

# PLANO DE AÇÃO PROJETO AMETISTA

Janeiro 2025

IMERSÃO

## TERRENO & CONSTRUÇÃO

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA



# Plano de Ação

Projeto Ametista - Janeiro 2025

IMERSÃO

**TERRENO &  
CONSTRUÇÃO**

USANDO OS RECURSOS DA CAIXA



## PROJETO AMETISTA

O Projeto Ametista foi desenvolvido para quem deseja construir com recursos da Caixa com objetivo de venda, aproveitando os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Esta estratégia pode ser usada tanto para ser feita no seu próprio nome como no nome de investidores. Vamos focar aqui na oportunidade de ser feita no seu próprio nome!

A escolha do bairro foi feita analisando a alta procura por imóveis de padrão mais baixo na região, com foco na liquidez e venda rápida. A escolha do bairro é fundamental para esta estratégia trazer um ótimo valor de rentabilidade.

A estratégia de um imóvel finamente acabado com tamanho compacto (75m<sup>2</sup>) e 3 quartos com uma suíte foi definida como uma oportunidade de imóvel de alta procura e valor muito interessante para o mercado local.

Características do Imóvel do Projeto Ametista

- Casa Térrea em bairro de padrão normal em Araporã - MG
- Loteamento Aberto com padrão construtivo normal
- Área Construída - 75 m<sup>2</sup>

## DADOS FINANCEIROS E DO IMÓVEL

---

Características Financeiras do Projeto Ametista:

- Valor do Terreno - R\$ 120.000,00
  - Valor do CUB com Mão de Obra praticada - R\$ 146.974,57
  - Valor de Venda do Imóvel - R\$ 350.000,00
  - Prazo de Construção - 5 meses
  - Prazo para venda - 3 meses (total 8 meses = 5 de construção + 3 de venda)
- 
- Imóvel em bairro de padrão normal
  - Casa térrea com 3 quartos e uma suíte
  - 75 m2 construídos
  - Lote de 240 m2 (12m x 20m)

## EXPECTATIVA DE LUCRATIVIDADE

---

A duração da Construção do Projeto Ametista é de 5 meses e o prazo de venda deste imóvel é de, no máximo 3 meses, de acordo com a nossa análise.

Seguindo o cronograma proposto, o valor de lucratividade deste imóvel, após o pagamento de todas as despesas, pagamento de impostos e pagamento do corretor parceiro, bem como o Imposto de Renda sobre o Lucro Imobiliário é de **R\$ 72.479,25 do Lucro da Operação.**

## ANÁLISES DE LUCRATIVIDADE

### CARACTERÍSTICAS E CUSTOS DE PRODUÇÃO DO IMÓVEL

Tipo do Empreendimento	Localização	Padrão Construtivo
Casa Térrea	Loteamento aberto	Normal
Área a ser construída (m2)	Valor do Terreno	
75,08	R\$ 85.000,00	
Construção (CUB usando a M.O praticada + Outros) <b>i</b>	Valor Documentação + Juros de Obra	
R\$ 146.974,57	R\$ 22.452,50	
Administração ou Lucro da Obra (% valor da construção)		
% 0,00	R\$ 0,00	
Projetos + Responsabilidade Técnica	Custo Total de Produção do Imóvel	
R\$ 3.000,00	R\$ 257.427,07	

### ANÁLISE DE VIABILIDADE DO NEGÓCIO

Cenário de Venda	Prazo para Venda (meses)	Tempo construção + Venda (meses)
Realista	3	8
Valor da Corretagem	Imposto Sobre Lucro Imobiliário (PF)	Prestações Caixa descontadas as Amortizações
R\$ 17.500,00	R\$ 2.625,00	R\$ 5.850,00
Investimento Total	Valor Financiado CAIXA	Valor de Recursos Próprios
R\$ 263.838,13	R\$ 252.000,00	R\$ 11.838,13
Valor de Venda (Cenário Escolhido)	Total de Despesas após venda realizada	
R\$ 350.000,00	R\$ 283.402,07	
<b>RESULTADOS INVESTIDORES</b>		
Lucro Total	Lucro Mensal (Tempo de construção + Venda)	ROI sobre os Recursos Próprios
R\$ 66.597,93	R\$ 8.324,74	% 562,57
<b>RESULTADO ADMINISTRADOR (VOCÊ)</b>		
Administração ou Lucro da Obra Lucro total	Lucro Mensal (Tempo de construção)	
R\$ 0,00	R\$	

## RESUMO DO PLANO DE AÇÃO

---

Seguindo a estratégia apresentada, é possível lucrar com esse projeto de duas formas:

- Uso de contracheque pessoal
- Executando este projeto em nome de possíveis investidores

De acordo com nossas análises a demanda de recursos será a seguinte:

- Recursos próprios totais a aplicar na obra: R\$ 11.838,13
  - 20% do terreno será pago com este valor de entrada - 17.000,00
  - O restante do valor será usado para complementar o valor das etapas de obra + o valor da Documentação
- Caso você esteja executando em seu próprio nome o lucro total deste projeto é de R\$ 66.597,83

## PROJETO

