM	-	9.464,00	20.955,99	20.279,99	20.279,99	-
00.003	DRENAGEM PLUVIAL	-	-	-	-	-	-
00.004	SISTEMA DE ESGOTO	-	-	-	-	-	-
00.005	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	-	-	-	-	-	-
00.006	REDE ELÉTRICA	-	-	-	298.590,33	440.776,21	113.748,70
00.007	PAVIMENTAÇÃO / CALÇADA / MEIO FIO.	-	-	353.505,97	353.505,97	235.670,65	-
00.008	PAISAGISMO	2.546,64	2.546,64	2.546,64	14.788,94	14.788,94	-
00.009	URBANIZAÇÃO	-	-	110.855,68	110.855,68	110.855,68	-
00.010	EQUIPE DE TOPOGRAFIA	-	-	40.084,92	40.084,92	26.723,28	-
00.011	SINALIZAÇÃO	-	-	-	-	24.308,50	24.308,50
00.012	SERVIÇO COMPLEMENTARES E FINAIS	-	-	-	-	57.974,37	64.415,97
00.013	GERENCIAMENTO / AQUISIÇÃO ACI	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34	32.735,34
00.014	IPTU	19.875,92	-	-	-	-	-
Total da unidade construtiva		61.161,05	50.168,18	570.952,80	880.915,78	974.523,38	245.283,11
Total da unidade construtiva acumulado		2.564.179,43	2.614.347,61	3.185.300,41	4.066.216,19	5.040.739,57	5.286.022,68

Fonte: Empresa Urbanizadora

A coleta e organização dos dados referentes a despesas, receitas e prazos possibilitaram a construção de um fluxo de caixa realista, a partir do qual foram desenvolvidos os cenários adicionais de fluxo de caixa analisados neste trabalho, conforme apresentado nas seções seguintes.

4.4. CENÁRIOS

Para a definição dos cenários analisados neste estudo, optou-se por projetar diferentes projeções de fluxo de venda, classificadas como realista, otimista e pessimista. Os três cenários, apresentados na Tabela 10, foram estabelecidos com o objetivo de avaliar como os distintos contextos de comercialização podem influenciar a viabilidade do empreendimento.

Tabela 10 - Cenários Projetados para os Fluxo de Caixa

Cenários	Fluxo de Vendas
Cenário 1	Realista
Cenário 2	Otimista
Cenário 3	Pessimista

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

O primeiro fluxo de caixa elaborado corresponde ao cenário realista, construído com base nas projeções da empresa. Esse cenário contempla todas as receitas e despesas previstas

ao longo do período de execução do loteamento, considerando os prazos e valores previamente definidos.

A partir desse cenário de referência, foram desenvolvidos os demais modelos, que apresentam variações na distribuição das receitas conforme as hipóteses de desempenho de vendas — classificadas como otimista e pessimista — e nas despesas.

Dada a diversidade de valores entre os lotes e a impossibilidade de prever com exatidão a ordem de comercialização, optou-se pelo uso de valores médios para simplificar os cálculos: o preço médio dos lotes foi estimado em R\$ 154.164,36 (R\$ 22.507.996,00 divididos por 146 lotes). Vale ressaltar que os preços unitários e as condições de pagamento aplicadas permaneceram constantes em todos os cenários; o que variou foi apenas o ritmo de vendas.

As receitas provenientes da venda dos terrenos residenciais foram inseridas no fluxo de caixa considerando os descontos aplicáveis ao formato de pagamento 1, correspondentes a 10%. Além disso, foram consideradas as entradas de 10% no ato da compra e a aplicação de juros mensais de 1,0% sobre as parcelas remanescentes dos formatos 2 e 3. Assim, o total das receitas projetadas para o loteamento superou o VGV inicialmente previsto para esse grupo, que era de R\$22.507.996,00.

A estruturação das receitas, bem como os valores finais apurados em cada cenário, considerando suas especificidades, estão detalhados na Tabela 11.

Tabela 11 - Receita dos Cenários

Cenários	Receita Total
Realista	R\$ 30.267.058,80
Otimista	R\$ 30.267.058,80
Pessimista	R\$ 30.267.058,80

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Verifica-se que as receitas provenientes da venda dos lotes permaneceram inalteradas entre os cenários. Diante disso, os tópicos seguintes têm como objetivo detalhar a forma de

composição dos valores correspondentes a cada hipótese de venda, realista, otimista e pessimista.

4.4.1. Distribuição de Vendas

A distribuição das vendas dos lotes foi alterada em cada um dos cenários, além da velocidade de vendas para zerar o estoque de unidades. A definição das distribuições foi definida em conversas com a diretoria da empresa, baseado na *performance* de empreendimentos similares e no mesmo município que o analisado. A Tabela 12 compara a distribuição das vendas em relação a cada cenário.

Tabela 12 - Distribuição das Vendas

Curva de Vendas Estimada						
Forma de Pagamento	Cenário Realista		Cenário Otimista		Cenário Pessimista	
	% de Vendas	Número de Lotes	% de Vendas	Número de Lotes	% de Vendas	Número de Lotes
À Vista - 10% de desconto	21,92%	32	24,66%	36	19,18%	28
36x - Price 1% a.m	21,92%	32	24,66%	36	19,18%	28
120x - Price 1% a.m	56,16%	82	50,68%	74	61,64%	90
10% de ato nos pagamentos parcelados						

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Os percentuais aplicados às estimativas foram ajustados para se obter números inteiros de lotes vendidos.

4.4.2. Cenário Realista

No cenário realista, adotou-se que no período de lançamento do empreendimento, os primeiros 2 meses, seriam vendidos 45% dos lotes. Posteriormente a isso, seria mantida uma velocidade de vendas de 5 lotes por mês até o término da obra no 18º mês, conforme apresentado na Tabela 13.

Tabela 13 - Curva de Vendas do Cenário Realista

Curva de Venda Realista				
Mês	Lotes Vendidos	À Vista	36x	120x
1	33	8	8	17
2	33	8	8	17
3	5	1	1	3
4	5	1	1	3
5	5	1	1	3
6	5	1	1	3
7	5	1	1	3
8	5	1	1	3
9	5	1	1	3
10	5	1	1	3
11	5	1	1	3
12	5	1	1	3
13	5	1	1	3
14	5	1	1	3
15	5	1	1	3
16	5	1	1	3
17	5	1	1	3
18	5	1	1	3
Total	146	32	32	82

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

4.4.3. Cenário Otimista

No cenário otimista, adotou-se que no período de lançamento do empreendimento, os primeiros 2 meses, também seriam vendidos 45% dos lotes. Posteriormente a isso, seria mantida uma velocidade de vendas de 8 lotes por mês até o término do estoque no 12º mês, conforme apresentado na Tabela 14.

Tabela 14 - Curva de Vendas do Cenário Otimista

Curva de Venda Otimista				
Mês	Lotes Vendidos	À Vista	36x	120x
1	33	8	8	17
2	33	8	8	17
3	8	2	2	4
4	8	2	2	4
5	8	2	2	4
6	8	2	2	4
7	8	2	2	4
8	8	2	2	4
9	8	2	2	4
10	8	2	2	4
11	8	2	2	4
12	8	2	2	4
Total	146	36	36	74

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

4.4.4. Cenário Pessimista

No cenário pessimista, adotou-se que no período de lançamento do empreendimento, os primeiros 2 meses, seriam vendidos aproximadamente 31% dos lotes. Posteriormente a isso, seria mantida uma velocidade de vendas média de 3 lotes por mês até o término do estoque no 36º mês, conforme apresentado na Tabela 15.

Tabela 15 - Curva de Vendas Cenário do Pessimista

Curva de Venda Pessimista					Curva de Venda Pessimista				
Mês	Lotes Vendidos	À Vista	36x	120x	Mês	Lotes Vendidos	À Vista	36x	120x
1	23	6	6	11	19	2	0	0	2
2	23	6	6	11	20	2	0	0	2
3	4	1	1	2	21	2	0	0	2
4	4	1	1	2	22	2	0	0	2
5	4	1	1	2	23	2	0	0	2
6	4	1	1	2	24	2	0	0	2
7	4	1	1	2	25	2	0	0	2
8	4	1	1	2	26	2	0	0	2
9	4	1	1	2	27	2	0	0	2
10	4	1	1	2	28	2	0	0	2
11	4	1	1	2	29	2	0	0	2
12	4	1	1	2	30	2	0	0	2
13	4	1	1	2	31	2	0	0	2
14	4	1	1	2	32	2	0	0	2
15	4	1	1	2	33	2	0	0	2
16	4	1	1	2	34	2	0	0	2
17	4	1	1	2	35	2	0	0	2
18	4	1	1	2	36	2	0	0	2
Total	146	28	28	90	Total	146	28	28	90

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

4.5. FLUXO DE CAIXA

A partir da consolidação das receitas e despesas apresentadas, foram construídos os fluxos de caixa correspondentes a cada um dos cenários analisados, possibilitando também o cálculo dos respectivos indicadores de viabilidade econômica. A TMA, utilizada como critério para avaliação dos investimentos, foi definida pelo gestor do projeto com base nas expectativas da empresa loteadora.

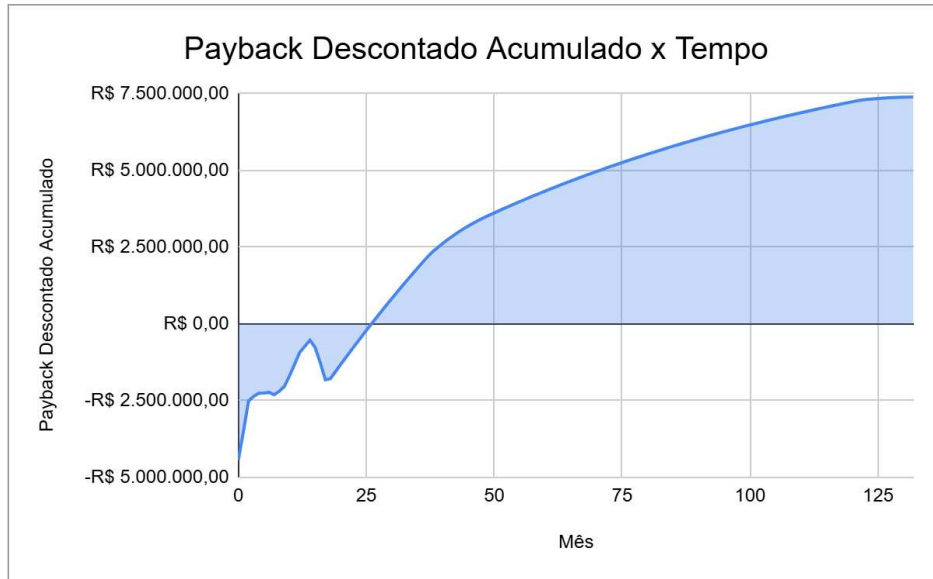
Essa taxa foi determinada a partir da combinação entre a Taxa SELIC acumulada até a data da pesquisa, descontada do IPCA dos últimos 12 meses, segundo o IBGE, mais o ERP, definido internamente pela empresa, tendo em vista que os investimentos são financiados com capital próprio. Foi adotado a taxa SELIC como referência, por ser o principal indicador de juros no Brasil. Já o ERP foi estipulado com um percentual representativo da remuneração esperada frente aos riscos assumidos no desenvolvimento do loteamento.

A TMA foi definida com base na taxa SELIC acumulada até junho de 2025, que está fixada em 14,75% ao ano. Dessa taxa, foi subtraído o IPCA acumulado no período dos últimos 12 meses, usando Maio de 2025 como referência, de 5,32% ao ano. Para compensar o risco associado ao investimento, foi adicionado um prêmio de risco de 6% ao ano. Assim, a taxa total resultante é de 14,95% ao ano, o equivalente a aproximadamente 1,17% ao mês.

A partir dessa definição e das informações consolidadas, foram elaboradas as simulações dos fluxos de caixa e os gráficos para melhor visualização dos desembolsos e receitas.

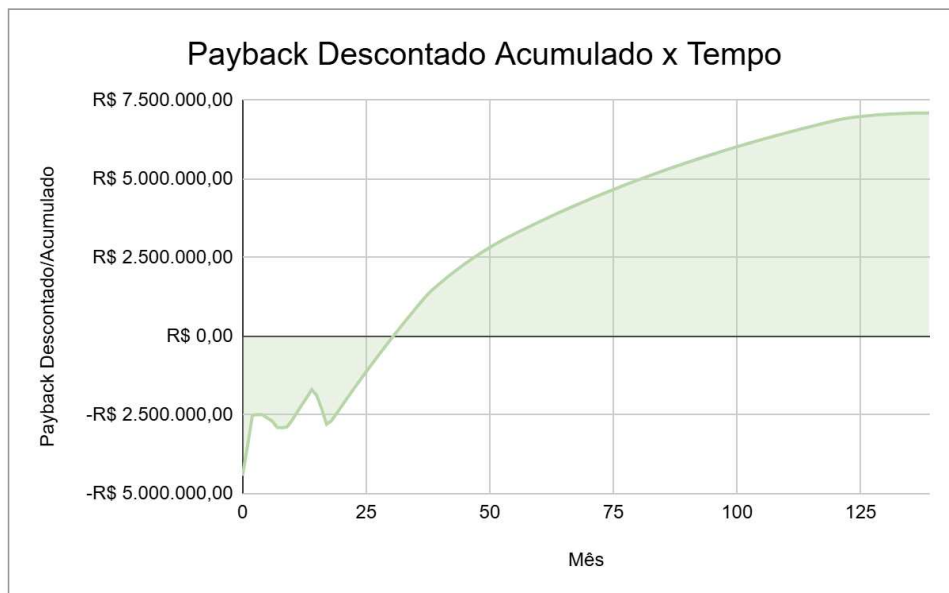
Os gráficos 2, 3 e 4 representam o fluxo de caixa descontado acumulado em relação ao tempo para os cenários otimista, realista e pessimista.

Gráfico 2 - Fluxo de Caixa Cenário Otimista



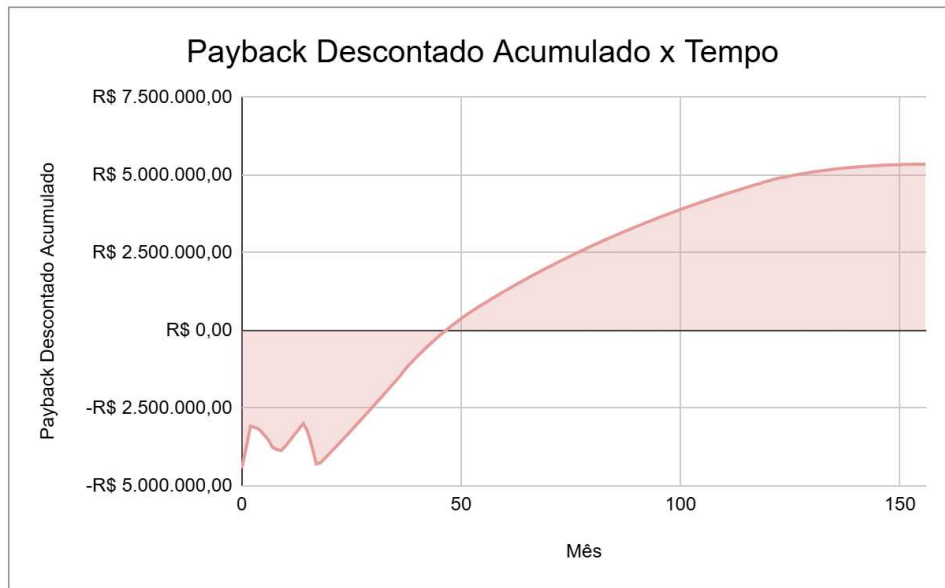
Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Gráfico 3 - Fluxo de Caixa Cenário Realista



Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Gráfico 4 - Fluxo de Caixa Cenário Pessimista



Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

A análise dos gráficos permite identificar, de forma clara e rápida, a viabilidade do empreendimento em cada um dos cenários. A visualização evidencia um VPL positivo e o ponto onde o empreendimento começa a gerar lucros, caracterizado como payback descontado, em cada gráfico.

O pico de exposição financeira coincide com os investimentos iniciais nos cenários otimista e realista, o que pode ser explicado pelo modelo de negociação da área, compra e venda. Aproximadamente a partir do 40º mês, a curva de receita apresentou crescimento gradual e sustentado, impulsionado pelo recebimento das parcelas decorrentes do financiamento dos lotes, o que contribui para a estabilidade e aumento do fluxo de caixa ao longo do tempo.

4.6. INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA

Através dos fluxos de caixa apresentados na seção anterior foram extraídos os indicadores de viabilidade econômica para cada cenário, e posteriormente analisado seus respectivos resultados.

Os indicadores financeiros calculados de cada cenário são apresentados na Tabela 15, de acordo com os fluxos de caixa nos apêndices 2, 3 e 4.

Tabela 15 - Curva de Vendas Cenário Pessimista

Cenário	Otimista	Realista	Pessimista
VPL	R\$ 7.393.222,28	R\$ 7.098.590,91	R\$ 5.351.227,05
TIR a.m	5,04%	4,16%	2,80%
Payback Descontado (meses)	27	31	47
TMA a.m	1,17%	1,17%	1,17%

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Os indicadores analisados confirmam a viabilidade econômica do empreendimento nos 3 cenários estudados.

A TIR, em todos os cenários simulados, superou com ampla margem a TMA. Mesmo no cenário pessimista, a TIR alcançou 2,80%, contra uma TMA de 1,17%, evidenciando a viabilidade do projeto, entendido como $TIR > TMA$.

Quanto ao VPL, os resultados também foram expressivamente positivos, reforçando o potencial do investimento, visto que novamente em todos os cenários foi apresentado um VPL positivo, indicando que a taxa de retorno desse investimento supera o custo de oportunidade do capital de 1,17% ao mês.

O *payback* descontado, seguindo a tendência da TIR e do VPL, também mostrou-se positivo, visto que em nenhum dos casos, excedeu o tempo máximo de retorno definido pela empresa nesse empreendimento, de 60 meses após o lançamento do projeto.

A análise também destaca a relevância da velocidade de vendas para este tipo de projeto. Uma maior taxa de comercialização dos lotes minimiza a perda de valor das receitas ao longo do tempo e acelera o tempo de retorno do investimento.

Diante desse cenário, uma estratégia recomendada para a urbanizadora seria priorizar o aumento da velocidade de vendas. Para isso, é possível destinar uma fatia maior de recursos para ações de marketing e para a gestão comercial, otimizando assim o desempenho financeiro do empreendimento.

4.7. ANÁLISES DE SENSIBILIDADE

Foram conduzidas análises de sensibilidade com o objetivo de monitorar como o VPL e a TIR se comportam diante de diferentes simulações envolvendo alterações nas variáveis mais suscetíveis a mudanças. Entre os cenários testados, destacam-se ajustes nos custos previstos no cronograma financeiro do projeto, bem como variações na receita oriunda das vendas, por meio de modificações nos preços unitários de comercialização dos lotes.

Adicionalmente, foi realizada uma análise específica do VPL, considerando a interação combinada entre três variáveis: custos de construção, TMA e receita do empreendimento.

A análise de sensibilidade foi elaborada apenas no cenário realista, pois seria a situação esperada do empreendimento.

4.7.1 VPL Versus Custo de Construção

No caso dos custos de construção, foi adotada uma faixa de variação entre -10% e +10%, com incrementos de 5,0% entre cada simulação. Essas alterações impactaram diretamente os indicadores econômicos do projeto — VPL, TIR e *Payback* — cujos resultados obtidos estão apresentados na Tabela 16.

Tabela 16 - VPL Versus Custo de Construção

Custo de Construção	VPL	TIR	Payback Descontado
-10,00%	R\$ 7.561.938,69	4,53%	29
-5,00%	R\$ 7.330.264,80	4,34%	30
0,00%	R\$ 7.098.590,91	4,16%	31
5,00%	R\$ 6.866.917,01	3,99%	32
10,00%	R\$ 6.635.243,12	3,82%	33

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Observa-se que a elevação nos custos de construção exerce um impacto direto sobre todos os indicadores de viabilidade econômica analisados. Conforme os custos aumentam, verifica-se uma redução no VPL e na TIR, além de um prolongamento no prazo de recuperação do investimento (*Payback* Descontado). Inversamente, quando há uma redução nos custos de construção, os efeitos sobre o VPL, a TIR e o *Payback* Descontado são

positivos: o VPL e a TIR aumentam, enquanto o tempo necessário para o retorno do capital investido diminui.

Em relação à análise de sensibilidade aplicada aos custos de construção, verificou-se que uma variação de 20% nesses custos resultou em uma redução de R\$ 926.695,57 no VPL. Além disso, o prazo de recuperação do investimento (*payback*) se estendeu de 29 para 33 meses no fluxo de caixa. Essa variação corresponde a uma redução de aproximadamente 13% no VPL projetado para o cenário realista, evidenciando que os custos de construção exercem um papel relevante na avaliação da viabilidade do empreendimento.

4.7.2 VPL Versus Taxa Mínima de Atratividade

No caso da TMA, foi aplicada uma variação entre -0,5% e +0,5%, com incrementos de 0,25% entre as simulações. Essas alterações influenciaram diretamente o comportamento do VPL e do prazo de retorno do investimento (*Payback* Descontado). Os resultados dessas análises estão detalhados na Tabela 17.

Tabela 17 - VPL Versus Taxa Mínima de Atratividade

TMA	VPL	TIR	Payback Descontado
-0,50%	R\$ 10.266.699,65	4,16%	30
-0,25%	R\$ 8.537.052,42	4,16%	30
0,00%	R\$ 7.098.590,91	4,16%	31
0,25%	R\$ 5.894.193,62	4,16%	32
0,50%	R\$ 4.879.033,82	4,16%	33

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Verifica-se que a TIR não sofre variação nesse contexto, uma vez que seu cálculo é baseado exclusivamente no fluxo de caixa líquido, sem a aplicação prévia das taxas de desconto associadas ao ajuste de retorno.

Na análise referente à variação da TMA, observou-se que um ajuste de 1,0% nessa taxa resultou em uma redução de R\$ 5.387.665,83 no VPL. Além disso, o prazo de retorno do investimento (*payback*) aumentou de 30 para 33 meses no fluxo de caixa. Essa variação representa aproximadamente 76% do VPL estimado para o cenário realista, evidenciando que a TMA é uma variável com elevada sensibilidade e impacto significativo na análise de

viabilidade econômica em projetos de loteamento, devido ao parcelamento dos lotes em até 120 vezes.

4.7.3 VPL Versus Receita

Em relação a receita do empreendimento, também foi adotada uma faixa de variação entre -10% e +10%, com incrementos de 5,0% entre cada simulação. Essas alterações impactaram diretamente os indicadores econômicos do projeto — VPL, TIR e *Payback* — cujos resultados obtidos estão apresentados na Tabela 18.

Tabela 18 - VPL Versus Receita

Receita	VPL	TIR	Payback Descontado
-10,00%	R\$ 5.295.070,59	3,25%	37
-5,00%	R\$ 6.196.830,75	3,69%	33
0,00%	R\$ 7.098.590,91	4,16%	31
5,00%	R\$ 8.000.351,07	4,66%	28
10,00%	R\$ 8.902.111,23	5,21%	26

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Na análise realizada sobre a influência da receita de vendas do empreendimento, verificou-se que uma variação de 20% nesse preço resultou em uma redução de R\$3.607.040,64, no VPL. Além disso, o prazo de retorno do investimento (*payback*) foi reduzido de 37 para 26 meses no fluxo de caixa. Essa diferença corresponde a 51% do VPL projetado para o cenário realista, evidenciando que o preço de venda é uma variável de elevada sensibilidade e exerce grande influência na viabilidade econômica de loteamento, muito disso, devido a aplicação dos juros nos pagamentos parcelados.

4.7.4 VPL Versus Variações Simultâneas

Com o objetivo de aprofundar a análise de sensibilidade, foi conduzida uma avaliação comparativa do VPL considerando variações simultâneas em múltiplas variáveis. Para isso, foram elaborados cenários específicos, cujos resultados para VPL, TIR e *Payback* se encontram consolidados e apresentados na Tabela 19.

Tabela 19 - VPL Versus Variações Simultâneas

Custo de Construção	TMA	Receita	VPL	TIR	Payback Descontado
-10,00%	-0,50%	10,00%	R\$ 12.909.884,78	5,65%	23
-5,00%	-0,25%	5,00%	R\$ 9.757.019,02	4,86%	27
0,00%	0,00%	0,00%	R\$ 7.098.590,91	4,16%	31
5,00%	0,25%	-5,00%	R\$ 4.835.076,62	3,53%	36
10,00%	0,50%	-10,00%	R\$ 2.889.527,28	2,98%	46

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Ao considerar a análise de sensibilidade com variações simultâneas, é pouco provável que todos os eventos ocorram em suas possibilidades extremas ao mesmo tempo. No presente estudo, mesmo que isto ocorra, o projeto ainda é viável. Entre o cenário mais otimista e mais pessimista, observou-se uma diferença de R\$ 10.020.357,50 no VPL, uma variação de 2,67% na TIR, além de uma alteração de vinte e três meses no prazo de recuperação do capital investido (*payback* descontado).

Com isso, é possível concluir que a aplicação de análises de sensibilidade com variações simultâneas oferece ao estudo uma visão mais abrangente e realista sobre os possíveis cenários que podem surgir ao longo da vida do projeto, especialmente considerando que investimentos no setor da construção civil, por sua natureza, envolvem horizontes de longo prazo e exposição a diversas incertezas.

5. CONCLUSÃO E SUGESTÃO PARA TRABALHOS FUTUROS

5.1. CONCLUSÃO

É fundamental que as análises de investimento sejam conduzidas de forma detalhada e aprofundada antes da tomada de decisão, mesmo quando as tendências do setor ou os dados preliminares apontam para uma viabilidade aparente. Pequenas mudanças no mercado-alvo podem rapidamente alterar essa percepção, tornando o empreendimento menos atrativo do que inicialmente previsto.

A viabilidade econômico-financeira realizada para o loteamento estudado permitiu concluir que o projeto apresenta boa viabilidade e rentabilidade. Mesmo diante da variação desfavorável do ritmo de vendas, os principais indicadores permaneceram positivos nos cenários realista, otimista e pessimista.

Nos cenários base, sem variações adicionais, houve uma variação de 27 para 47 meses para o período de recuperação de capital remunerado (*Payback* Descontado). Essa análise demonstra a importância de uma maior velocidade de vendas para que o empreendimento atenda o tempo de exposição adequado.

No tocante à análise de sensibilidade, verificou-se que a variação no preço de venda e na TMA obtiveram impactos maiores sobre o resultado do que as oscilações nos custos de construção. Nos cenários em que houveram aumento de 0,5% da taxa mínima de atratividade e redução de 10% nos preços de venda, os efeitos sobre o VPL no cenário realista foram de R\$ - 2.219.557,09 e R\$ - 1.803.520,32 respectivamente, em comparação com os R\$ - 463.347,79 de impacto devido ao aumento do custo de construção, demonstrando uma alta sensibilidade do empreendimento a essas condições. Essas variáveis, portanto, foram classificadas como críticas para a viabilidade do projeto.

Quando na variação simultânea da custo de construção, TMA e receita, em seus patamares máximos, de 10%, 0,5% e -10%, respectivamente, houve uma variação significativa de R\$ - 4.209.063,63 sobre o VPL e um aumento no *Payback* Descontado de 15 meses. Demonstrando a robustez da viabilidade econômico-financeira do empreendimento, visto que, mesmo no pior caso analisado, seus indicadores ainda permanecem atrativos.

Pode-se concluir que este trabalho alcançou os objetivos estabelecidos. O objetivo geral, que consistia na realização de um estudo de viabilidade econômico-financeira para um

loteamento situado na cidade de São José, com base nos principais indicadores de investimento, foi plenamente atingido.

Em relação aos objetivos específicos, foi possível simular os cenários para o cálculo da viabilidade do empreendimento, além de calcular os indicadores econômicos definidos. Além disso, foi elaborada a análise de sensibilidade dos principais indicadores econômicos para o loteamento em questão. A partir dessa análise, foram calculados, avaliados e comparados os indicadores de desempenho econômico-financeiro, em conformidade com os objetivos específicos propostos no início da pesquisa.

5.2. SUGESTÃO PARA TRABALHOS FUTUROS

Como proposta para pesquisas futuras, considerando que a viabilidade econômico-financeira de empreendimentos envolve uma ampla gama de aspectos que ainda podem ser aprofundados, apresentam-se a seguir algumas possibilidades de investigação:

- a) Comparação entre diferentes formas de financiamento para loteamentos, comparando a viabilidade de loteamentos financiados com recursos próprios, crédito bancário ou parcerias com investidores;
- b) A ampliação das correlações entre as variáveis analisadas, com o objetivo de realizar análises de sensibilidade mais detalhadas e abrangentes. Essa abordagem permitirá identificar outras variáveis que possam exercer influência significativa sobre o Valor Presente Líquido (VPL), além daquelas consideradas no presente estudo;
- c) Aplicação do presente estudo em loteamentos de outras cidades.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653-4: Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento)**. 4. ed. Campinas: Millennium, 2014.

ÁVILA, Antonio Victorino; LIBRELOTTO, Liziane Ilha; LOPES, Oscar Ciro. **Orçamento de obras: Construção Civil**. Florianópolis: Unisul, 2003.

BALARINE, Oscar Fernando Osorio. **O uso da análise de investimentos em incorporações imobiliárias**. *Revista Produção*, São Paulo, v. 14, n. 2, p. 47–57, 2004. Disponível em: <https://prod.org.br/article/10.1590/S0103-65132004000200005/pdf/1574685864-14-2-47.pdf>. Acesso em: 18 maio 2025.

BREALEY, Richard A.; MYERS, Stewart C.; ALLEN, Franklin. **Princípios de finanças corporativas**. 9. ed. Porto Alegre: AMGH, 2011.

BREALEY, Richard A.; MYERS, Stewart C.; ALLEN, Franklin. **Princípios de finanças corporativas**. 10. ed. Porto Alegre: AMGH, 2013. E-book. Disponível em: https://www.academia.edu/29435218/Princípios_de_Finanças_Corporativas_Brealey_Myers_e_Allen. Acesso em: 8 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 1 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9985.htm. Acesso em: 1 jul. 2025.

BRUNI, Adriano Leal. **Avaliação de investimentos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

CARDOSO, Roberto Sales. **Orçamento de obras em foco: um novo olhar sobre a engenharia de custos**. 3. ed. São Paulo: Pini, 2014.

CASAROTTO FILHO, Nelson; KOPITTKE, Bruno Hartmut. **Análise de investimentos: matemática financeira, engenharia econômica, tomada de decisão, estratégia empresarial**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **Indicadores do mercado imobiliário e da construção civil**. Brasília: CBIC, 2023. Disponível em: <https://cbic.org.br/publicacoes/>. Acesso em: 10 maio 2025.

- FERREIRA, Marcelo. *Engenharia econômica descomplicada*. 1. ed. Curitiba: Intersaberes, 2017.
- GITMAN, Lawrence J. *Princípios de administração financeira*. 12. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.
- GOLDMAN, Paulo. *Viabilidade de empreendimentos imobiliários: modelagem técnica, orçamento e riscos de incorporação*. São Paulo: PINI, 2015.
- GRANT, Eugene L.; IRESON, W. Grant; LEAVENWORTH, Richard S. *Principles of Engineering Economy*. 7. ed. USA: John Wiley And Sons, Inc., 1982.
- HANSEN, Nicole Barcelos. **Análise de viabilidade econômico-financeira para loteamentos: estudo de caso de uma empresa da cidade de Nova Santa Rita**. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2022.
- HOJI, Masayuki. *Administração financeira: uma abordagem prática*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2007.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Inflação*. [s.d.]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>. Acesso em: 1 jul. 2025.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Panorama: São José/SC*. Brasília: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/sao-jose/panorama>. Acesso em: 28 maio 2025.
- MATOS, Ricardo André de. Projeto: **Estudo de viabilidade de empreendimento imobiliário**. 2020. Dissertação (Mestrado em Estudos de Gestão) – Universidade do Minho, Braga, 2020.
- MATTOS, Aldo Dórea. *Como preparar orçamento de obras: dicas para orçamentistas, estudos de caso, exemplos*. São Paulo: Pini, 2006.
- MEIRELLES, Jorge Luís Faria. **A teoria de opções reais como instrumento de avaliação de projetos de investimento**. 2004. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos, 2004.
- MUTTI, Cristine do Nascimento. *Administração da Construção*. Florianópolis: UFSC, 2008.
- ROSS, Stephen A.; WESTERFIELD, Randolph W.; JAFFE, Jeffrey. *Administração financeira: corporate finance*. 10. ed. São Paulo: McGraw-Hill, 2013.
- SECOVI-SP – Sindicato da Habitação. *Anuário do mercado imobiliário*. São Paulo: Secovi-SP, 2022. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/publicacoes/>. Acesso em: 1 maio 2025.

SOUZA, Juliana Bráulio Araújo Silva de. **O processo construtivo para implementação de novos loteamentos, viabilidade técnica e gestão de projetos: revisão bibliográfica e proposta de fluxo.** 2018. Dissertação (Mestrado em Processos Construtivos) – Universidade FUMEC, Belo Horizonte, 2018.

TISAKA, M. *Orçamento na Construção Civil.* São Paulo: Pini, 2006.

ZANELLA, Stefano. *O Equity Risk Premium Brasileiro.* São Paulo, 2012. 30 p. Monografia – Faculdade de Economia e Administração, Insper Instituto de Ensino e Pesquisa.

APÊNDICE 1 - TABELA DE VENDAS

Lote	Quadra	Área (m²)	Valor do m²	Valor de Venda	À Vista (10% desconto)	Entrada (10%)	Saldo (90%)	36 x mensais	120 x mensais
1	01	326,27	700	R\$ 228.389,00	R\$ 205.550,10	R\$ 22.838,90	R\$ 205.550,10	R\$ 6.827,20	R\$ 2.949,05
2	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
3	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
4	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
5	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
6	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
7	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
8	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
9	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
10	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
11	01	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
12	01	202,3	700	R\$ 141.610,00	R\$ 127.449,00	R\$ 14.161,00	R\$ 127.449,00	R\$ 4.233,13	R\$ 1.828,52
13	01	250,19	700	R\$ 175.133,00	R\$ 157.619,70	R\$ 17.513,30	R\$ 157.619,70	R\$ 5.235,23	R\$ 2.261,38

Lote	Quadra	Área (m²)	Valor do m²	Valor de Venda	À Vista (10% desconto)	Entrada (10%)	Saldo (90%)	36 x mensais	120 x mensais
1	02	227,6	700	R\$ 159.320,00	R\$ 143.388,00	R\$ 15.932,00	R\$ 143.388,00	R\$ 4.762,53	R\$ 2.057,20
2	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
3	02	200,24	700	R\$ 140.168,00	R\$ 126.151,20	R\$ 14.016,80	R\$ 126.151,20	R\$ 4.190,03	R\$ 1.809,90
4	02	210	700	R\$ 147.000,00	R\$ 132.300,00	R\$ 14.700,00	R\$ 132.300,00	R\$ 4.394,25	R\$ 1.898,12
5	02	222,72	700	R\$ 155.904,00	R\$ 140.313,60	R\$ 15.590,40	R\$ 140.313,60	R\$ 4.660,42	R\$ 2.013,09
6	02	234,53	700	R\$ 164.171,00	R\$ 147.753,90	R\$ 16.417,10	R\$ 147.753,90	R\$ 4.907,54	R\$ 2.119,84
7	02	929,27	700	R\$ 650.489,00	R\$ 585.440,10	R\$ 65.048,90	R\$ 585.440,10	R\$ 19.444,99	R\$ 8.399,36
8	02	769,91	700	R\$ 538.937,00	R\$ 485.043,30	R\$ 53.893,70	R\$ 485.043,30	R\$ 16.110,38	R\$ 6.958,96
9	02	332,5	700	R\$ 232.750,00	R\$ 209.475,00	R\$ 23.275,00	R\$ 209.475,00	R\$ 6.957,57	R\$ 3.005,36
10	02	267,38	700	R\$ 187.166,00	R\$ 168.449,40	R\$ 18.716,60	R\$ 168.449,40	R\$ 5.594,93	R\$ 2.416,76
11	02	228,22	700	R\$ 159.754,00	R\$ 143.778,60	R\$ 15.975,40	R\$ 143.778,60	R\$ 4.775,51	R\$ 2.062,81
12	02	259,91	700	R\$ 181.937,00	R\$ 163.743,30	R\$ 18.193,70	R\$ 163.743,30	R\$ 5.438,62	R\$ 2.349,24
13	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
14	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
15	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
16	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
17	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
18	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
19	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
20	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
21	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
22	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
23	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
24	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
25	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
26	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
27	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
28	02	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
29	02	252,95	700	R\$ 177.065,00	R\$ 159.358,50	R\$ 17.706,50	R\$ 159.358,50	R\$ 5.292,98	R\$ 2.286,33

Lote	Quadra	Área (m²)	Valor do m²	Valor de Venda	À Vista (10% desconto)	Entrada (10%)	Saldo (90%)	36 x mensais	120 x mensais
1	05	407,86	700	R\$ 285.502,00	R\$ 256.951,80	R\$ 28.550,20	R\$ 256.951,80	R\$ 8.534,48	R\$ 3.686,51
2	05	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
3	05	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
4	05	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
5	05	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
6	05	203,39	700	R\$ 142.373,00	R\$ 128.135,70	R\$ 14.237,30	R\$ 128.135,70	R\$ 4.255,94	R\$ 1.838,38
7	05	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
8	05	250,26	700	R\$ 175.182,00	R\$ 157.663,80	R\$ 17.518,20	R\$ 157.663,80	R\$ 5.236,69	R\$ 2.262,02

Lote	Quadra	Área (m²)	Valor do m²	Valor de Venda	À Vista (10% desconto)	Entrada (10%)	Saldo (90%)	36 x mensais	120 x mensais
1	06	270,73	700	R\$ 189.511,00	R\$ 170.559,90	R\$ 18.951,10	R\$ 170.559,90	R\$ 5.665,03	R\$ 2.447,04
2	06	317,22	700	R\$ 222.054,00	R\$ 199.848,60	R\$ 22.205,40	R\$ 199.848,60	R\$ 6.637,83	R\$ 2.867,25
3	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
4	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
5	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
6	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
7	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
8	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
9	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
10	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
11	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
12	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
13	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
14	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
15	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
16	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
17	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
18	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
19	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
20	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
21	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
22	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
23	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
24	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
25	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
26	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
27	06	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
28	06	271,99	700	R\$ 190.393,00	R\$ 171.353,70	R\$ 19.039,30	R\$ 171.353,70	R\$ 5.691,39	R\$ 2.458,43
29	06	256,87	700	R\$ 179.809,00	R\$ 161.828,10	R\$ 17.980,90	R\$ 161.828,10	R\$ 5.375,01	R\$ 2.321,76

Lote	Quadra	Área (m²)	Valor do m²	Valor de Venda	À Vista (10% desconto)	Entrada (10%)	Saldo (90%)	36 x mensais	120 x mensais
1	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
2	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
3	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
4	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
5	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
6	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
7	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
8	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
9	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
10	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
11	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
12	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
13	07	200	700	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 1.807,73
14	07	208,04	700	R\$ 145.628,00	R\$ 131.065,20	R\$ 14.562,80	R\$ 131.065,20	R\$ 4.353,24	R\$ 1.880,40
VGW Total				R\$ 22.507.996,00					

APÊNDICE 2 - FLUXO DE CAIXA CENÁRIO REALISTA

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS/CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
0	RS 0,00	-RS 4.000.000,00	-RS 80.000,00	-RS 352.759,02	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02
1	RS 1.495.394,25	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 66.109,81	-RS 67.523,99	-RS 14.953,94	-RS 254.371,19	-RS 50.874,24	-RS 100.640,03	RS 940.921,06	-RS 3.491.837,96	RS 930.057,11	-RS 3.502.701,91
2	RS 1.566.102,29	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 55.762,27	-RS 67.523,99	-RS 15.661,02	-RS 254.371,19	-RS 50.874,24	-RS 105.398,68	RS 1.016.510,90	-RS 2.475.327,07	RS 993.173,00	-RS 2.509.528,91
3	RS 341.829,73	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 175.485,83	-RS 67.523,99	-RS 3.418,30	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 23.005,14	RS 26.147,17	-RS 2.449.179,90	RS 25.251,89	-RS 2.484.277,02
4	RS 352.410,04	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 252.096,49	-RS 31.511,19	-RS 3.524,10	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 23.717,20	-RS 4.688,25	-RS 2.453.868,15	-RS 4.475,45	-RS 2.488.752,47
5	RS 362.990,34	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 369.898,95	-RS 31.511,19	-RS 3.629,90	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 24.429,25	-RS 112.728,26	-RS 2.566.596,41	-RS 106.368,97	-RS 2.595.121,44
6	RS 373.570,65	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 371.618,90	-RS 31.511,19	-RS 3.735,71	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 25.141,30	-RS 104.685,77	-RS 2.671.282,18	-RS 97.639,65	-RS 2.692.761,09
7	RS 384.150,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 491.717,71	-RS 31.511,19	-RS 3.841,51	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 25.853,36	-RS 215.022,13	-RS 2.886.304,30	-RS 198.234,01	-RS 2.890.995,11
8	RS 394.731,26	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 302.907,07	-RS 31.511,19	-RS 3.947,31	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 26.565,41	-RS 16.449,04	-RS 2.902.753,35	-RS 14.989,67	-RS 2.905.984,78
9	RS 405.311,56	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 264.033,94	-RS 31.511,19	-RS 4.053,12	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 27.277,47	RS 32.186,54	-RS 2.870.566,81	RS 28.992,26	-RS 2.876.992,51
10	RS 415.891,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 71.010,80	-RS 31.511,19	-RS 4.158,92	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 27.989,52	RS 234.972,12	-RS 2.635.594,68	RS 209.209,14	-RS 2.667.783,37
11	RS 426.472,17	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 41.091,48	-RS 31.511,19	-RS 4.264,72	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 28.701,58	RS 274.653,89	-RS 2.360.940,79	RS 241.716,62	-RS 2.426.066,75
12	RS 437.052,48	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 41.285,13	-RS 31.511,19	-RS 4.370,52	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 29.413,63	RS 284.222,69	-RS 2.076.718,10	RS 247.249,79	-RS 2.178.816,97
13	RS 447.632,78	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 61.161,05	-RS 31.511,19	-RS 4.476,33	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 30.125,69	RS 274.109,22	-RS 1.802.608,88	RS 235.698,73	-RS 1.943.118,23
14	RS 458.213,09	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 50.168,18	-RS 31.511,19	-RS 4.582,13	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 30.837,74	RS 294.864,53	-RS 1.507.744,35	RS 250.618,19	-RS 1.692.500,05
15	RS 468.793,39	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 570.952,80	-RS 31.511,19	-RS 4.687,93	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 31.549,80	-RS 216.157,64	-RS 1.723.901,99	-RS 181.600,51	-RS 1.874.100,56
16	RS 479.373,70	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 880.915,78	-RS 31.511,19	-RS 4.793,74	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 32.261,85	-RS 516.358,17	-RS 2.240.260,16	-RS 428.799,19	-RS 2.302.899,75
17	RS 489.954,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 974.523,38	-RS 31.511,19	-RS 4.899,54	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 32.973,90	-RS 600.203,32	-RS 2.840.463,48	-RS 492.671,83	-RS 2.795.571,58
18	RS 500.534,31	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 245.283,11	-RS 31.511,19	-RS 5.005,34	-RS 38.541,09	-RS 7.708,22	-RS 33.685,96	RS 138.799,40	-RS 2.701.664,08	RS 112.616,84	-RS 2.682.954,74
19	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 2.414.980,32	RS 229.919,23	-RS 2.453.035,50
20	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 2.128.296,55	RS 227.264,57	-RS 2.225.770,93
21	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 1.841.612,78	RS 224.640,56	-RS 2.001.130,38
22	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 1.554.929,02	RS 222.046,84	-RS 1.779.083,54
23	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 1.268.245,25	RS 219.483,07	-RS 1.559.600,47
24	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 981.561,48	RS 216.948,90	-RS 1.342.651,57
25	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 694.877,71	RS 214.444,00	-RS 1.128.207,57
26	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 408.193,95	RS 211.968,01	-RS 916.239,56

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS/CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
27	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	-RS 121.510,18	RS 209.520,61	-RS 706.718,95
28	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 165.173,59	RS 207.101,47	-RS 499.617,48
29	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 451.857,35	RS 204.710,26	-RS 294.907,22
30	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 738.541,12	RS 202.346,66	-RS 92.560,56
31	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 1.025.224,89	RS 200.010,35	RS 107.449,80
32	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 1.311.908,66	RS 197.701,02	RS 305.150,82
33	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 1.598.592,42	RS 195.418,35	RS 500.569,17
34	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 1.885.276,19	RS 193.162,04	RS 693.731,20
35	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 2.171.959,96	RS 190.931,77	RS 884.662,98
36	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 2.458.643,72	RS 188.727,26	RS 1.073.390,24
37	RS 310.700,95	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.107,01	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.910,17	RS 286.683,77	RS 2.745.327,49	RS 186.548,20	RS 1.259.938,44
38	RS 273.833,62	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.738,34	RS 0,00	RS 0,00	-RS 18.429,00	RS 252.666,28	RS 2.997.993,77	RS 162.514,34	RS 1.422.452,78
39	RS 236.966,29	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.369,66	RS 0,00	RS 0,00	-RS 15.947,83	RS 218.648,79	RS 3.216.642,57	RS 139.010,60	RS 1.561.463,37
40	RS 232.357,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.323,58	RS 0,00	RS 0,00	-RS 15.637,68	RS 214.396,61	RS 3.431.039,17	RS 134.733,37	RS 1.696.196,74
41	RS 227.749,46	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.277,49	RS 0,00	RS 0,00	-RS 15.327,54	RS 210.144,42	RS 3.641.183,60	RS 130.536,38	RS 1.826.733,12
42	RS 223.141,04	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.231,41	RS 0,00	RS 0,00	-RS 15.017,39	RS 205.892,24	RS 3.847.075,83	RS 126.418,34	RS 1.953.151,46
43	RS 218.532,62	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.185,33	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.707,25	RS 201.640,05	RS 4.048.715,88	RS 122.378,00	RS 2.075.529,46
44	RS 213.924,21	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.139,24	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.397,10	RS 197.387,86	RS 4.246.103,75	RS 118.414,10	RS 2.193.943,57
45	RS 209.315,79	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.093,16	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.086,95	RS 193.135,68	RS 4.439.239,43	RS 114.525,43	RS 2.308.469,00
46	RS 204.707,37	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.047,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 13.776,81	RS 188.883,49	RS 4.628.122,92	RS 110.710,77	RS 2.419.179,76
47	RS 200.098,96	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.000,99	RS 0,00	RS 0,00	-RS 13.466,66	RS 184.631,31	RS 4.812.754,23	RS 106.968,92	RS 2.526.148,69
48	RS 195.490,54	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.954,91	RS 0,00	RS 0,00	-RS 13.156,51	RS 180.379,12	RS 4.993.133,35	RS 103.298,73	RS 2.629.447,42
49	RS 190.882,12	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.908,82	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.846,37	RS 176.126,94	RS 5.169.260,28	RS 99.699,03	RS 2.729.146,44
50	RS 186.273,71	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.862,74	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.536,22	RS 171.874,75	RS 5.341.135,03	RS 96.168,68	RS 2.825.315,12
51	RS 181.665,29	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.816,65	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.226,07	RS 167.622,56	RS 5.508.757,60	RS 92.706,56	RS 2.918.021,69
52	RS 177.056,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.770,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 11.915,93	RS 163.370,38	RS 5.672.127,97	RS 89.311,58	RS 3.007.333,26
53	RS 172.448,46	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.724,48	RS 0,00	RS 0,00	-RS 11.605,78	RS 159.118,19	RS 5.831.246,17	RS 85.982,63	RS 3.093.315,89

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS/CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
54	RS 167.840,04	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.678,40	RS 0,00	RS 0,00	-RS 11.295,63	RS 154.866,01	RS 5.986.112,17	RS 82.718,64	RS 3.176.034,53
55	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 6.136.725,99	RS 79.518,57	RS 3.255.553,10
56	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 6.287.339,81	RS 78.600,44	RS 3.334.153,54
57	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 6.437.953,63	RS 77.692,92	RS 3.411.846,46
58	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 6.588.567,45	RS 76.795,87	RS 3.488.642,32
59	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 6.739.181,28	RS 75.909,18	RS 3.564.551,50
60	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 6.889.795,10	RS 75.032,72	RS 3.639.584,22
61	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 7.040.408,92	RS 74.166,39	RS 3.713.750,62
62	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 7.191.022,74	RS 73.310,06	RS 3.787.060,68
63	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 7.341.636,56	RS 72.463,62	RS 3.859.524,29
64	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 7.492.250,38	RS 71.626,95	RS 3.931.151,24
65	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 7.642.864,20	RS 70.799,94	RS 4.001.951,18
66	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 7.793.478,02	RS 69.982,48	RS 4.071.933,65
67	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 7.944.091,84	RS 69.174,45	RS 4.141.108,11
68	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 8.094.705,66	RS 68.375,76	RS 4.209.483,87
69	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 8.245.319,48	RS 67.586,29	RS 4.277.070,15
70	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 8.395.933,30	RS 66.805,93	RS 4.343.876,09
71	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 8.546.547,12	RS 66.034,59	RS 4.409.910,67
72	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 8.697.160,94	RS 65.272,15	RS 4.475.182,82
73	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 8.847.774,76	RS 64.518,51	RS 4.539.701,33
74	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 8.998.388,58	RS 63.773,57	RS 4.603.474,90
75	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 9.149.002,40	RS 63.037,24	RS 4.666.512,14
76	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 9.299.616,22	RS 62.309,41	RS 4.728.821,55
77	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 9.450.230,04	RS 61.589,98	RS 4.790.411,53
78	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 9.600.843,87	RS 60.878,86	RS 4.851.290,38
79	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 9.751.457,69	RS 60.175,94	RS 4.911.466,33
80	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 9.902.071,51	RS 59.481,15	RS 4.970.947,47

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	IIIBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS /CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
81	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 10.052.685,33	RS 58.794,37	RS 5.029.741,85
82	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 10.203.299,15	RS 58.115,53	RS 5.087.857,38
83	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 10.353.912,97	RS 57.444,52	RS 5.145.301,90
84	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 10.504.526,79	RS 56.781,27	RS 5.202.083,17
85	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 10.655.140,61	RS 56.125,67	RS 5.258.208,83
86	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 10.805.754,43	RS 55.477,63	RS 5.313.686,47
87	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 10.956.368,25	RS 54.837,09	RS 5.368.523,55
88	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 11.106.982,07	RS 54.203,93	RS 5.422.727,49
89	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 11.257.595,89	RS 53.578,09	RS 5.476.305,58
90	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 11.408.209,71	RS 52.959,47	RS 5.529.265,05
91	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 11.558.823,53	RS 52.348,00	RS 5.581.613,05
92	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 11.709.437,35	RS 51.743,59	RS 5.633.356,63
93	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 11.860.051,17	RS 51.146,15	RS 5.684.502,78
94	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 12.010.664,99	RS 50.555,61	RS 5.735.058,40
95	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 12.161.278,81	RS 49.971,89	RS 5.785.030,29
96	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 12.311.892,63	RS 49.394,92	RS 5.834.425,21
97	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 12.462.506,46	RS 48.824,60	RS 5.883.249,81
98	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 12.613.120,28	RS 48.260,87	RS 5.931.510,67
99	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 12.763.734,10	RS 47.703,64	RS 5.979.214,32
100	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 12.914.347,92	RS 47.152,85	RS 6.026.367,17
101	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 13.064.961,74	RS 46.608,42	RS 6.072.975,59
102	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 13.215.575,56	RS 46.070,28	RS 6.119.045,87
103	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 13.366.189,38	RS 45.538,35	RS 6.164.584,22
104	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 13.516.803,20	RS 45.012,56	RS 6.209.596,77
105	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 13.667.417,02	RS 44.492,84	RS 6.254.089,62
106	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 13.818.030,84	RS 43.979,12	RS 6.298.068,74
107	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 13.968.644,66	RS 43.471,34	RS 6.341.540,07

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS /CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
108	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 14.119.258,48	RS 42.969,41	RS 6.384.509,49
109	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 14.269.872,30	RS 42.473,29	RS 6.426.982,77
110	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 14.420.486,12	RS 41.982,89	RS 6.468.965,66
111	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 14.571.099,94	RS 41.498,15	RS 6.510.463,81
112	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 14.721.713,76	RS 41.019,01	RS 6.551.482,82
113	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 14.872.327,58	RS 40.545,40	RS 6.592.028,21
114	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 15.022.941,40	RS 40.077,26	RS 6.632.105,47
115	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 15.173.555,22	RS 39.614,52	RS 6.671.720,00
116	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 15.324.169,05	RS 39.157,13	RS 6.710.877,13
117	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 15.474.782,87	RS 38.705,02	RS 6.749.582,15
118	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 15.625.396,69	RS 38.258,13	RS 6.787.840,28
119	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 15.776.010,51	RS 37.816,40	RS 6.825.656,68
120	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 15.926.624,33	RS 37.379,77	RS 6.863.036,45
121	RS 163.231,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.632,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.985,49	RS 150.613,82	RS 16.077.238,15	RS 36.948,18	RS 6.899.984,63
122	RS 129.390,92	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.293,91	RS 0,00	RS 0,00	-RS 8.708,01	RS 119.389,00	RS 16.196.627,15	RS 28.950,03	RS 6.928.934,65
123	RS 95.550,22	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 955,50	RS 0,00	RS 0,00	-RS 6.430,53	RS 88.164,19	RS 16.284.791,34	RS 21.131,64	RS 6.950.066,30
124	RS 89.578,33	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 895,78	RS 0,00	RS 0,00	-RS 6.028,62	RS 82.653,93	RS 16.367.445,27	RS 19.582,18	RS 6.969.648,48
125	RS 83.606,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 836,06	RS 0,00	RS 0,00	-RS 5.626,71	RS 77.143,66	RS 16.444.588,93	RS 18.065,68	RS 6.987.714,15
126	RS 77.634,55	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 776,35	RS 0,00	RS 0,00	-RS 5.224,81	RS 71.633,40	RS 16.516.222,33	RS 16.581,58	RS 7.004.295,73
127	RS 71.662,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 716,63	RS 0,00	RS 0,00	-RS 4.822,90	RS 66.123,14	RS 16.582.345,47	RS 15.129,35	RS 7.019.425,08
128	RS 65.690,78	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 656,91	RS 0,00	RS 0,00	-RS 4.420,99	RS 60.612,88	RS 16.642.958,35	RS 13.708,44	RS 7.033.133,53
129	RS 59.718,89	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 597,19	RS 0,00	RS 0,00	-RS 4.019,08	RS 55.102,62	RS 16.698.060,97	RS 12.318,33	RS 7.045.451,86
130	RS 53.747,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 537,47	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.617,17	RS 49.592,36	RS 16.747.653,32	RS 10.958,49	RS 7.056.410,35
131	RS 47.775,11	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 477,75	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.215,26	RS 44.082,09	RS 16.791.735,42	RS 9.628,41	RS 7.066.038,76
132	RS 41.803,22	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 418,03	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.813,36	RS 38.571,83	RS 16.830.307,25	RS 8.327,59	RS 7.074.366,35

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS /CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
133	RS 35.831,33	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 358,31	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.411,45	RS 33.061,57	RS 16.863.368,82	RS 7.055,52	RS 7.081.421,87
134	RS 29.859,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 298,59	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.009,54	RS 27.551,31	RS 16.890.920,13	RS 5.811,71	RS 7.087.233,58
135	RS 23.887,55	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 238,88	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.607,63	RS 22.041,05	RS 16.912.961,18	RS 4.595,69	RS 7.091.829,27
136	RS 17.915,67	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 179,16	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.205,72	RS 16.530,79	RS 16.929.491,96	RS 3.406,97	RS 7.095.236,24
137	RS 11.943,78	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 119,44	RS 0,00	RS 0,00	-RS 803,82	RS 11.020,52	RS 16.940.512,48	RS 2.245,09	RS 7.097.481,32
138	RS 5.971,89	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 59,72	RS 0,00	RS 0,00	-RS 401,91	RS 5.510,26	RS 16.946.022,75	RS 1.109,58	RS 7.098.590,91
139	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 16.946.022,75	RS 0,00	RS 7.098.590,91

APÊNDICE 3 - FLUXO DE CAIXA CENÁRIO OTIMISTA

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/IS S/CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
0	RS 0,00	-RS 4.000.000,00	-RS 80.000,00	-RS 352.759,02	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02
1	RS 1.495.394,25	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 66.109,81	-RS 67.523,99	-RS 14.953,94	-RS 254.371,19	-RS 50.874,24	-RS 100.640,03	RS 940.921,06	-RS 3.491.837,96	RS 930.057,06	-RS 3.502.701,96
2	RS 1.566.102,29	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 55.762,27	-RS 67.523,99	-RS 15.661,02	-RS 254.371,19	-RS 50.874,24	-RS 105.398,68	RS 1.016.510,90	-RS 2.475.327,07	RS 993.172,88	-RS 2.509.529,08
3	RS 511.410,52	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 175.485,83	-RS 67.523,99	-RS 5.114,11	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 34.417,93	RS 154.869,78	-RS 2.320.457,28	RS 149.567,04	-RS 2.359.962,04
4	RS 528.589,87	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 252.096,49	-RS 52.518,66	-RS 5.285,90	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 35.574,10	RS 109.115,84	-RS 2.211.341,45	RS 104.162,99	-RS 2.255.799,05
5	RS 545.769,23	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 369.898,95	-RS 52.518,66	-RS 5.457,69	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 36.730,27	RS 7.164,77	-RS 2.204.176,68	RS 6.760,58	-RS 2.249.038,47
6	RS 562.948,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 371.618,90	-RS 52.518,66	-RS 5.629,49	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 37.886,44	RS 21.296,20	-RS 2.182.880,48	RS 19.862,81	-RS 2.229.175,67
7	RS 580.127,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 491.717,71	-RS 52.518,66	-RS 5.801,28	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 39.042,61	-RS 82.951,22	-RS 2.265.831,70	-RS 76.474,67	-RS 2.305.650,34
8	RS 597.307,28	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 302.907,07	-RS 52.518,66	-RS 5.973,07	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 40.198,78	RS 121.710,81	-RS 2.144.120,89	RS 110.912,47	-RS 2.194.737,86
9	RS 614.486,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 264.033,94	-RS 52.518,66	-RS 6.144,87	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 41.354,95	RS 176.435,33	-RS 1.967.685,56	RS 158.925,36	-RS 2.035.812,50
10	RS 631.665,98	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 71.010,80	-RS 52.518,66	-RS 6.316,66	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 42.511,12	RS 385.309,85	-RS 1.582.375,71	RS 343.063,23	-RS 1.692.749,27
11	RS 648.845,33	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 41.091,48	-RS 52.518,66	-RS 6.488,45	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 43.667,29	RS 431.080,56	-RS 1.151.295,15	RS 379.383,91	-RS 1.313.365,36
12	RS 666.024,68	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 41.285,13	-RS 52.518,66	-RS 6.660,25	-RS 61.665,74	-RS 12.333,15	-RS 44.823,46	RS 446.738,30	-RS 704.556,85	RS 388.624,40	-RS 924.740,97
13	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 61.161,05	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 227.837,43	-RS 476.719,43	RS 195.910,79	-RS 728.830,18
14	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 50.168,18	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 238.830,30	-RS 237.889,13	RS 202.992,09	-RS 525.838,09
15	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 570.952,80	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	-RS 281.954,32	-RS 519.843,45	-RS 236.878,07	-RS 762.716,16
16	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 880.915,78	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	-RS 591.917,30	-RS 1.111.760,75	-RS 491.545,28	-RS 1.254.261,44
17	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 974.523,38	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	-RS 685.524,90	-RS 1.797.285,65	-RS 562.706,77	-RS 1.816.968,21
18	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 245.283,11	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 43.715,37	-RS 1.753.570,28	RS 35.469,04	-RS 1.781.499,17
19	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	-RS 1.464.571,80	RS 231.775,37	-RS 1.549.723,80
20	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	-RS 1.175.573,32	RS 229.099,26	-RS 1.320.624,55
21	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	-RS 886.574,84	RS 226.454,05	-RS 1.094.170,50
22	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	-RS 597.576,36	RS 223.839,38	-RS 870.331,12
23	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	-RS 308.577,88	RS 221.254,90	-RS 649.076,22
24	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	-RS 19.579,41	RS 218.700,26	-RS 430.375,95
25	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 269.419,07	RS 216.175,12	-RS 214.200,83
26	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 558.417,55	RS 213.679,14	-RS 521,69

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda.e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/IS S/CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
27	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 847.416,03	RS 211.211,97	RS 210.690,28
28	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 1.136.414,51	RS 208.773,29	RS 419.463,57
29	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 1.425.412,99	RS 206.362,77	RS 625.826,33
30	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 1.714.411,47	RS 203.980,07	RS 829.806,40
31	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 2.003.409,95	RS 201.624,89	RS 1.031.431,30
32	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 2.292.408,43	RS 199.296,91	RS 1.230.728,20
33	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 2.581.406,91	RS 196.995,80	RS 1.427.724,00
34	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 2.870.405,39	RS 194.721,26	RS 1.622.445,26
35	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 3.159.403,87	RS 192.472,98	RS 1.814.918,24
36	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 3.448.402,34	RS 190.250,66	RS 2.005.168,91
37	RS 313.209,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.132,10	RS 0,00	RS 0,00	-RS 21.079,00	RS 288.998,48	RS 3.737.400,82	RS 188.054,01	RS 2.193.222,91
38	RS 276.342,25	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.763,42	RS 0,00	RS 0,00	-RS 18.597,83	RS 254.980,99	RS 3.992.381,82	RS 164.002,79	RS 2.357.225,71
39	RS 239.474,92	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.394,75	RS 0,00	RS 0,00	-RS 16.116,66	RS 220.963,51	RS 4.213.345,32	RS 140.481,91	RS 2.497.707,62
40	RS 230.258,08	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.302,58	RS 0,00	RS 0,00	-RS 15.496,37	RS 212.459,13	RS 4.425.804,46	RS 133.515,49	RS 2.631.223,11
41	RS 221.041,25	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.210,41	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.876,08	RS 203.954,76	RS 4.629.759,22	RS 126.691,22	RS 2.757.914,32
42	RS 211.824,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.118,24	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.255,78	RS 195.450,39	RS 4.825.209,61	RS 120.006,73	RS 2.877.921,05
43	RS 202.607,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.026,08	RS 0,00	RS 0,00	-RS 13.635,49	RS 186.946,02	RS 5.012.155,63	RS 113.459,72	RS 2.991.380,77
44	RS 193.390,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.933,91	RS 0,00	RS 0,00	-RS 13.015,20	RS 178.441,65	RS 5.190.597,28	RS 107.047,89	RS 3.098.428,66
45	RS 184.173,92	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.841,74	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.394,90	RS 169.937,28	RS 5.360.534,55	RS 100.769,00	RS 3.199.197,65
46	RS 174.957,09	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.749,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 11.774,61	RS 161.432,90	RS 5.521.967,46	RS 94.620,83	RS 3.293.818,48
47	RS 165.740,25	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.657,40	RS 0,00	RS 0,00	-RS 11.154,32	RS 152.928,53	RS 5.674.895,99	RS 88.601,20	RS 3.382.419,68
48	RS 156.523,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.565,23	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.534,03	RS 144.424,16	RS 5.819.320,15	RS 82.707,97	RS 3.465.127,65
49	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 5.955.239,94	RS 76.939,01	RS 3.542.066,66
50	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 6.091.159,73	RS 76.050,66	RS 3.618.117,33
51	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 6.227.079,52	RS 75.172,57	RS 3.693.289,90
52	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 6.362.999,31	RS 74.304,62	RS 3.767.594,52
53	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 6.498.919,10	RS 73.446,69	RS 3.841.041,21

Mês	Receitas de Vendas	Despesas									Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS/CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
54	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 6.634.838,89	RS 72.598,66	RS 3.913.639,87
55	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 6.770.758,67	RS 71.760,43	RS 3.985.400,30
56	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 6.906.678,46	RS 70.931,88	RS 4.056.332,18
57	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 7.042.598,25	RS 70.112,89	RS 4.126.445,07
58	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 7.178.518,04	RS 69.303,35	RS 4.195.748,42
59	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 7.314.437,83	RS 68.503,17	RS 4.264.251,59
60	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 7.450.357,62	RS 67.712,22	RS 4.331.963,81
61	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 7.586.277,41	RS 66.930,41	RS 4.398.894,22
62	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 7.722.197,20	RS 66.157,62	RS 4.465.051,84
63	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 7.858.116,99	RS 65.393,76	RS 4.530.445,60
64	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 7.994.036,78	RS 64.638,71	RS 4.595.084,31
65	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 8.129.956,57	RS 63.892,38	RS 4.658.976,69
66	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 8.265.876,36	RS 63.154,68	RS 4.722.131,37
67	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 8.401.796,15	RS 62.425,48	RS 4.784.556,85
68	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 8.537.715,93	RS 61.704,71	RS 4.846.261,56
69	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 8.673.635,72	RS 60.992,26	RS 4.907.253,82
70	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 8.809.555,51	RS 60.288,04	RS 4.967.541,86
71	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 8.945.475,30	RS 59.591,94	RS 5.027.133,80
72	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 9.081.395,09	RS 58.903,89	RS 5.086.037,68
73	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 9.217.314,88	RS 58.223,77	RS 5.144.261,46
74	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 9.353.234,67	RS 57.551,51	RS 5.201.812,97
75	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 9.489.154,46	RS 56.887,02	RS 5.258.699,99
76	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 9.625.074,25	RS 56.230,19	RS 5.314.930,18
77	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 9.760.994,04	RS 55.580,95	RS 5.370.511,13
78	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 9.896.913,83	RS 54.939,21	RS 5.425.450,34
79	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 10.032.833,62	RS 54.304,87	RS 5.479.755,21
80	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 10.168.753,41	RS 53.677,86	RS 5.533.433,07

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS/CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
81	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 10.304.673,20	RS 53.058,09	RS 5.586.491,16
82	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 10.440.592,98	RS 52.445,47	RS 5.638.936,63
83	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 10.576.512,77	RS 51.839,93	RS 5.690.776,56
84	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 10.712.432,56	RS 51.241,38	RS 5.742.017,94
85	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 10.848.352,35	RS 50.649,74	RS 5.792.667,68
86	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 10.984.272,14	RS 50.064,93	RS 5.842.732,61
87	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 11.120.191,93	RS 49.486,88	RS 5.892.219,49
88	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 11.256.111,72	RS 48.915,49	RS 5.941.134,98
89	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 11.392.031,51	RS 48.350,71	RS 5.989.485,69
90	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 11.527.951,30	RS 47.792,45	RS 6.037.278,14
91	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 11.663.871,09	RS 47.240,63	RS 6.084.518,76
92	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 11.799.790,88	RS 46.695,18	RS 6.131.213,95
93	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 11.935.710,67	RS 46.156,03	RS 6.177.369,98
94	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 12.071.630,46	RS 45.623,11	RS 6.222.993,09
95	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 12.207.550,24	RS 45.096,34	RS 6.268.089,43
96	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 12.343.470,03	RS 44.575,65	RS 6.312.665,08
97	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 12.479.389,82	RS 44.060,97	RS 6.356.726,05
98	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 12.615.309,61	RS 43.552,24	RS 6.400.278,29
99	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 12.751.229,40	RS 43.049,38	RS 6.443.327,67
100	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 12.887.149,19	RS 42.552,33	RS 6.485.880,00
101	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 13.023.068,98	RS 42.061,01	RS 6.527.941,01
102	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 13.158.988,77	RS 41.575,37	RS 6.569.516,39
103	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 13.294.908,56	RS 41.095,34	RS 6.610.611,72
104	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 13.430.828,35	RS 40.620,84	RS 6.651.232,57
105	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 13.566.748,14	RS 40.151,83	RS 6.691.384,40
106	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 13.702.667,93	RS 39.688,23	RS 6.731.072,63
107	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 13.838.587,72	RS 39.229,99	RS 6.770.302,61

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/ISS/CSLL)	Saldo	Saldo Acumulado	Valor Presente	Acumulado
108	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 13.974.507,51	RS 38.777,03	RS 6.809.079,65
109	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 14.110.427,29	RS 38.329,31	RS 6.847.408,95
110	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 14.246.347,08	RS 37.886,75	RS 6.885.295,71
111	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 14.382.266,87	RS 37.449,31	RS 6.922.745,01
112	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 14.518.186,66	RS 37.016,91	RS 6.959.761,93
113	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 14.654.106,45	RS 36.589,51	RS 6.996.351,44
114	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 14.790.026,24	RS 36.167,04	RS 7.032.518,48
115	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 14.925.946,03	RS 35.749,45	RS 7.068.267,93
116	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 15.061.865,82	RS 35.336,69	RS 7.103.604,62
117	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 15.197.785,61	RS 34.928,68	RS 7.138.533,30
118	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 15.333.705,40	RS 34.525,39	RS 7.173.058,70
119	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 15.469.625,19	RS 34.126,76	RS 7.207.185,46
120	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 15.605.544,98	RS 33.732,73	RS 7.240.918,18
121	RS 147.306,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.473,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.913,73	RS 135.919,79	RS 15.741.464,77	RS 33.343,24	RS 7.274.261,43
122	RS 113.465,89	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.134,66	RS 0,00	RS 0,00	-RS 7.636,25	RS 104.694,97	RS 15.846.159,74	RS 25.386,77	RS 7.299.648,19
123	RS 79.625,18	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 796,25	RS 0,00	RS 0,00	-RS 5.358,77	RS 73.470,16	RS 15.919.629,89	RS 17.609,58	RS 7.317.257,77
124	RS 71.662,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 716,63	RS 0,00	RS 0,00	-RS 4.822,90	RS 66.123,14	RS 15.985.753,04	RS 15.665,63	RS 7.332.923,40
125	RS 63.700,15	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 637,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 4.287,02	RS 58.776,13	RS 16.044.529,16	RS 13.764,22	RS 7.346.687,62
126	RS 55.737,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 557,38	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.751,14	RS 51.429,11	RS 16.095.958,27	RS 11.904,64	RS 7.358.592,26
127	RS 47.775,11	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 477,75	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.215,26	RS 44.082,09	RS 16.140.040,36	RS 10.086,16	RS 7.368.678,42
128	RS 39.812,59	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 398,13	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.679,39	RS 36.735,08	RS 16.176.775,44	RS 8.308,09	RS 7.376.986,51
129	RS 31.850,07	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 318,50	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.143,51	RS 29.388,06	RS 16.206.163,50	RS 6.569,73	RS 7.383.556,23
130	RS 23.887,55	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 238,88	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.607,63	RS 22.041,05	RS 16.228.204,55	RS 4.870,40	RS 7.388.426,64
131	RS 15.925,04	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 159,25	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.071,75	RS 14.694,03	RS 16.242.898,58	RS 3.209,45	RS 7.391.636,08
132	RS 7.962,52	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 79,63	RS 0,00	RS 0,00	-RS 535,88	RS 7.347,02	RS 16.250.245,60	RS 1.586,20	RS 7.393.222,28
133	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 16.250.245,60	RS 0,00	RS 7.393.222,28

APÊNDICE 4 - FLUXO DE CAIXA CENÁRIO PESSIMISTA

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda.e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/IS S/CSLL)	Saldo	Saldo Acomulado	Valor Presente	Acumulado
0	RS 0,00	-RS 4.000.000,00	-RS 80.000,00	-RS 352.759,02	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02	-RS 4.432.759,02
1	RS 1.094.566,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 66.109,81	-RS 67.523,99	-RS 10.945,67	-RS 177.289,01	-RS 35.457,80	-RS 73.664,35	RS 663.576,30	-RS 3.769.182,72	RS 655.914,56	-RS 3.776.844,46
2	RS 1.144.114,35	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 55.762,27	-RS 67.523,99	-RS 11.441,14	-RS 177.289,01	-RS 35.457,80	-RS 76.998,90	RS 719.641,24	-RS 3.049.541,48	RS 703.119,04	-RS 3.073.725,42
3	RS 284.092,08	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 175.485,83	-RS 67.523,99	-RS 2.840,92	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 19.119,40	-RS 47.168,73	-RS 3.096.710,21	-RS 45.553,68	-RS 3.119.279,10
4	RS 292.681,75	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 252.096,49	-RS 14.323,27	-RS 2.926,82	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 19.697,48	-RS 62.652,98	-RS 3.159.363,20	-RS 59.809,11	-RS 3.179.088,21
5	RS 301.271,43	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 369.898,95	-RS 14.323,27	-RS 3.012,71	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 20.275,57	-RS 172.529,75	-RS 3.331.892,94	-RS 162.796,86	-RS 3.341.885,07
6	RS 309.861,10	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 371.618,90	-RS 14.323,27	-RS 3.098,61	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 20.853,65	-RS 166.324,00	-RS 3.498.216,95	-RS 155.129,13	-RS 3.497.014,21
7	RS 318.450,78	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 491.717,71	-RS 14.323,27	-RS 3.184,51	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 21.431,74	-RS 278.497,12	-RS 3.776.714,07	-RS 256.753,02	-RS 3.753.767,22
8	RS 327.040,45	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 302.907,07	-RS 14.323,27	-RS 3.270,40	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 22.009,82	-RS 81.760,79	-RS 3.858.474,86	-RS 74.506,87	-RS 3.828.274,09
9	RS 335.630,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 264.033,94	-RS 14.323,27	-RS 3.356,30	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 22.587,91	-RS 34.961,96	-RS 3.893.436,82	-RS 31.492,23	-RS 3.859.766,33
10	RS 344.219,80	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 71.010,80	-RS 14.323,27	-RS 3.442,20	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 23.165,99	RS 165.986,87	-RS 3.727.449,95	RS 147.787,53	-RS 3.711.978,80
11	RS 352.809,48	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 41.091,48	-RS 14.323,27	-RS 3.528,09	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 23.744,08	RS 203.831,88	-RS 3.523.618,07	RS 179.387,67	-RS 3.532.591,13
12	RS 361.399,16	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 41.285,13	-RS 14.323,27	-RS 3.613,99	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 24.322,16	RS 211.563,93	-RS 3.312.054,14	RS 184.042,66	-RS 3.348.548,47
13	RS 369.988,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 61.161,05	-RS 14.323,27	-RS 3.699,89	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 24.900,25	RS 199.613,70	-RS 3.112.440,44	RS 171.642,02	-RS 3.176.906,44
14	RS 378.578,51	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 50.168,18	-RS 14.323,27	-RS 3.785,79	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 25.478,33	RS 218.532,26	-RS 2.893.908,18	RS 185.739,92	-RS 2.991.166,52
15	RS 387.168,18	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 570.952,80	-RS 14.323,27	-RS 3.871,68	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 26.056,42	-RS 294.326,66	-RS 3.188.234,84	-RS 247.272,43	-RS 3.238.438,96
16	RS 395.757,86	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 880.915,78	-RS 14.323,27	-RS 3.957,58	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 26.634,50	-RS 596.363,95	-RS 3.784.598,79	-RS 495.237,91	-RS 3.733.676,87
17	RS 404.347,53	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 974.523,38	-RS 14.323,27	-RS 4.043,48	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 27.212,59	-RS 682.045,85	-RS 4.466.644,64	-RS 559.851,03	-RS 4.293.527,89
18	RS 412.937,21	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 245.283,11	-RS 14.323,27	-RS 4.129,37	-RS 30.832,87	-RS 35.457,80	-RS 27.790,67	RS 55.120,11	-RS 4.411.524,53	RS 44.722,43	-RS 4.248.805,46
19	RS 267.362,53	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.673,63	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 17.993,50	RS 181.497,90	-RS 4.230.026,63	RS 145.560,43	-RS 4.103.245,04
20	RS 271.343,79	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.713,44	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 18.261,44	RS 185.171,40	-RS 4.044.855,23	RS 146.791,88	-RS 3.956.453,15
21	RS 275.325,05	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.753,25	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 18.529,38	RS 188.844,91	-RS 3.856.010,32	RS 147.975,50	-RS 3.808.477,65
22	RS 279.306,31	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.793,06	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 18.797,31	RS 192.518,42	-RS 3.663.491,90	RS 149.112,22	-RS 3.659.365,44
23	RS 283.287,56	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.832,88	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 19.065,25	RS 196.191,93	-RS 3.467.299,97	RS 150.202,96	-RS 3.509.162,48
24	RS 287.268,82	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.872,69	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 19.333,19	RS 199.865,44	-RS 3.267.434,53	RS 151.248,63	-RS 3.357.913,85
25	RS 291.250,08	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.912,50	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 19.601,13	RS 203.538,94	-RS 3.063.895,59	RS 152.250,13	-RS 3.205.663,72
26	RS 295.231,34	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.952,31	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 19.869,07	RS 207.212,45	-RS 2.856.683,14	RS 153.208,34	-RS 3.052.455,38

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda.e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/IS S/CSLL)	Saldo	Saldo Acomulado	Valor Presente	Acumulado
27	RS 299.212,60	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 2.992,13	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 20.137,01	RS 210.885,96	-RS 2.645.797,18	RS 154.124,13	-RS 2.898.331,25
28	RS 303.193,86	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.031,94	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 20.404,95	RS 214.559,47	-RS 2.431.237,71	RS 154.998,34	-RS 2.743.332,91
29	RS 307.175,12	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.071,75	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 20.672,89	RS 218.232,98	-RS 2.213.004,74	RS 155.831,82	-RS 2.587.501,08
30	RS 311.156,38	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.111,56	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 20.940,82	RS 221.906,48	-RS 1.991.098,25	RS 156.625,39	-RS 2.430.875,69
31	RS 315.137,64	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.151,38	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 21.208,76	RS 225.579,99	-RS 1.765.518,26	RS 157.379,86	-RS 2.273.495,82
32	RS 319.118,90	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.191,19	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 21.476,70	RS 229.253,50	-RS 1.536.264,76	RS 158.096,03	-RS 2.115.399,79
33	RS 323.100,16	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.231,00	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 21.744,64	RS 232.927,01	-RS 1.303.337,76	RS 158.774,68	-RS 1.956.625,11
34	RS 327.081,42	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.270,81	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 22.012,58	RS 236.600,51	-RS 1.066.737,24	RS 159.416,58	-RS 1.797.208,53
35	RS 331.062,67	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.310,63	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 22.280,52	RS 240.274,02	-RS 826.463,22	RS 160.022,49	-RS 1.637.186,03
36	RS 335.043,93	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.323,27	-RS 3.350,44	-RS 15.416,44	-RS 35.457,80	-RS 22.548,46	RS 243.947,53	-RS 582.515,69	RS 160.593,16	-RS 1.476.592,87
37	RS 308.192,32	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 3.081,92	RS 0,00	RS 0,00	-RS 20.741,34	RS 284.369,06	-RS 298.146,64	RS 185.041,60	-RS 1.291.551,27
38	RS 280.541,82	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.805,42	RS 0,00	RS 0,00	-RS 18.880,46	RS 258.855,94	-RS 39.290,70	RS 166.495,14	-RS 1.125.056,13
39	RS 252.891,32	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.528,91	RS 0,00	RS 0,00	-RS 17.019,59	RS 233.342,83	RS 194.052,13	RS 148.352,30	-RS 976.703,82
40	RS 248.282,91	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.482,83	RS 0,00	RS 0,00	-RS 16.709,44	RS 229.090,64	RS 423.142,77	RS 143.967,21	-RS 832.736,61
41	RS 243.674,49	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.436,74	RS 0,00	RS 0,00	-RS 16.399,29	RS 224.838,45	RS 647.981,22	RS 139.663,60	-RS 693.073,01
42	RS 239.066,08	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.390,66	RS 0,00	RS 0,00	-RS 16.089,15	RS 220.586,27	RS 868.567,49	RS 135.440,18	-RS 557.632,82
43	RS 234.457,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.344,58	RS 0,00	RS 0,00	-RS 15.779,00	RS 216.334,08	RS 1.084.901,57	RS 131.295,67	-RS 426.337,15
44	RS 229.849,24	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.298,49	RS 0,00	RS 0,00	-RS 15.468,85	RS 212.081,90	RS 1.296.983,47	RS 127.228,81	-RS 299.108,34
45	RS 225.240,83	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.252,41	RS 0,00	RS 0,00	-RS 15.158,71	RS 207.829,71	RS 1.504.813,18	RS 123.238,36	-RS 175.869,98
46	RS 220.632,41	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.206,32	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.848,56	RS 203.577,52	RS 1.708.390,70	RS 119.323,10	-RS 56.546,88
47	RS 216.023,99	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.160,24	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.538,41	RS 199.325,34	RS 1.907.716,04	RS 115.481,82	RS 58.934,93
48	RS 211.415,58	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.114,16	RS 0,00	RS 0,00	-RS 14.228,27	RS 195.073,15	RS 2.102.789,19	RS 111.713,33	RS 170.648,27
49	RS 206.807,16	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.068,07	RS 0,00	RS 0,00	-RS 13.918,12	RS 190.820,97	RS 2.293.610,16	RS 108.016,47	RS 278.664,74
50	RS 202.198,74	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 2.021,99	RS 0,00	RS 0,00	-RS 13.607,98	RS 186.568,78	RS 2.480.178,94	RS 104.390,09	RS 383.054,83
51	RS 197.590,33	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.975,90	RS 0,00	RS 0,00	-RS 13.297,83	RS 182.316,60	RS 2.662.495,53	RS 100.833,05	RS 483.887,89
52	RS 192.981,91	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.929,82	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.987,68	RS 178.064,41	RS 2.840.559,94	RS 97.344,24	RS 581.232,12
53	RS 188.373,49	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.883,73	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.677,54	RS 173.812,22	RS 3.014.372,17	RS 93.922,54	RS 675.154,67

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/TS S/CSLL)	Saldo	Saldo Acomulado	Valor Presente	Acumulado
54	RS 183.765,08	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.837,65	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.367,39	RS 169.560,04	RS 3.183.932,21	RS 90.566,89	RS 765.721,56
55	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 3.349.240,06	RS 87.276,20	RS 852.997,76
56	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 3.514.547,91	RS 86.268,50	RS 939.266,25
57	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 3.679.855,76	RS 85.272,43	RS 1.024.538,68
58	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 3.845.163,61	RS 84.287,86	RS 1.108.826,55
59	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 4.010.471,46	RS 83.314,66	RS 1.192.141,21
60	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 4.175.779,32	RS 82.352,70	RS 1.274.493,91
61	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 4.341.087,17	RS 81.401,85	RS 1.355.895,76
62	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 4.506.395,02	RS 80.461,97	RS 1.436.357,73
63	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 4.671.702,87	RS 79.532,95	RS 1.515.890,68
64	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 4.837.010,72	RS 78.614,65	RS 1.594.505,33
65	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 5.002.318,58	RS 77.706,95	RS 1.672.212,28
66	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 5.167.626,43	RS 76.809,74	RS 1.749.022,02
67	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 5.332.934,28	RS 75.922,88	RS 1.824.944,91
68	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 5.498.242,13	RS 75.046,27	RS 1.899.991,18
69	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 5.663.549,98	RS 74.179,78	RS 1.974.170,95
70	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 5.828.857,83	RS 73.323,29	RS 2.047.494,24
71	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 5.994.165,69	RS 72.476,69	RS 2.119.970,92
72	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 6.159.473,54	RS 71.639,86	RS 2.191.610,79
73	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 6.324.781,39	RS 70.812,70	RS 2.262.423,48
74	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 6.490.089,24	RS 69.995,08	RS 2.332.418,57
75	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 6.655.397,09	RS 69.186,91	RS 2.401.605,48
76	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 6.820.704,94	RS 68.388,07	RS 2.469.993,55
77	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 6.986.012,80	RS 67.598,45	RS 2.537.592,01
78	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 7.151.320,65	RS 66.817,95	RS 2.604.409,96
79	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 7.316.628,50	RS 66.046,46	RS 2.670.456,42
80	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 7.481.936,35	RS 65.283,88	RS 2.735.740,31

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutuiura	Propaganda.e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/IS S/CSLL)	Saldo	Saldo Acomulado	Valor Presente	Acumulado
81	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 7.647.244,20	RS 64.530,11	RS 2.800.270,41
82	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 7.812.552,06	RS 63.785,03	RS 2.864.055,45
83	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 7.977.859,91	RS 63.048,56	RS 2.927.104,01
84	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 8.143.167,76	RS 62.320,60	RS 2.989.424,61
85	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 8.308.475,61	RS 61.601,04	RS 3.051.025,65
86	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 8.473.783,46	RS 60.889,78	RS 3.111.915,43
87	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 8.639.091,31	RS 60.186,74	RS 3.172.102,17
88	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 8.804.399,17	RS 59.491,82	RS 3.231.593,99
89	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 8.969.707,02	RS 58.804,92	RS 3.290.398,90
90	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 9.135.014,87	RS 58.125,95	RS 3.348.524,85
91	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 9.300.322,72	RS 57.454,82	RS 3.405.979,67
92	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 9.465.630,57	RS 56.791,44	RS 3.462.771,10
93	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 9.630.938,43	RS 56.135,72	RS 3.518.906,82
94	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 9.796.246,28	RS 55.487,57	RS 3.574.394,39
95	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 9.961.554,13	RS 54.846,90	RS 3.629.241,28
96	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 10.126.861,98	RS 54.213,63	RS 3.683.454,91
97	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 10.292.169,83	RS 53.587,67	RS 3.737.042,59
98	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 10.457.477,68	RS 52.968,94	RS 3.790.011,53
99	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 10.622.785,54	RS 52.357,36	RS 3.842.368,88
100	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 10.788.093,39	RS 51.752,83	RS 3.894.121,71
101	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 10.953.401,24	RS 51.155,29	RS 3.945.277,00
102	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 11.118.709,09	RS 50.564,64	RS 3.995.841,64
103	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 11.284.016,94	RS 49.980,81	RS 4.045.822,45
104	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 11.449.324,80	RS 49.403,73	RS 4.095.226,18
105	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 11.614.632,65	RS 48.833,31	RS 4.144.059,49
106	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 11.779.940,50	RS 48.269,47	RS 4.192.328,96
107	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 11.945.248,35	RS 47.712,15	RS 4.240.041,11

Mês	Receitas de Vendas		Despesas								Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/IS S/CSLL)	Saldo	Saldo Acomulado	Valor Presente	Acumulado
108	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 12.110.556,20	RS 47.161,26	RS 4.287.202,36
109	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 12.275.864,05	RS 46.616,73	RS 4.333.819,09
110	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 12.441.171,91	RS 46.078,48	RS 4.379.897,57
111	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 12.606.479,76	RS 45.546,45	RS 4.425.444,03
112	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 12.771.787,61	RS 45.020,57	RS 4.470.464,59
113	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 12.937.095,46	RS 44.500,76	RS 4.514.965,35
114	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 13.102.403,31	RS 43.986,94	RS 4.558.952,29
115	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 13.267.711,16	RS 43.479,07	RS 4.602.431,36
116	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 13.433.019,02	RS 42.977,05	RS 4.645.408,41
117	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 13.598.326,87	RS 42.480,83	RS 4.687.889,24
118	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 13.763.634,72	RS 41.990,34	RS 4.729.879,59
119	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 13.928.942,57	RS 41.505,52	RS 4.771.385,10
120	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 14.094.250,42	RS 41.026,29	RS 4.812.411,39
121	RS 179.156,66	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.791,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 12.057,24	RS 165.307,85	RS 14.259.558,28	RS 40.552,59	RS 4.852.963,98
122	RS 157.259,74	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.572,60	RS 0,00	RS 0,00	-RS 10.583,58	RS 145.103,56	RS 14.404.661,83	RS 35.185,17	RS 4.888.149,15
123	RS 135.362,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.353,63	RS 0,00	RS 0,00	-RS 9.109,92	RS 124.899,27	RS 14.529.561,10	RS 29.936,28	RS 4.918.085,43
124	RS 131.381,55	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.313,82	RS 0,00	RS 0,00	-RS 8.841,98	RS 121.225,76	RS 14.650.786,86	RS 28.720,32	RS 4.946.805,75
125	RS 127.400,29	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.274,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 8.574,04	RS 117.552,25	RS 14.768.339,11	RS 27.528,45	RS 4.974.334,20
126	RS 123.419,03	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.234,19	RS 0,00	RS 0,00	-RS 8.306,10	RS 113.878,74	RS 14.882.217,85	RS 26.360,27	RS 5.000.694,47
127	RS 119.437,77	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.194,38	RS 0,00	RS 0,00	-RS 8.038,16	RS 110.205,23	RS 14.992.423,09	RS 25.215,40	RS 5.025.909,87
128	RS 115.456,52	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.154,57	RS 0,00	RS 0,00	-RS 7.770,22	RS 106.531,73	RS 15.098.954,81	RS 24.093,45	RS 5.050.003,32
129	RS 111.475,26	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.114,75	RS 0,00	RS 0,00	-RS 7.502,28	RS 102.858,22	RS 15.201.813,03	RS 22.994,05	RS 5.072.997,37
130	RS 107.494,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.074,94	RS 0,00	RS 0,00	-RS 7.234,35	RS 99.184,71	RS 15.300.997,74	RS 21.916,82	RS 5.094.914,19
131	RS 103.512,74	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 1.035,13	RS 0,00	RS 0,00	-RS 6.966,41	RS 95.511,20	RS 15.396.508,95	RS 20.861,40	RS 5.115.775,59
132	RS 99.531,48	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 995,31	RS 0,00	RS 0,00	-RS 6.698,47	RS 91.837,70	RS 15.488.346,64	RS 19.827,44	RS 5.135.603,03
133	RS 95.550,22	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 955,50	RS 0,00	RS 0,00	-RS 6.430,53	RS 88.164,19	RS 15.576.510,83	RS 18.814,57	RS 5.154.417,60
134	RS 91.568,96	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	-RS 915,69	RS 0,00	RS 0,00	-RS 6.162,59	RS 84.490,68	RS 15.661.001,51	RS 17.822,44	RS 5.172.240,04

Mês	Receitas de Vendas	Despesas									Resultados		Payback Descontado	
	Receitas de Vendas	Aquisição da Áreas	ITBI	Elaboração e Aprovação dos Projetos	Execução das Obras de Infraestrutura	Propaganda.e Comercialização	Administração Carteira de Recebíveis	Comissão de Corretagem	Gestão Comercial	Tributos (PIS/COFINS/TS S/CSLL)	Saldo	Saldo Acomulado	Valor Presente	Acumulado
135	R\$ 87.587,70	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 875,88	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 5.894,65	R\$ 80.817,17	R\$ 15.741.818,68	R\$ 16.850,72	R\$ 5.189.090,76
136	R\$ 83.606,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 836,06	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 5.626,71	R\$ 77.143,66	R\$ 15.818.962,34	R\$ 15.899,06	R\$ 5.204.989,82
137	R\$ 79.625,18	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 796,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 5.358,77	R\$ 73.470,16	R\$ 15.892.432,50	R\$ 14.967,13	R\$ 5.219.956,96
138	R\$ 75.643,92	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 756,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 5.090,84	R\$ 69.796,65	R\$ 15.962.229,15	R\$ 14.054,60	R\$ 5.234.011,56
139	R\$ 71.662,66	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 716,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 4.822,90	R\$ 66.123,14	R\$ 16.028.352,29	R\$ 13.161,15	R\$ 5.247.172,71
140	R\$ 67.681,41	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 676,81	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 4.554,96	R\$ 62.449,63	R\$ 16.090.801,92	R\$ 12.286,46	R\$ 5.259.459,17
141	R\$ 63.700,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 637,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 4.287,02	R\$ 58.776,13	R\$ 16.149.578,05	R\$ 11.430,21	R\$ 5.270.889,38
142	R\$ 59.718,89	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 597,19	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 4.019,08	R\$ 55.102,62	R\$ 16.204.680,67	R\$ 10.592,10	R\$ 5.281.481,48
143	R\$ 55.737,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 557,38	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 3.751,14	R\$ 51.429,11	R\$ 16.256.109,77	R\$ 9.771,81	R\$ 5.291.253,29
144	R\$ 51.756,37	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 517,56	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 3.483,20	R\$ 47.755,60	R\$ 16.303.865,38	R\$ 8.969,06	R\$ 5.300.222,35
145	R\$ 47.775,11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 477,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 3.215,26	R\$ 44.082,09	R\$ 16.347.947,47	R\$ 8.183,54	R\$ 5.308.405,89
146	R\$ 43.793,85	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 437,94	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 2.947,33	R\$ 40.408,59	R\$ 16.388.356,06	R\$ 7.414,96	R\$ 5.315.820,85
147	R\$ 39.812,59	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 398,13	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 2.679,39	R\$ 36.735,08	R\$ 16.425.091,13	R\$ 6.663,04	R\$ 5.322.483,89
148	R\$ 35.831,33	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 358,31	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 2.411,45	R\$ 33.061,57	R\$ 16.458.152,70	R\$ 5.927,50	R\$ 5.328.411,39
149	R\$ 31.850,07	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 318,50	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 2.143,51	R\$ 29.388,06	R\$ 16.487.540,77	R\$ 5.208,05	R\$ 5.333.619,45
150	R\$ 27.868,81	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 278,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 1.875,57	R\$ 25.714,55	R\$ 16.513.255,32	R\$ 4.504,43	R\$ 5.338.123,88
151	R\$ 23.887,55	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 238,88	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 1.607,63	R\$ 22.041,05	R\$ 16.535.296,37	R\$ 3.816,36	R\$ 5.341.940,24
152	R\$ 19.906,30	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 199,06	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 1.339,69	R\$ 18.367,54	R\$ 16.553.663,91	R\$ 3.143,58	R\$ 5.345.083,82
153	R\$ 15.925,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 159,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 1.071,75	R\$ 14.694,03	R\$ 16.568.357,94	R\$ 2.485,83	R\$ 5.347.569,65
154	R\$ 11.943,78	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 119,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 803,82	R\$ 11.020,52	R\$ 16.579.378,46	R\$ 1.842,84	R\$ 5.349.412,50
155	R\$ 7.962,52	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 79,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 535,88	R\$ 7.347,02	R\$ 16.586.725,48	R\$ 1.214,38	R\$ 5.350.626,87
156	R\$ 3.981,26	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 39,81	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 267,94	R\$ 3.673,51	R\$ 16.590.398,99	R\$ 600,18	R\$ 5.351.227,05
157	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 16.590.398,99	R\$ 0,00	R\$ 5.351.227,05