

# 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.

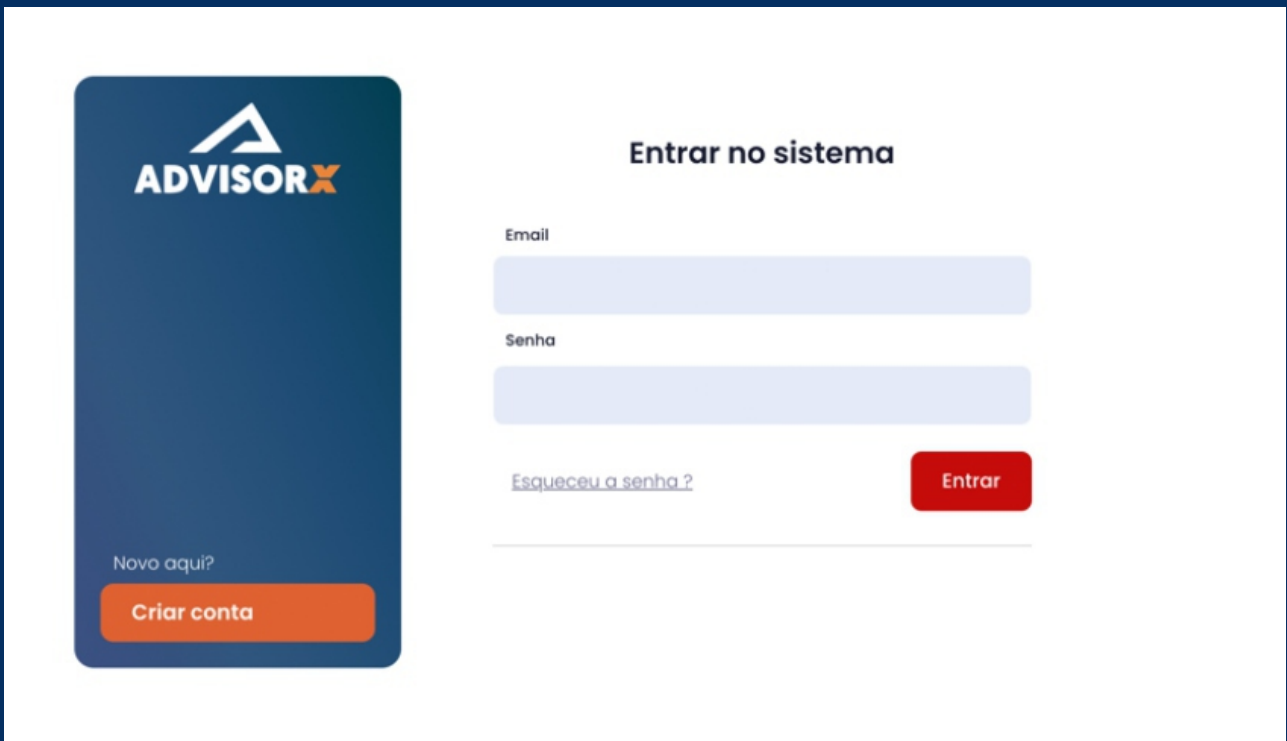
**Em regra eu não faço os cálculos na mão não.**

**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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | % mês    | Custo m <sup>2</sup> | %mês | Custo m <sup>2</sup> | % 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 m<sup>2</sup>
- Área com BDI 6% = 86,97 m<sup>2</sup>  
(profissional autônomo)
- Área com BDI 18% = 78,12 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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