

ESTUDO DE VIABILIDADE

COMO CALCULAR O TAMANHO DA CASA PRA CAIXA E O CUSTO REAL DE CONSTRUÇÃO



IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

ESTUDO DE VIABILIDADE

O estudo de viabilidade talvez seja a parte mais importante de um processo de financiamento porque aqui que vamos equilibrar o montante de valores que entram com o montante de valores que saem.

Dentro da imersão Terreno & Construção Usando Recursos da Caixa a vamos ficar craques em fazer esse tipo de análise porque vamos estudar vários casos diferentes, inclusive para construir casas e vender.

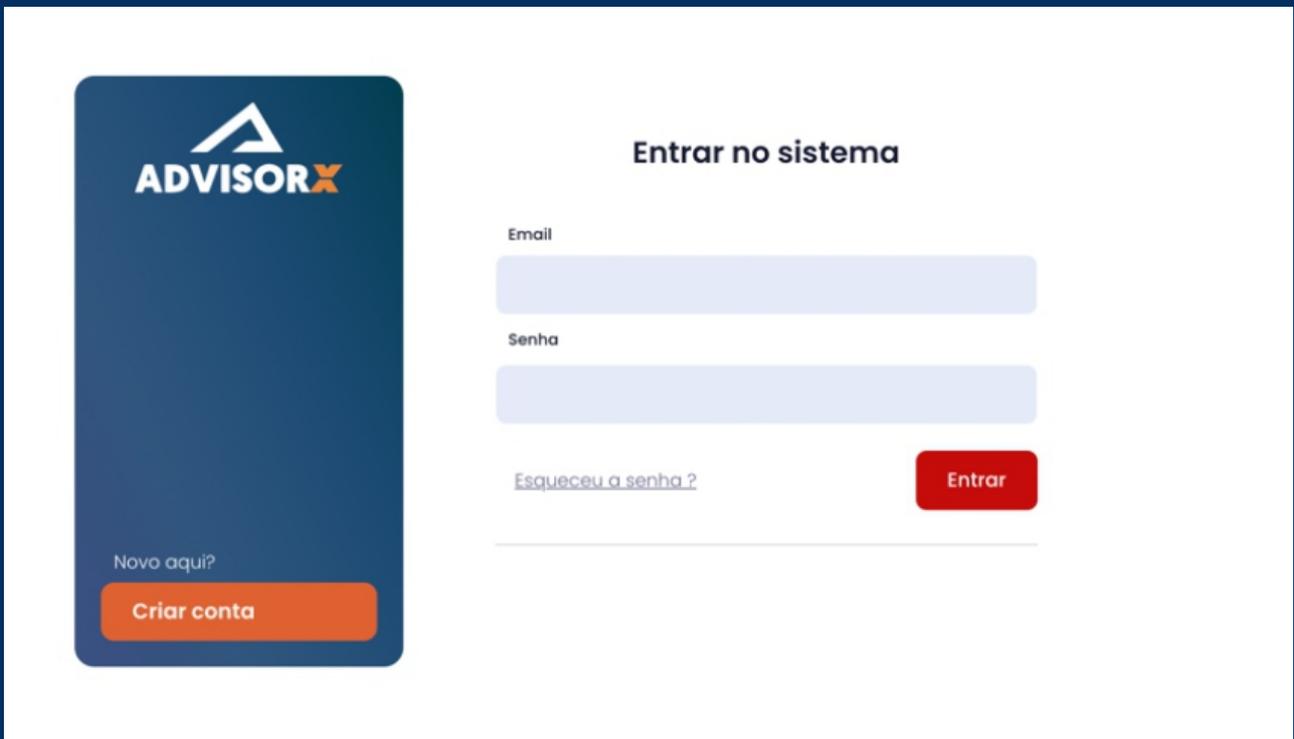
Em regra eu não faço os cálculos na mão não.

Eu uso o sistema exclusivo dos nossos alunos do Método Pastori que é o Advisor X.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA



Ele calcula o tamanho da casa que a Caixa aprovaria de acordo com cada financiamento, gera os valores de cada etapa da PCI e do cronograma e faz o estudo de viabilidade.

Vamos disponibilizá-lo como degustação por 3 dias somente para quem **assistir a imersão Terreno & Construção Usando Recursos da Caixa ao vivo.**

Neste ebook vamos usar como referência o exemplo de imóvel no MCMV de R\$ 350 mil, onde o banco vai financiar R\$ 280 mil e a Entrada do cliente ficou em R\$ 70 mil.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 01

▶ DISTRIBUIR OS VALORES ENTRE TERRENO E CONSTRUÇÃO

Eu, particularmente, gosto de destinar no máximo 30% do valor do imóvel para pagar o terreno. Isso não é uma regra!

Faço isso porque assim o imóvel tem maiores chances de servir como garantia na operação e sobra mais dinheiro para construção e é nela que nós ganhamos dinheiro.

Mas, se o valor do terreno for maior que esse percentual também poderá dar certo, desde que a soma do terreno e construção seja inferior que o valor do imóvel considerado como pronto tivesse.

O valor total do imóvel: R\$ 350.000,00

- Valor do terreno: R\$ 100.000,00

- Valor da construção: R\$ 250.000,00

O valor do terreno é avaliado pela engenharia da CAIXA baseado no valor de terrenos semelhantes na mesma região. Já o valor da construção depende do tamanho da casa e do padrão de acabamento escolhido (baixo, normal ou alto).

Esse valor não é aleatório. Ele é baseado no valor por m² de uma das duas referências aceitas pelo banco: SINAPI ou CUB do Sinduscon e cada estado possui um valor diferente.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 02

▶ ENCONTRAR O VALOR DO CUB POR M2

Para encontrar esse valor digite no Google: CUB + NOME DO SEU ESTADO

- Procure pelo CUB sem desoneração.

O de São Paulo vai aparecer assim para Maio de 2024:

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto				
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês			
R-1	1.946,91	1,28	R-1	2.386,30	1,32	R-1	2.892,13	1,19
PP-4	1.811,51	1,14	PP-4	2.225,46	1,22	R-8	2.334,88	1,12
R-8	1.729,66	1,10	R-8	1.986,73	1,22	R-16	2.533,21	1,21
PIS	1.342,09	1,28	R-16	1.929,63	1,21			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Já o de Minas Gerais para Abril de 2024 vai aparecer assim:

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.244,39	R-1	2.670,01	R-1	3.331,22
PP-4	2.112,00	PP-4	2.545,25	R-8	2.704,49
R-8	2.001,39	R-8	2.213,38	R-16	2.808,27
PIS	1.523,53	R-16	2.146,06		

Você sempre vai pegar o valor do R-1 que quer dizer Residencial Unifamiliar.

E deve entender que nesses valores por m² não estão inclusos os seguintes itens adicionais:

- Fundações profundas;
- Muros divisórios e portões;
- Muros de arrimo e terraplenagem;
- Piscina;
- Energia fotovoltaica;
- Itens que não fazem parte do padrão construtivo.

Esses valores são só para cálculo do tamanho da casa e não irão incluir o valor do terreno, é claro.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 03

▶ ENCONTRAR O TAMANHO DA CASA

No exemplo acima o valor da construção era R\$ 250.000,00.

Primeiro eu deduzo os itens adicionais:

- Valor construção: (+) R\$ 250.000,00
- Fundações profundas: (-) R\$ 10.000,00
- Muros divisórios: (-) R\$ 16.000,00
- Portões: (-) R\$ 4.000,00
- Valor restante: (+) R\$ 220.000,00

Em seguida eu divido o valor restante pelo valor do m2 do CUB do padrão construtivo que minha casa mais se aproxima, neste caso seria do padrão NORMAL.

Em SP ficaria:

ÁREA = R\$ 220.000,00 / R\$ 2.386,30 por m2

ÁREA = 92,19 m2

Calma! Esse ainda não é o tamanho de casa que iremos adotar.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 04

▶ APLICAR O BDI

Para remuneração do construtor a CAIXA autoriza a aplicação do BDI (*Bonificação e Despesas Indiretas*) que seria como uma forma de remunerar pelos serviços prestados, seja de projetos, seja de entrega nas chaves.

Mas, sabemos que dentro do próprio valor do CUB tem uma “gordura” e que adicionando o BDI potencializa nossa margem.

Para Profissional Autônomo o BDI pode ser de 0% à 6% e para Construtora pode ser de 0% à 18%.

A aplicação do BDI irá impactar na diminuição do tamanho da casa, e conseqüentemente no seu custo e no aumento da nossa margem de lucro.

- Área sem BDI = 92,19 m²
- Área com BDI 6% = 86,97 m²
(profissional autônomo)
- Área com BDI 18% = 78,12 m² (construtora)

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

PASSO 05

▶ ENCONTRAR OS CUSTOS REAIS DE EXECUÇÃO

Custos para a CAIXA é uma coisa e custos reais de execução é outra. Temos que ter isso em mente.

Neste exemplo escolherei a casa de 78,12 m² usando o BDI de construtora porque vou entregar a casa nas chaves e emitirei uma ART do CREA pela construtora.

Baseado nos números que conseguimos executar, fazendo uma gestão mediana da construção conseguimos facilmente os seguintes números:

CUSTOS REAIS DE EXECUÇÃO (CASA 78,12 M²)

Terreno: R\$ 100.000,00

- construção: R\$ 250.000,00 sendo:
- custo de materiais e mão de obra: R\$ 160.000,00
- lucro construtora: R\$ 70.000,00
- custos de documentação: R\$ 13.000,00
- juros de obra: R\$ 7.000,00

Projeção de R\$ 70.000,00 de lucro para a construtora entregar a casa nas chaves.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

E aqui ainda deu para colocar nos R\$ 350.000,00 os custos de documentação e juros de obra, além do terreno, é claro.

Lembrando que essa projeção de lucro pode ser maior ou menor dependendo de como será a gestão da sua construtora em relação à construção.

AH! MAS, AQUI NA MINHA CIDADE NÃO TEM TERRENO DE R\$ 100.000,00

Tudo bem! Para passar no Minha Casa Minha Vida certamente na sua cidade poderia ser uma casa um pouco menor ou essa casa valeria bem mais do que R\$ 350.000,00.

Eu mesmo moro em Maringá-PR e aqui os lotes mais baratos são R\$ 300.000,00, mas uma casa aqui vale bem mais do que numa cidade onde tem terreno de R\$ 100.000,00.

Aqui não cabe Minha Casa Minha Vida, mas nas cidades vizinhas daqui tem um celeiro de oportunidades com terrenos mais baratos.

A gente não é árvore, então podemos ir até onde estão as oportunidades. Isso é ser empreendedor.

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

Essa é apenas um dos estudos de viabilidade e você conseguiu ver que esse negócio é muito lucrativo e interessante.

Mas, tem muitos outros cenários que devemos analisar como de imóveis mais caros, inclusive com terrenos mais caros como aqui em Maringá-PR.

Todas esses cenários e diversos estudos de casos irei analisar em detalhes com você na nossa

IMERSÃO



USANDO OS RECURSOS DA CAIXA

E para quem tiver ao vivo comigo nas 4 noites irei disponibilizar a degustação por 3 dias do nosso sistema exclusivo de alunos do Método Pastori, o ADVISOR X.

E pra evitar mimimi...

Na última aula abriremos a próxima **Turma do Método Pastori** que é o maior e melhor treinamento de construções financiadas do Brasil.

Hoje já somos mais de **3.700**
empreendedores espalhados por todo país
construindo casas usando os recursos da
CAIXA seja para nossos clientes morarem ou
para vender.

[Clique aqui para ativar lembrete das aulas](#)



[Clique para falar com
nosso time no WhatsApp](#)

IMERSÃO

**TERRENO &
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA