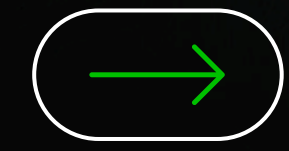




TAV ASSINATURA PRO

4.0



REALIZAÇÃO:
CRISTIANO RABELO

O QUE É E COMO FUNCIONA

A Assinatura TIV PRO é o seu acesso contínuo a atualizações e melhorias no modelo matemático TIV 4.0, e todas as aulas do Estudo Econômico de Empreendimentos durante o período de validade da assinatura.

Você terá acesso aos módulos de Viabilidade Econômico-financeira.

1

Estrutura do estudo econômico de empreendimentos

2

Métrica de análise econômico-financeira

3

Apresentação modelo TIV 4.0 para Incorporação (Vertical) e Loteamentos

4

Encontros trimestrais ao vivo, para leitura de Indicadores de mercado da Prospecta Inteligência.

PARA QUEM É A ASSINATURA PRO?

EXCLUSIVO PARA EX-ALUNOS TIV!

Neste ambiente, você estará cercado por profissionais do setor imobiliário que compartilham seu compromisso com estruturas viáveis e o conhecimento de mercado.

Não será somente eu e você, mas um grupo seleto de outros players, que nos encontros ao vivo trimestrais discutiremos as últimas tendências do mercado e discutiremos estratégias avançadas.

 Loteadores(as)

 Construtores(as)

 Empreendedores(as)

 Incorporadores(as)

 Investidores(as)

 Corretores(as)

 Donos de terrenos



CRISTIANO RABELO

CEO GRUPO PROSPECTA

Sou CEO e fundador das empresas integrantes do Grupo Prospecta (Empresa especializada em Estudos de Viabilidade para o segmento de Real State).

Atualmente professor convidado da Fundação Getúlio Vargas no MBA Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil e professor do IBMEC no MBA em Negócios e Finanças de Real Estate.

Criador do método MID – Mercado Imobiliário Descomplicado.

+5K
Alunos



+13K
Seguidores



+10K
Seguidores



+1K
Inscritos



GVV
+3 Milhões

ESTADOS IMPACTADOS

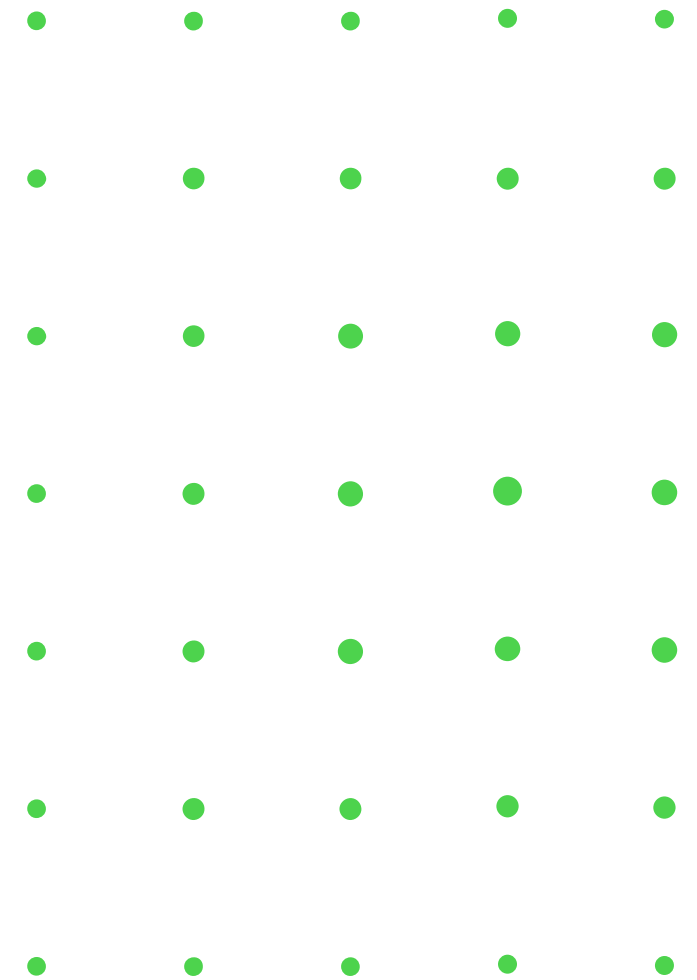
+17

CONTEÚDO DA ASSINATURA

1 Boas-vindas

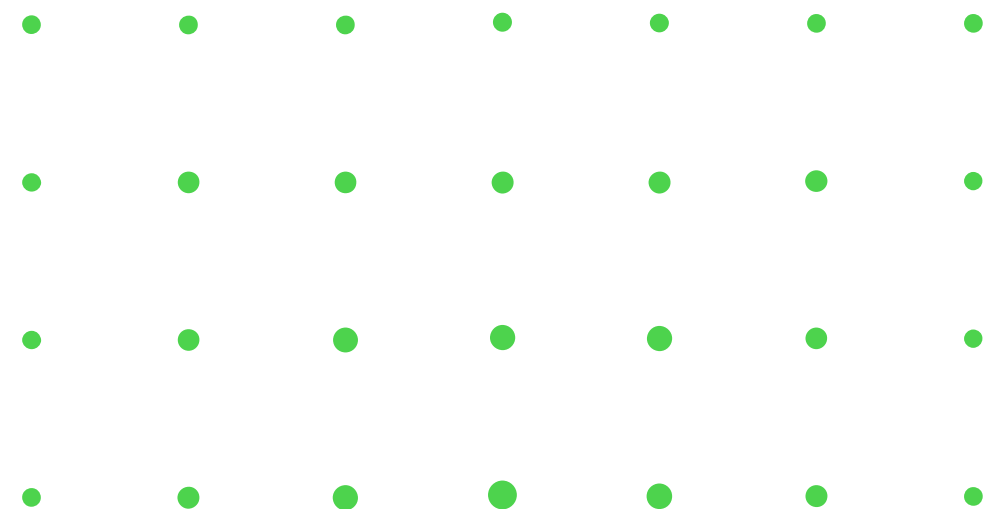
2 Estrutura do estudo econômico de empreendimentos imobiliários

- O que é o estudo econômico do empreendimento imobiliário?
- Objetivos e condições de um estudo de viabilidade imobiliária.
- Análise estática (uma visão técnica da eficiência do uso).
- Análise dinâmica (tomada de decisão (Go No Go)).
- Estrutura do estudo.
 - Análise do Ambiente;
 - Análise do Ativo;
 - Análise do investidor.



3 Métricas e indicadores de análise econômico-financeira

- Eu odeio a TIR Por que você deve ter cuidado com o uso da TIR?
- Cálculo e interpretação do VPL (Valor Presente Líquido). Por que é considerado a melhor métrica de todas?
- Composição do capital de giro do negócio através da Exposição MÁXIMA e MÉDIA de Caixa. Como gerenciar essa variável? (Visualizaremos a média de caixa, bem como o tempo de início da recuperação do capital)
- Cálculo e interpretação do Payback simples e descontado. Porque o Payback descontado é considerado melhor?
- Analisando a melhor taxa de retorno do investidor/empreendedor – ROE – Return on Equity – Ou seja, quanto ganhei para cada real que aportei.



4 [PRÁTICA] Apresentação Modelo TIV 4.0 para Incorporação Vertical

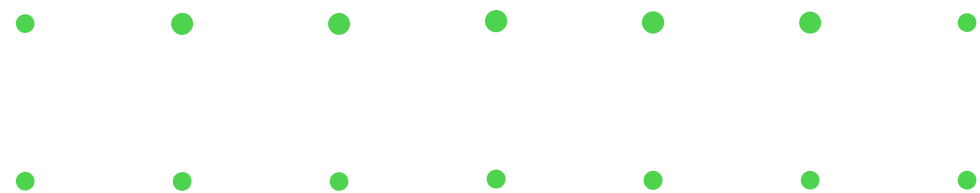
- Negociação do terreno e quadro de áreas
 - Estruturação da incorporação (8 possibilidades para incorporação do terreno)
 - Permuta física dentro do empreendimento
 - Permuta física fora do empreendimento – A comercialização externa gera impacto no fluxo de caixa?
 - Permuta híbrida 1 (dentro e fora do empreendimento)
 - Permuta híbrida 2 – pagamento em dinheiro e unidades físicas dentro do negócio
 - Permuta híbrida 3 – pagamento em dinheiro e unidades físicas fora do negócio
 - Permuta híbrida 4 – pagamento em dinheiro e unidades físicas fora do negócio e unidades físicas fora do empreendimento
 - Pagamento dinheiro
 - Possibilidade de emprestar dinheiro, como mútuo, para o dono do terreno
 - Permuta financeira
- Custos indiretos ligados a incorporação do terreno
 - Definição de custos com IPTU;
 - Estimativa de Outorga Onerosa;
 - Taxas de registro e comissões da incorporação do terreno;
 - Dispositivo que permite realizar empréstimos ao dono do terreno;

- Quadro de áreas
 - Definição dos produtos que serão comercializados nos “três” quadros de áreas (descrição, metragem, R\$/m², quantidade, permutas);
- Custos de obra
 - Previsão custos de obra e definição da curva de desembolso, velocidade de venda e Securitização
 - Definição de Custo de Obra utilizando o conceito de área equivalentes (NBR 12721:2006)
 - CUB / SINDUSCON
 - Construção do CUB ajustado através dos custos não inclusos no CUB
 - Custos ligados à obra:
 - Seguro de obra
 - Barraco de obra
 - Projeto Arquitetônico
 - Definição das taxas de administração sobre obra (A terceirização poderá ser aplicada por fase de obra)
 - Será possível também fasear a curva de obra em 3 períodos ou minimizar a alocação de recursos através de uma suavização da curva de desembolso.

- Comercialização
 - Previsão das Receitas e sua Velocidade de realização
 - Definição da tabela de venda (Entrada, mensais, semestrais, anuais e financiamento bancário) em cada curva de comercialização (modelo possui três curvas);
 - Determinação das curvas de velocidade de venda. Será possível definir três cenários de velocidade de venda (mais provável, pessimista e otimista)
 - Determinação das taxas de juros pré-obra e pós-obra;
 - Determinação de uso do pro soluto ou não;
- Custo de incorporação
 - Custos de Aprovação de Projeto – Como apropriar de forma correta no fluxo de caixa
 - Corretagem – O modelo matemático permite parcelar o pagamento da corretagem – Regularizações gerais (habite-se e averbação)
 - Custos diversificados
 - Gestão de Projetos – Na parte da gestão de projetos, podemos trabalhar com verba ou percentuais sobre o VGV (nominal ou com juros)
 - Gestão de Carteira – É possível simular a cobrança de boletos bancários para cada parcela de venda realizada ou determinar a cobrança como percentual do VGV (nominal ou com juros)

- Marketing e publicidade
 - Marketing – Será possível aplicar os custos de marketing por verba percentual sobre VGV
 - Stand de venda – Será possível separar o custo para entender o peso desta variável no fluxo de caixa
- Impostos
 - Aqui definiremos o Regime tributário mais adequado ao negócio – Impostos sobre receita e sobre o lucro apurado;
 - Possibilidade de uso dos regimes:
 - RET – Regime especial de tributação;
 - Lucro Presumido
 - Lucro Real
- Custo de capital do projeto – TMA
 - Custo de Capital do Projeto – Como determinar o custo de capital próprio e do projeto?

- Estrutura de resultado
 - Análise Estática (uma visão técnica da eficiência do uso):
 - Estruturação dos Indicadores Financeiros para análise de eficiência inicial na originação do negócio.
 - Análise Dinâmica (utilização);
 - Entendendo os indicadores de GO NO GO do projeto. Para cada player envolvido no projeto (o modelo matemático permite 3 players) entenderemos o comportamento dos principais indicadores financeiros para tomada de decisão (TIR, MTIR, VPL, Payback, ROE). Conseguiremos responder:
 - Qual volume de capital de giro que o projeto necessita?
 - Qual o cronograma de aporte do capital de giro?
 - Qual o tempo médio de caixa no vermelho?
 - Qual tempo estimado exato da devolução de todo capital investido?
 - Qual taxa de retorno do projeto – TIR e TIR ajustada?
 - Taxa de retorno direta do empreendedor – ROE – Quanto ganhei para cada real que gastei? Nominal e a Valor Presente (VP)



- Análise da Modelagem do fluxo de caixa consolidado do projeto (Proprietário do terreno, loteador, investidor) no modelo matemático em Excel;
 - Fluxo de caixa do Projeto (SPE)
 - Fluxo de Caixa sócio 01 – Empreendedor
 - Fluxo de Caixa sócio 02
 - Fluxo de Caixa sócio 03

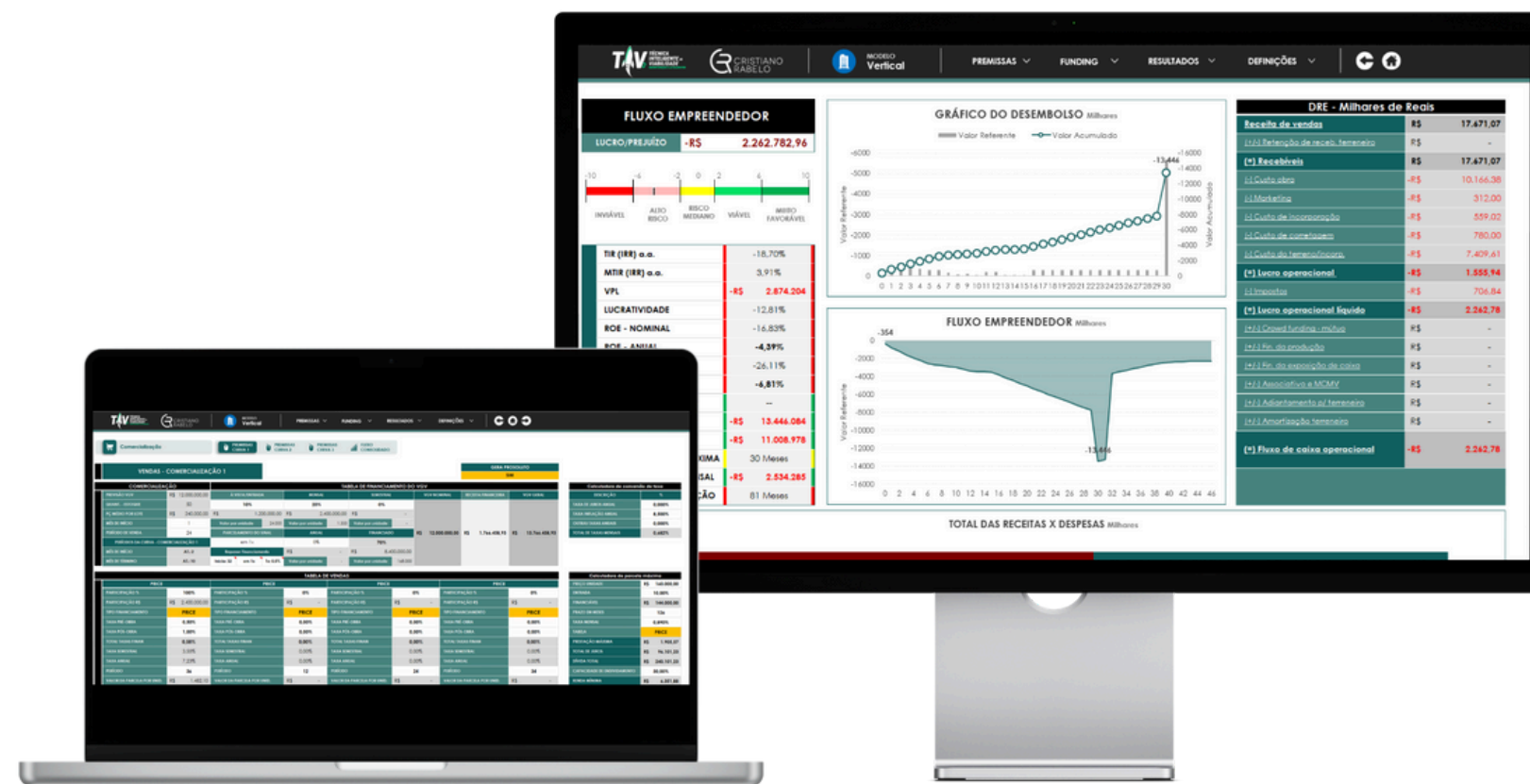
- Qual melhor estratégia de captação de recursos (funding)? (cálculo na prática)
 - Modelo de Captação – Associativo (apoio à produção) ou financiamento da planta
 - Modelo de Captação – Financiamento da produção
 - Crowdfunding ou Mútuo? Como definir o lastro mínimo de pagamento da taxa?
 - Empréstimos junto a um fundo de investimentos ou sócio investidor?
 - Securitização como modelo de captação de recursos
 - Financiamento da Exposição de Caixa? Qual impacto?

5 [PRÁTICA] Apresentação Modelo TIV 4.0 para Loteamentos

- Modelo matemático de análise de viabilidade
- Avaliação da viabilidade econômico-financeira do empreendimento do tipo loteamentos
- Overview do modelo matemático
- Download do modelo matemático

6 Encontros ao vivo

- Indicadores de mercado da Prospecta Inteligência



GARANTA SEU ACESSO AO CURSO CLICANDO AQUI:

GARANTIR ACESSO

Ficou com dúvida? Fale conosco:

TIRAR DÚVIDAS

