

ANÁLISE DE VIABILIDADE PARA ESTRUTURAÇÃO DE LOTEAMENTOS

EMENTA DO CURSO

Parte 1 – Estudos de Viabilidade:

- O que é o estudo de Viabilidade para prospecção de um Loteamento?
- Objetivos e condições de um estudo de viabilidade;
- Estrutura do estudo;
- **Viabilidade Legal;**
 - Noções gerais;
- **Viabilidade Ambiental;**
 - Aspectos importantes;
- **Viabilidade Técnica;**
 - Consultas essenciais;
- **Viabilidade Mercadológica;**
 - Inteligência de Mercado – Conceito de Imobiliometria;
- **Viabilidade Econômico-financeira;**
 - Modelagem do Negócio;
 - Fatores críticos de sucesso;

Parte 2: Avaliação da Absorção mercadológica do empreendimento – Viabilidade Mercadológica

- **Inteligência de Mercado Aplicada ao setor Imobiliário**
- **Análise de Demanda**
 - Quais variáveis são essenciais para estruturar uma análise mercadológica eficiente?
 - Como visualizar a Vocação Imobiliária da Gleba;
 - Como determinar a capacidade de endividamento máxima de uma demanda?
 - Como determinar o valor de um produto (preço e tabela de venda) pela ótica da capacidade de endividamento?
- **Análise de Oferta**
 - Como definir o set competitivo?
 - Oferta futura, como capturar as informações de projetos que estão em fase de licenciamento?
- **Absorção Mercadológica**
 - Quantas famílias podem comprar os produtos ofertados?
 - Qual fator de absorção (demanda / oferta)?
 - Qual fator de absorção seguro para determinar uma viabilidade mercadológica?

Parte 3: Avaliação da base econômico-financeira do projeto – Viabilidade Econômico-Financeira

- **Estruturando e Analisando um Fluxo de Caixa de um loteamento**
 - Ciclo de vida de um Loteamento – Cronograma do Projeto;
 - Simulando um empreendimento Imobiliário – Loteamento;

- **Quadro de áreas do empreendimento;**
- **Formação dos custos e cronograma de desembolsos.**
 - Estimativa do custo da infraestrutura;
 - Terreno;
 - Custos de Incorporação e operação do empreendimento;
 - Projetos;
 - Licenciamentos;
 - Implantação;
 - Taxas e emolumentos;
 - Marketing;
 - Impostos
 - Comissões e participações;
- **Previsão das Receitas e sua Velocidade de realização;**
 - Definição do Preço de venda;
 - Velocidade de Venda;
 - Cenários de Venda;
- **Análise Estática (utilização);**
- **Análise Dinâmica (utilização);**
- **Modelagem do fluxo de caixa consolidado do projeto (Proprietário do terreno, loteador, investidor);**
 - Fluxo de Caixa do Loteador/Empreendedor;
 - Fluxo de Caixa do Terreneiro (proprietário do terreno);
 - Fluxo de caixa do Investidor
- **Como definir a melhor estratégia de permuta? Cálculo prático em modelo matemático.**
- **É vantagem consolidar uma parceria com o proprietário do terreno?**
- **Parametrização dos Principais Indicadores Financeiros e Técnicos do Projeto**
 - Estimando a taxa de desconto (TMA), ou custo do capital empregado no projeto, que será utilizada para balizar a análise do fluxo de caixa;
 - Visualização da Exposição Máxima de Caixa. Como gerenciar essa variável?
 - Cálculo, interpretação e limitação da TIR (Taxa Interna de Retorno).
 - Cálculo e interpretação de MTIR (Taxa Interna de Retorno Modificada). Porque ela deve ser usada no lugar da TIR?
 - Cálculo e interpretação do VPL (Valor Presente Líquido). Porque é considerada a melhor métrica de todas?
 - Como calcular o Retorno dos Investidores – ROE
 - Cálculo e interpretação do *Payback* simples e descontado. Porque o *Payback* descontado é considerado melhor?
 - Por que devemos calcular e considerar as três métricas sempre;
- **Selecionando projetos imobiliários com restrição de capital;**
- **Devemos utilizar a Inflação no estudo de viabilidade econômica?**
- **Qual impacto no resultado do projeto caso a velocidade ou tabela de venda sejam alterados?**
- **Qual melhor estratégia de captação de recursos (*funding*)? (Cálculo na prática)**
 - Securitização;
 - Empréstimos junto a um fundo de investimentos;
 - Parcerias.