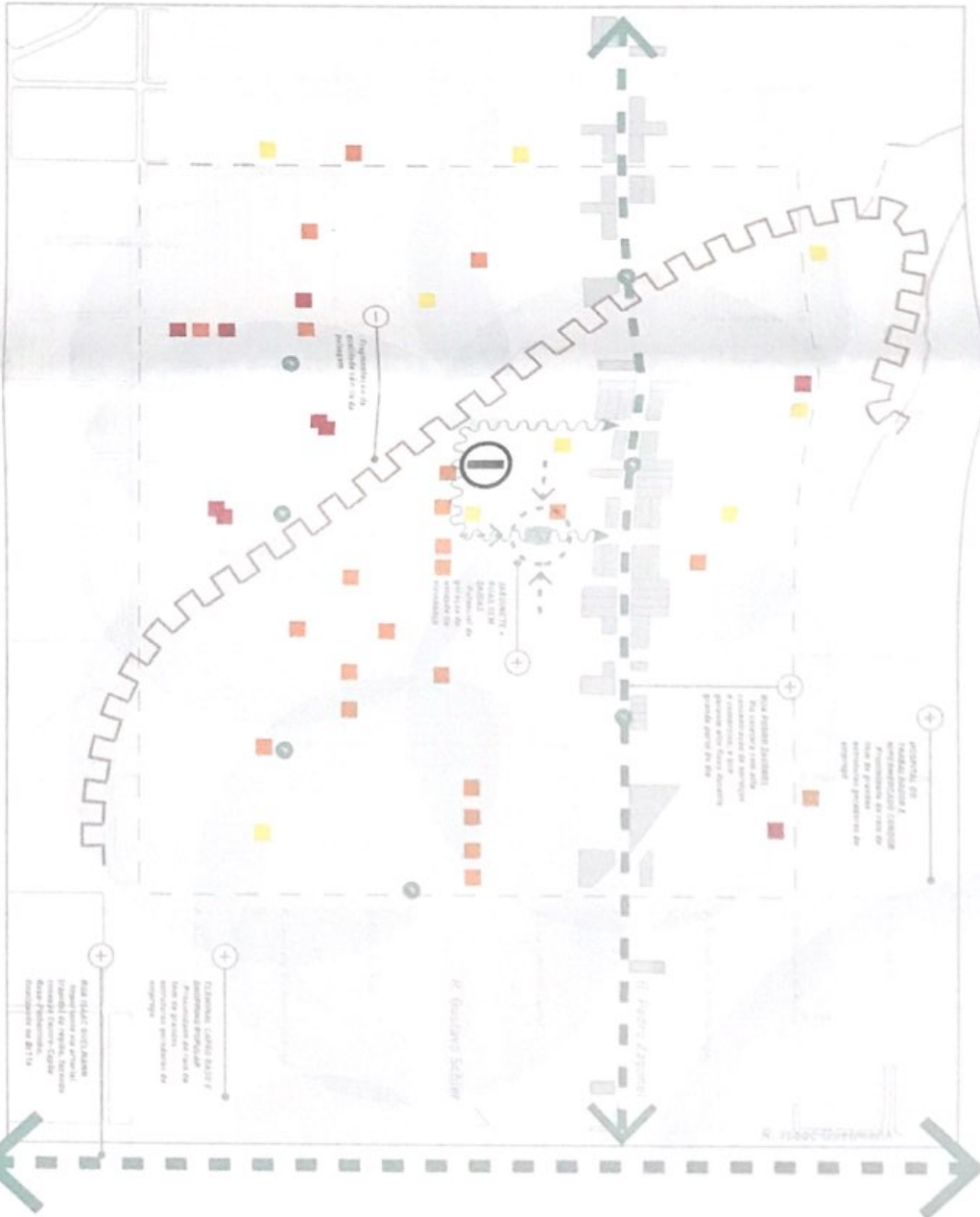
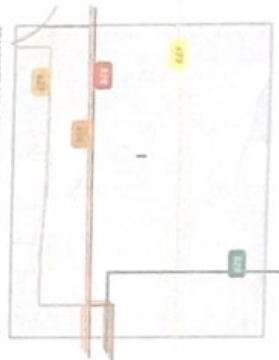


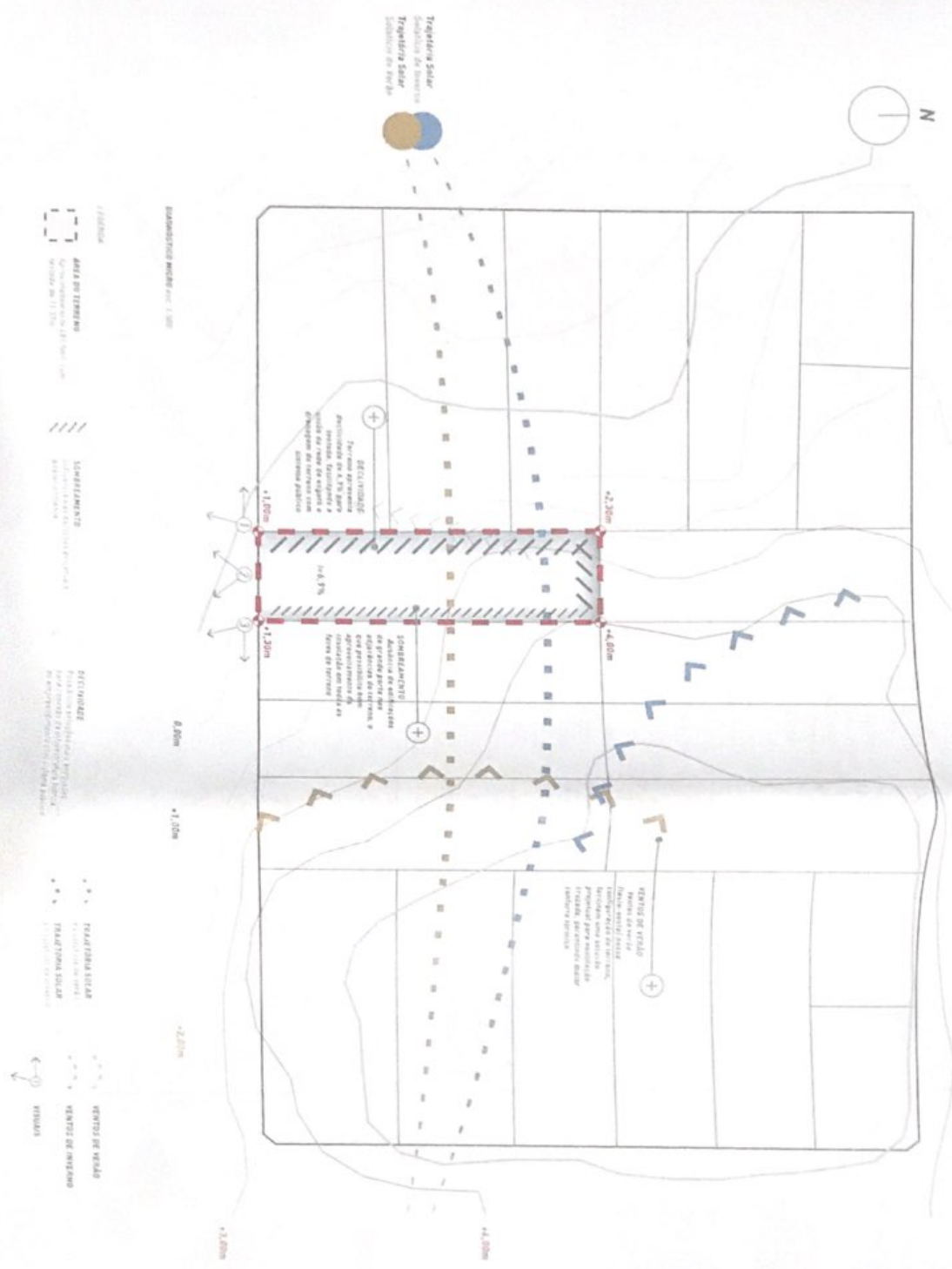
ESTUDO DE VIABILIDADE
ALEX LIMA
ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

arquiteto ANDRÉ CHESTANI
CAU 44784-D
engenheiro PAULO GROSSI

Prancha 1/5



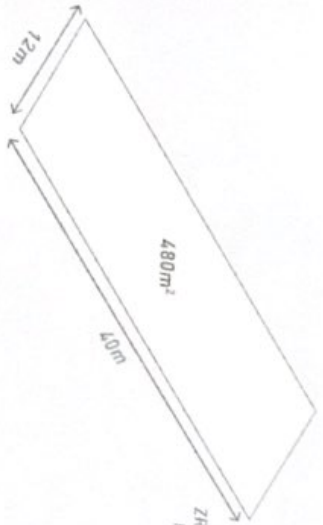


1. Fotografía de la zona de estudio, mostrando la ubicación de la zona de estudio en el terreno.

2. Fotografía de la zona de estudio, mostrando la ubicación de la zona de estudio en el terreno.

3. Fotografía de la zona de estudio, mostrando la ubicación de la zona de estudio en el terreno.

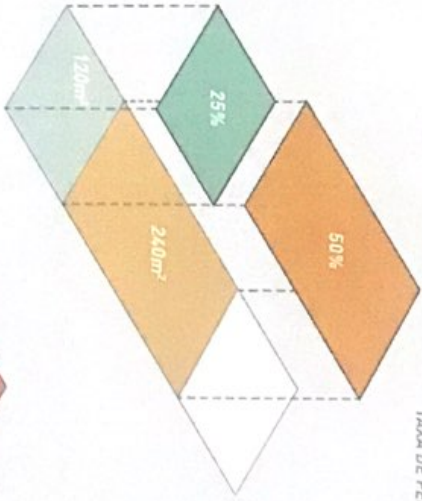
DIMENSÕES DO TERRENO



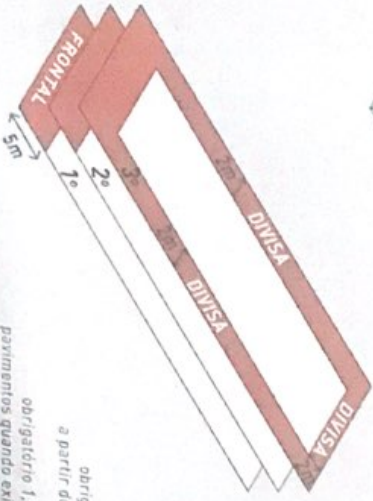
ZR3 - TIPOLOGIAS HABITACIONAIS UNIFAMILIAR COLETIVA EM SÉRIE.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

TAXA DE OCUPAÇÃO
TAXA DE PERMEABILIDADE



RECUOS



FRONTAL obrigatório
DIVISAS obrigatório apenas a partir do 3º pavimento
obrigatório 1,50m no 1º E 2º pavimentos quando existir aberturas

1 CONDIÇÕES ORIGINAIS

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

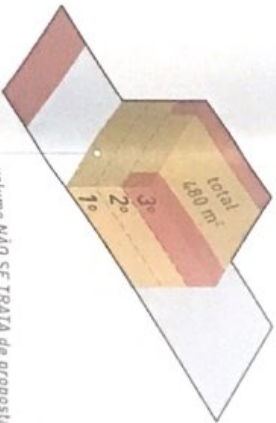
COEFICIENTE ORIGINAL 1
480m²

volume representa apenas a propriedade do coeficiente aplicada a taxa de ocupação do terreno



NÚMERO DE PAVIMENTOS

RECUOS OBRIGATORIOS
Nº PAVIMENTOS MAXIMO PERMITIDOS



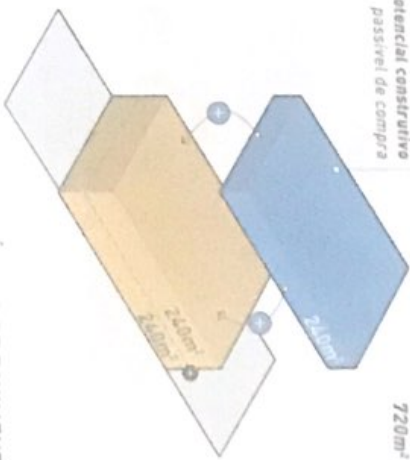
volume NÃO SE TRATA de proposta, é apenas uma espacialização para demonstrar a relação entre:
- taxa de ocupação
- coeficiente de aproveitamento
- máximo de pavimentos permitidos

2 COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

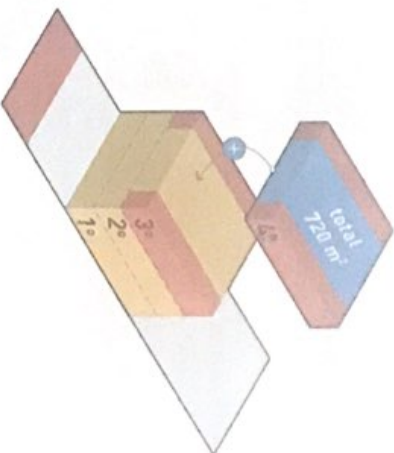
POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL 0,5
COEFICIENTE FINAL 1,5
720m²

potencial construtivo passível de compra



NÚMERO DE PAVIMENTOS

RECUOS OBRIGATORIOS
PAVIMENTO ADICIONAL COM A COMPRA



PARÂMETROS DE INVESTIMENTO

PERFIL DO PRODUTO VOCACIONADO PARA REGIÃO: MÉDIO BAIXO
 CUB DE FEVEREIRO- MARÇO PARA O PADRÃO: R\$: 1.583,087/m²
 ESTIMATIVA DE ÁREA FINAL CONSTRUÍDA*: R\$: 1000 m²
 *COM A COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

VALOR DE INVESTIMENTO ESTIMADO

INVESTIMENTO NA COMPRA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
 INVESTIMENTO NA CONSTRUÇÃO

VALOR TOTAL DO INVESTIMENTO

R\$ 1.673.087,00

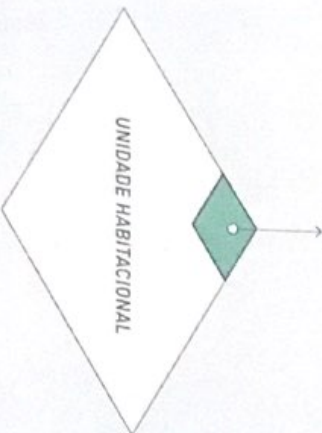
R\$ 90.000

R\$ 1.583.087,00

VALOR DE VENDA MÉDIO NO BAIRRO NESTE PADRÃO

R\$ 4800,00

1 M²



CENÁRIOS / TIPOS DE PRODUTOS IMOBILIÁRIOS X LUCRO

1

HABITAÇÃO COLETIVA PADRÃO



55m²
 X 9
 UNIDADES CONSTRUIDAS

CARACTERÍSTICAS
 2 quartos
 1 cozinha
 1 banheiro
 1 sala
 1 área de serviço
 1 vaga estacionamento

VALOR UNITÁRIO DE VENDA
 1 unidade
 55m² x R\$4800,00 =
R\$ 264.000,00
PERFIL COMPRADOR
 - classe média baixa
 - casal com 1 filho

GVF FINAL ESTIMADO = R\$ 2.376.000,00
 LUCRO ESTIMADO = R\$ 702.913,00 → 42% do INVESTIMENTO



2

MISTO DE HABITAÇÃO COLETIVA E KITINETE



54m²
 X 6
 UNIDADES CONSTRUIDAS

CARACTERÍSTICAS
 2 quartos
 1 cozinha
 1 banheiro
 1 sala
 1 área de serviço
 1 vaga estacionamento

UNIDADES CONSTRUIDAS
30m²
 X 6
CARACTERÍSTICAS
 1 quarto
 1 sala /cozinha - serviço
 1 banheiro
 1 vaga a cada 4 unidades



1 unidade
 54m² x R\$4800,00 =
R\$ 259.200,00
PERFIL COMPRADOR
 - classe média baixa
 - casal com 1 filho

VALOR UNITÁRIO DE VENDA
 1 unidade
 30m² x R\$4800,00 =
R\$ 144.000,00
PERFIL COMPRADOR
 - classe média baixa
 - solteiros
 - investidores para alugar

GVF FINAL ESTIMADO = R\$ 2.419.200,00
 LUCRO ESTIMADO = R\$ 746.113,00 → 45% do INVESTIMENTO

