

**SUPRICON**

**ARRISCO**®

**AVALIAÇÃO DO RISCO DO INVESTIMENTO  
NO SEGMENTO DA CONSTRUÇÃO**

[WWW.SUPRICON.COM.BR](http://WWW.SUPRICON.COM.BR)

**ARRISCO**®

**AVALIAÇÃO DO RISCO DO INVESTIMENTO  
NO SEGMENTO DA CONSTRUÇÃO**

[WWW.SUPRICON.COM.BR](http://WWW.SUPRICON.COM.BR)

**ESTUDO COMPLETO**

**INCORPORADORA MODELO**

**MODELO-COD 001**

---

**VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e  
PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS**

---

## CLIENTE

NOME: INCORPORADORA MODELO

## EMPREENDIMENTO

NOME ou CODIGO: MODELO-COD 001

DATA: 15/05/04

LOCALIZAÇÃO: NÃO DECLARADA

MUNICÍPIO: SÃO PAULO

ESTADO: SP

## ABRANGÊNCIA DO ESTUDO

MODALIDADE: ESTUDO COMPLETO

COMPLEMENTOS: preenchimento da PED (Planilha de Entrada de Dados) com os parâmetros necessários ao desenvolvimento das análises, informados pelo cliente e originados do próprio banco de dados da Supricon

## FOCO DAS ANÁLISES

VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS

## METODOLOGIA APLICADA

**DETERMINAÇÃO DO PREÇO DE VENDA** – mediante Pesquisa de Concorrência na região circunvizinha do empreendimento em apreço, feita pelo cliente, através de coleta de informações com as empresas responsáveis pela intermediação de vendas, com as devidas adaptações e adequações ao projeto objeto deste estudo

**DADOS FORNECIDOS PELO CLIENTE:** valor e forma de pagamento do terreno; prazos para lançamento de vendas das unidades no mercado e de construção; valor do m2 da construção e da taxa de administração; condições mínimas de venda para viabilização do empreendimento e início da construção; despesas de comercialização (representadas em % do VGV)

## ANÁLISES DESENVOLVIDAS

**Análise Estática - Cenário Base:** obtêm-se os indicadores do resultado e do investimento (resultado líquido, desembolso, taxa de retorno, payback, etc) a partir de um **Cenário** de variáveis (áreas, preço de venda,

**Análise Dinâmica Parcial** :fazendo flutuar as principais variáveis isoladamente entre 2 extremos – um pessimista e outro otimista – obtêm-se gráficos que registram o comportamento dos indicadores do resultado e

**Análise Dinâmica Total** : fazendo flutuar os mesmos parâmetros simultaneamente, entre os limites adotados, obtêm-se intervalos de valores em que deverão se situar cada um dos principais indicadores do resultado e do investimento

**Análise Estática – Cenário Provável** : resultante da escolha de uma amostra dentre as mais representativas dos cenários gerados pela dispersão na **Análise Dinâmica**, com chances de ocorrer, na ótica do analisador. Cabe, entretanto, somente ao cliente a interpretação final das análises e sua aplicabilidade

## CONSIDERAÇÕES

**ÍNDICE GERAL**

A análise da viabilidade e risco do investimento no empreendimento em questão encontra-se consubstanciada nas seguintes peças anexadas, devendo-se observar em especial o **QUADRO R** – Resultados Conforme Fluxo de Caixa, e o **QUADRO VR** – Análise Dinâmica Total, além do **QUADRO IN** – Fluxo dos Investimentos:

<b>ANÁLISE ESTÁTICA - CENÁRIO BASE - PARTE 1</b>	<b>4</b>
QUADRO V1- Áreas e Preços das Unidades	<b>5</b>
QUADRO R – Resultados Conforme Fluxo de Caixa	<b>6</b>
QUADRO RS – uma variante do QUADRO R	<b>7</b>
QUADRO C – Cronograma, Desempenho Nominal e Forma de Pagto do Terreno	<b>8</b>
QUADRO IN - Fluxo dos Investimentos	<b>9</b>
<b>ANÁLISE DINÂMICA TOTAL - CENÁRIO BASE</b>	<b>10</b>
QUADRO VR – Resultados dos Ensaios	<b>11</b>
GRÁFICOS 8, 9, 10 e 11 - Resultados dos Ensaios	<b>12e13</b>
<b>ANÁLISE DINÂMICA PARCIAL - CENÁRIO BASE</b>	<b>14</b>
QUADRO VD – Resultados dos Ensaios	<b>15</b>
GRÁFICOS 4, 5, 6 e 7 - Resultados dos Ensaios	<b>16e17</b>
<b>ANÁLISE ESTÁTICA - CENÁRIO BASE - PARTE 2</b>	<b>18</b>
QUADRO RT – Retorno dos Investimentos	<b>19</b>
QUADRO V2 – Tabelas de venda	<b>20</b>
QUADRO V3 – Condições e Velocidade de Vendas	<b>21</b>
QUADRO FC – Fluxo de caixa	<b>22e23</b>
GRAFICO 1 – Entradas/Saídas, Receita/Custo/Despesa	<b>24</b>
GRAFICO 2 – Fluxo de Caixa, Investimentos, Retorno	<b>25</b>
GRAFICO 3 – Veloc. Vendas, Receita e Evolução da T	<b>26</b>
<b>ANÁLISE ESTÁTICA - CENÁRIO PROVÁVEL</b>	<b>27</b>
QUADRO R – Resultados Conforme Fluxo de Caixa	<b>28</b>
QUADRO RS – uma variante do QUADRO R	<b>29</b>

**OUTROS ELEMENTOS DE SUBSÍDIO AOS ESTUDOS**

Pesquisa de Lançamentos Imobiliários  
Pesquisa de Projetos Aprovados e Não Lançados  
Pesquisa de Facilidades e Pontos Importantes  
Pesquisa SECOVI de Imóveis Novos  
Mapas de localização  
Quadros I e II de Cálculo de áreas

**ARRISCO**®

**AVALIAÇÃO DO RISCO DO INVESTIMENTO  
NO SEGMENTO DA CONSTRUÇÃO**

[WWW.SUPRICON.COM.BR](http://WWW.SUPRICON.COM.BR)

**ESTUDO COMPLETO**

**INCORPORADORA MODELO**

**MODELO-COD 001**

**SEÇÃO: ANÁLISE ESTÁTICA - CENÁRIO BASE - PARTE 1**

---

**VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e  
PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS**

---

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>			EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS	
EMPREENHIMENTO:	MODELO-COD 001		DATA :	15/5/2004	
CLIENTE:	INCORPORADORA MODELO		BASE DADOS:	abr-04	

**QUADRO V 1**

PG 5

ÁREAS E UNIDADES DO EMPREENHIMENTO					TOTAIS	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5	FASE 6
ÁREA DO TERRENO - (M2)					9.000						
ÁREA CONSTR COBERTA-(M2)					32.590	4.929	3.815	7.169	5.549	6.273	4.855
UNIDADES AUTÔNOMAS	TIPO	ÁREAS (M2)			NÚMERO DE UNIDADES						
		PRIVATIVA	REAL	CONST EQUIV							
		AP	AR	ACE							
3 DORM C/2 VAGAS	A	56,4	124,0	96,4	164,0	44,0		64,0		56,0	
2 DORM C/1 VAGA	B	46,5	97,6	74,6	164,0		44,0		64,0		56,0
	C										
	D										
	E										
	F										
TOTAIS		16.871	36.353	28.052	328,0	44,0	44,0	64,0	64,0	56,0	56,0
MÉDIAS	M	51,4	110,8	85,5							
UNIDADES SUBROGADAS			6,1%		20,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UNIDADES À VENDA			93,9%		308,0	34,0	34,0	64,0	64,0	56,0	56,0

PREÇOS DE VENDA						FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5	FASE 6
UNIDADES AUTÔNOMAS	TIPO	MÉDIA/UN-R\$	P/M2 AP	P/M2 AR	P/M2 ACE	PREÇO DAS UNIDADES - (R\$)					
						3 DORM C/2 VAGAS	A	85.480	1.516	689	887
2 DORM C/1 VAGA	B	70.486	1.516	722	944		69.735		70.432		71.137
	C										
	D										
	E										
	F										
TOT. P. VENDA (MIL R\$)-TPV		25.578				3.721	3.068	5.467	4.508	4.831	3.984
PREÇOS MÉDIOS (R\$)	M	77.983	1.516	704	912	84.570	69.735	85.416	70.432	86.270	71.137
VALOR GERAL VENDA(MIL R\$)-VGV		24.035				2.875	2.371	5.467	4.508	4.831	3.984

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>			EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO	
EMPREENDIMENTO:	MODELO-COD 001		DATA :	e PRODUÇÃO COM RECURSOS	
CLIENTE:	INCORPORADORA MODELO		BASE DADOS:	TERCEIROS	
			15/5/2004		
			abr-04		

**QUADRO R**

PG 6

**RESULTADOS CONFORME FLUXO DE CAIXA**

VALORES EM MIL R\$	SOMA DO FLUXO CX	REMUNERAÇÃO ACIMA DA TX EFETIVA DE	% RECEITA
		<b>10,00 % AA</b>	
<b>FINANCIAMENTO</b>	<b>0</b>	<b>107</b>	
LIBERAÇÃO DO FINANC. DE PRODUÇÃO	2.183	1.780	9,4%
AMORTIZAÇÃO	2.183	1.673	
<b>RECEITAS</b>	<b>24.001</b>	<b>18.979</b>	<b>100%</b>
VENDAS (VGV)	24.035	19.235	101,3%
JUROS NA VENDA	935	537	2,8%
INADIMPLÊNCIA / PERDAS PELA INFLAÇÃO	(970)	(793)	-4,2%
<b>CUSTOS/DESPESAS</b>	<b>20.024</b>	<b>16.712</b>	<b>88%</b>
TERRENO	1.125	1.100	5,8%
CONSTRUÇÃO	14.194	11.726	61,8%
FINANCEIRAS	589	479	2,5%
LEGALIZ / INCORP / ADMINISTR	559	476	2,5%
EQUIPAM / MOBILIA / REPASSE / ESCRITURA	0	0	0,0%
VENDAS	1.923	1.643	8,7%
IMPOSTOS (CPMF;PIS / COFINS;IMP. RENDA / CSLL)	1.634	1.288	6,8%
<b>RESULTADO</b>	<b>3.977</b>	<b>2.373</b>	
<b>RESULTADO/CUSTO</b>	<b>19,9%</b>	<b>14,2%</b>	
<b>RESULTADO/RECEITA</b>	<b>16,6%</b>	<b>12,5%</b>	
<b>RESULTADO/INVESTIMENTO</b>	<b>230,7%</b>	<b>143,1%</b>	
<b>TAXA INTERNA DE RETORNO-EF %aa (acima da inflaç</b>	<b>57,8%</b>	<b>43,4%</b>	
<b>RETORNO</b>	<b>5.700</b>	<b>4.031</b>	
<b>RETORNO EM Nº DE TERRENOS</b>	<b>2,53</b>	<b>1,79</b>	
<b>INVESTIMENTO MÁXIMO</b>	<b>1.723</b>	<b>1.658</b>	
<b>EXPOSIÇÃO MÁXIMA (EM MOEDA)</b>	<b>1.273</b>	<b>1.221</b>	
<b>PAYBACK DOS INVESTIMENTOS</b>			
PRIMÁRIO	<b>MÊS</b>	<b>27</b>	<b>jul-06</b>
À TAXA DE RECUPERAÇÃO C 10,00 % AA-EFET	<b>MÊS</b>	<b>27</b>	<b>jul-06</b>

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>		EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3		VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO	
EMPREENHIMENTO:	MODELO-COD 001	DATA :	15/5/2004	e PRODUÇÃO COM RECURSOS	
CLIENTE:	INCORPORADORA MODELO	BASE DADOS:	abr-04	TERCEIROS	

**QUADRO RS**

PG 7

**RESUMO SIMPLIFICADO - RESULTADOS (CONFORME FLUXO DE CAIXA)**

	TOTAIS MIL R\$	% CUSTO	% RECEITA	P/UNID À VENDA R\$
<b>FINANCIAMENTO</b>				
LIBERAÇÃO DO FINANC. DE PRODUÇÃO	2.183	10,9%	9,1%	7.088
V.REPASSE / FINANC. 3os AO COMPRADOR	17.474		72,8%	56.733
<b>RECEITAS</b>	<b>24.001</b>		<b>100%</b>	<b>77.926</b>
VENDAS	24.035		100,1%	78.037
JUROS NA VENDA	935		3,9%	3.037
INADIMPLÊNCIA / PERDAS PELA INFLAÇÃO	(970)		-4,0%	
<b>CUSTOS/DESPESAS</b>	<b>20.024</b>	<b>100%</b>	<b>83%</b>	<b>65.014</b>
TERRENO	1.125	5,6%	4,7%	3.653
CONSTRUÇÃO	14.194	70,9%	59,1%	46.086
FINANCEIRAS	589	2,9%	2,5%	1.913
LEGALIZ / INCORP / ADMINISTR	559	2,8%	2,3%	1.814
EQUIPAM / MOBILIA / REPASSE / ESCRITURA	0	0,0%	0,0%	0
VENDAS	1.923	9,6%	8,0%	6.243
IMPOSTOS (CPMF,PIS / COFINS,IMP. RENDA / CSLL)	1.634	8,2%	6,8%	5.305
<b>RESULTADO</b>	<b>3.977</b>			
<b>RESULTADO/CUSTO</b>	<b>19,9%</b>			
<b>RESULTADO/RECEITA</b>	<b>16,6%</b>			
<b>RESULTADO/INVESTIMENTO</b>	<b>230,7%</b>			
<b>TAXA INTERNA DE RETORNO-EF %aa (acima da infla</b>	<b>57,8%</b>			
<b>RETORNO</b>	<b>5.700</b>			
<b>RETORNO EM Nº DE TERRENOS</b>	<b>2,53</b>			
<b>INVESTIMENTO MÁXIMO</b>	<b>1.723</b>			
<b>EXPOSIÇÃO MÁXIMA (EM MOEDA)</b>	<b>1.273</b>			
<b>PAY BACK DOS INVESTIMENTOS - PRIM. MÊS REF 27</b>				
<b>PAY BACK À TAXA RECUPER 10% aa MÊS REF 27</b>				
<b>ÁREAS (M2) DO EMPREENDIM E OUTROS DADOS</b>				
TOTAL DE UNIDADES	328			
ÁREA DO TERRENO	9.000			
ÁREA CONSTRUÇÃO COBERTA	32.590			
	PRIVATIVA	REAL	CONST EQ	
ÁREA UNIDADE MÉDIA	51,44	110,83	85,53	
ÁREAS TOTAIS	16.871	36.353	28.052	
	<b>R\$/M2</b>			
CUSTO CONSTRUÇÃO/M2 AEC	506,00			
AVALIAÇÃO TERRENO	250,00			
PREÇO DE VENDA/M2 AP	1.516,15			

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>		EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3		VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e	
EMPREENDIMENTO:	MODELO-COD 001	DATA :		15/5/2004	
CLIENTE:	INCORPORADORA MODELO	BASE DADOS:		abr-04	

**QUADRO C**

PG 8

CRONOGRAMA (MÊS DE REFERÊNCIA)		TOTAL	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5	FASE 6
COMPRA TERRENO	INICIO	1	1	1	1	1	1	1
	FIM	4	4	4	4	4	4	4
CONSTRUÇÃO	INICIO	12	12	14	16	18	20	22
	FIM	36	26	28	30	32	34	36
FINANCIAM PRODUÇÃO	INICIO	15	15	17	19	21	23	25
	FIM	37	27	29	31	33	35	37
COMERCIALIZAÇÃO	INICIO	11	11	13	15	17	19	21
	FIM	37	27	29	31	33	35	37

DESEMPENHO NOMINAL	TOTAL-(MIL R\$)	% S/CE	% S/TPV	TOT/UNID-(R\$)	TOT/FASE-(MIL R\$)
--------------------	-----------------	--------	---------	----------------	--------------------

**FINANCIAMENTO**

FINANCIAMENTO DE PRODUÇÃO	2.244	10,5%	8,8%	6.842	374
FIN. DE 3os/REPASSE- AO COMPRADOR	18.608	87,4%	72,8%	56.733	3.101

**CUSTOS/DESPESAS-NOMINAL**

TERRENO (AVALIAÇÃO)	2.250	10,6%	8,8%	6.860	375
CONSTRUÇÃO	14.194	66,6%	55,5%	43.276	2.366
FINANCEIRAS	609	2,9%	2,4%	1.856	101
LEGALIZ / INCORP / ADMINISTR	588	2,8%	2,3%	1.793	98
EQUIPAM / MOBÍLIA / REPASSE / ESCRITUI	0	0,0%	0,0%	0	0
VENDAS	2.046	9,6%	8,0%	6.239	341
IMPOSTOS (CPMF;PIS / COFINS;IMP. RENDA / CSLL	1.614	7,6%	6,3%	4.921	269

<b>TOTAL CUSTO EMPREENDIMENTO - (CE)</b>	<b>21.302</b>	<b>100,0%</b>	<b>83,3%</b>	<b>64.944</b>	<b>3.550</b>
--	---------------	---------------	--------------	---------------	--------------

<b>RESULTADO-NOMINAL</b>	<b>4.277</b>	<b>20,1%</b>	<b>16,7%</b>	<b>13.039</b>	<b>713</b>
--------------------------	--------------	--------------	--------------	---------------	------------

<b>TOT PREÇO VENDA-NOMINAL-(TPV)</b>	<b>25.578</b>	<b>120,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>77.983</b>	<b>4.263</b>
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------

**DADOS COMPLEMENTARES**

FORMA DE PAGAMENTO DO TERRENO	PELO FLUXO DE CAIXA		EM VP À TX EF 10% AA		R\$/M2
	MIL R\$	R/M2 TE	MIL R\$	R\$/M2 TE	
EM % DA RECEITA DE VENDAS	0		0		<b>CUSTO CONSTRUÇÃO</b>
COM PARTE DO FIN 3os LIBERADO NO CONTRATO	0		0		
EM MOEDA (DESEMBOLSO)	675		662		<b>TERRENO (AVALIAÇÃO)</b>
EM IMÓVEIS FORA DO LOCAL	450		437		
EM IMÓVEIS NO LOCAL (PELO CUSTO DE PRODUÇ)	938		773		
<b>TOTAL PAGO TERRENO (PELO CUSTO DE PROD)</b>	<b>2.063</b>	<b>229,28</b>	<b>1.873</b>	<b>208,06</b>	
EM IMÓVEIS NO LOCAL (PELO PREÇO DE VENDA LI	1.435		1.057		<b>MÊS DE REFERÊNCIA "1"</b>
<b>TOTAL PAGO TERRENO (PELO PREÇO VENDA LÍQ)</b>	<b>2.560</b>	<b>284,43</b>	<b>2.156</b>	<b>239,60</b>	

ARRISCO EMPREENDIMENTO: MODELO-COD 001

CLIENTE: INCORPORADORA MODELO

CENÁRIO: BASE

## QUADRO IN

9

MIL R\$ MÊS/ANO	MÊS REF	RECURSOS EM MOEDA		TOTAL INVESTIMENTOS	
		NO MÊS	ACUMULADO	NO MÊS	ACUMULADO
04/04	0	35	35	35	35
05/04	1	229	264	409	444
06/04	2	188	452	222	666
07/04	3	188	640	222	888
08/04	4	188	828	222	1.109
09/04	5	33	861	67	1.176
10/04	6	11	872	45	1.221
11/04	7	26	898	59	1.280
12/04	8	24	922	58	1.338
01/05	9	36	958	70	1.408
02/05	10	67	1.025	67	1.475
03/05	11	0	1.025	0	1.475
04/05	12	64	1.089	64	1.539
05/05	13	58	1.147	58	1.597
06/05	14	126	1.273	126	1.723
07/05	15	0	0	0	0
08/05	16	0	0	0	0
09/05	17	0	0	0	0
10/05	18	0	0	0	0
11/05	19	0	0	0	0
12/05	20	0	0	0	0
01/06	21	0	0	0	0
02/06	22	0	0	0	0
03/06	23	0	0	0	0
04/06	24	0	0	0	0
05/06	25	0	0	0	0
06/06	26	0	0	0	0
07/06	27	0	0	0	0
08/06	28	0	0	0	0
09/06	29	0	0	0	0
10/06	30	0	0	0	0
11/06	31	0	0	0	0
12/06	32	0	0	0	0
01/07	33	0	0	0	0
02/07	34	0	0	0	0
03/07	35	0	0	0	0
04/07	36	0	0	0	0
05/07	37	0	0	0	0
06/07	38	0	0	0	0
07/07	39	0	0	0	0
08/07	40	0	0	0	0
09/07	41	0	0	0	0
10/07	42	0	0	0	0
11/07	43	0	0	0	0
12/07	44	0	0	0	0
01/08	45	0	0	0	0
02/08	46	0	0	0	0
03/08	47	0	0	0	0
04/08	48	0	0	0	0
05/08	49	0	0	0	0
06/08	50	0	0	0	0
07/08	51	0	0	0	0
08/08	52	0	0	0	0
09/08	53	0	0	0	0
10/08	54	0	0	0	0
11/08	55	0	0	0	0
12/08	56	0	0	0	0
01/09	57	0	0	0	0
02/09	58	0	0	0	0
03/09	59	0	0	0	0
04/09	60	0	0	0	0

**ARRISCO**®

**AVALIAÇÃO DO RISCO DO INVESTIMENTO  
NO SEGMENTO DA CONSTRUÇÃO**

[WWW.SUPRICON.COM.BR](http://WWW.SUPRICON.COM.BR)

**ESTUDO COMPLETO**

**INCORPORADORA MODELO**

**MODELO-COD 001**

**SEÇÃO: ANÁLISE DINÂMICA TOTAL - CENÁRIO BASE**

---

**VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e  
PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS**

---

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>			EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e	
EMPREENHIMENTO:	MODELO-COD 001		DATA :	15/5/2004	PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS
CLIENTE:	INCORPORADORA MODELO		BASE DADOS:	abr-04	

**QUADRO VR**

PG 11

**COMPORTAMENTO DOS INDICADORES DO RESULTADO E DO INVESTIMENTO  
EM FUNÇÃO DE VARIAÇÕES ENSAIADAS RANDOMICA OU SIMULTANEAMENTE EM COMPONENTES**

COMPONENTES VARIÁVEIS	SITUAÇÃO PESSIMISTA	CENÁRIO ESTUDADO	SITUAÇÃO OTIMISTA
PREÇO DE VENDA	-5,0%	0,0%	5,0%
CUSTO DA CONSTRUÇÃO	8,0%	0,0%	-5,0%
EXPECTATIVA INFLAÇÃO ANUAL	12,0%	6,0%	4,0%
VELOCIDADE DE VENDAS *	-30,0%	0,0%	20,0%

\* VARIAÇÃO APLICADA NO % DE UNIDADES VENDIDAS EM CADA MÊS C/ REARRANJO DOS EXCESSOS/FALTAS NOS DE MAIS MESES

**RESULTADOS DOS ENSAIOS \***

INDICADORES DO RESULTADO E DO INVESTIMENTO			CENÁRIO ESTUDADO	INTERVALO CONFIANÇA			PIOR SITUAÇÃO	MELHOR SITUAÇÃO
				LIM INF	LIM SUP	CEN.ESTUDADO		
RESULTADO/RECEITA	RES/REC	%	16,6%	14,0%	15,0%	FORA	9,6%	20,2%
TAXA INTERNA DE RETORNO	TIR	%AA	57,8%	40,7%	48,3%	FORA	15,3%	90,4%
EXPOSIÇÃO MÁXIMA	EXP MAX	MIL R\$	1.273	1.461	1.946	FORA	3.571	1.118
RESULTADO	RESULT	MIL R\$	3.977	3.321	3.584	FORA	2.199	5.140

\* NÃO HÁ CORRELAÇÃO ENTRE OS RESULTADOS NAS COLUNAS

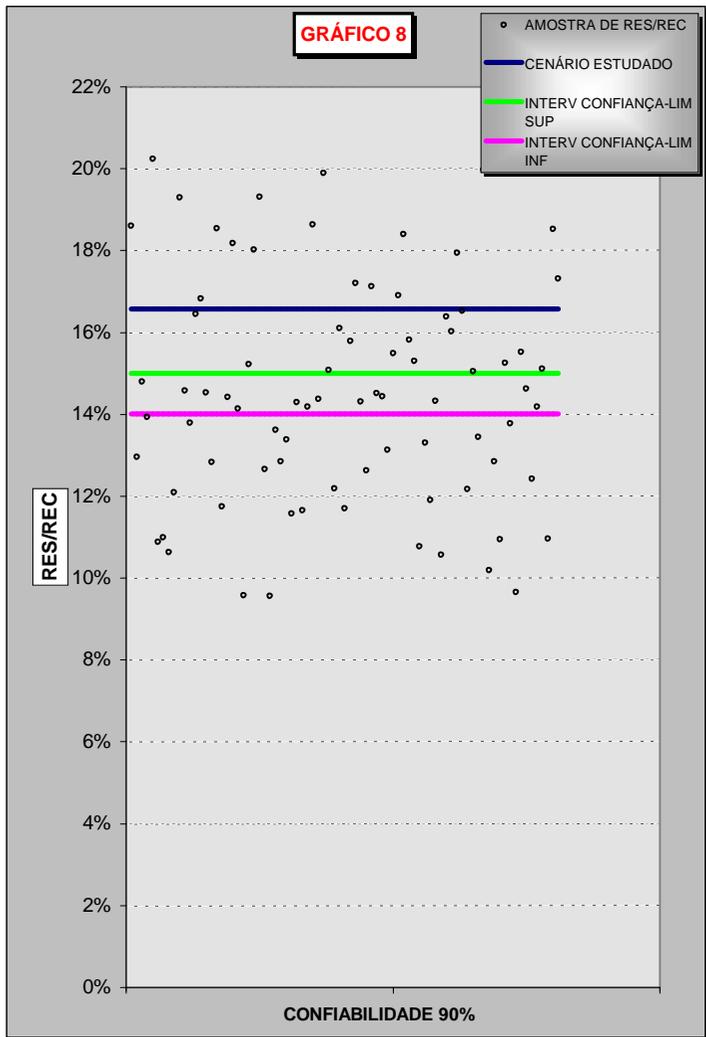
CONFIABILIDADE - 90%

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>			EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA	
EMPREENDIMENTO: <b>MODELO-COD 001</b>			DATA : 15/5/2004	ASSOCIATIVO e PRODUÇÃO COM	
CLIENTE: <b>INCORPORADORA MODELO</b>			BASE DADOS: abr-04	RECURSOS TERCEIROS	

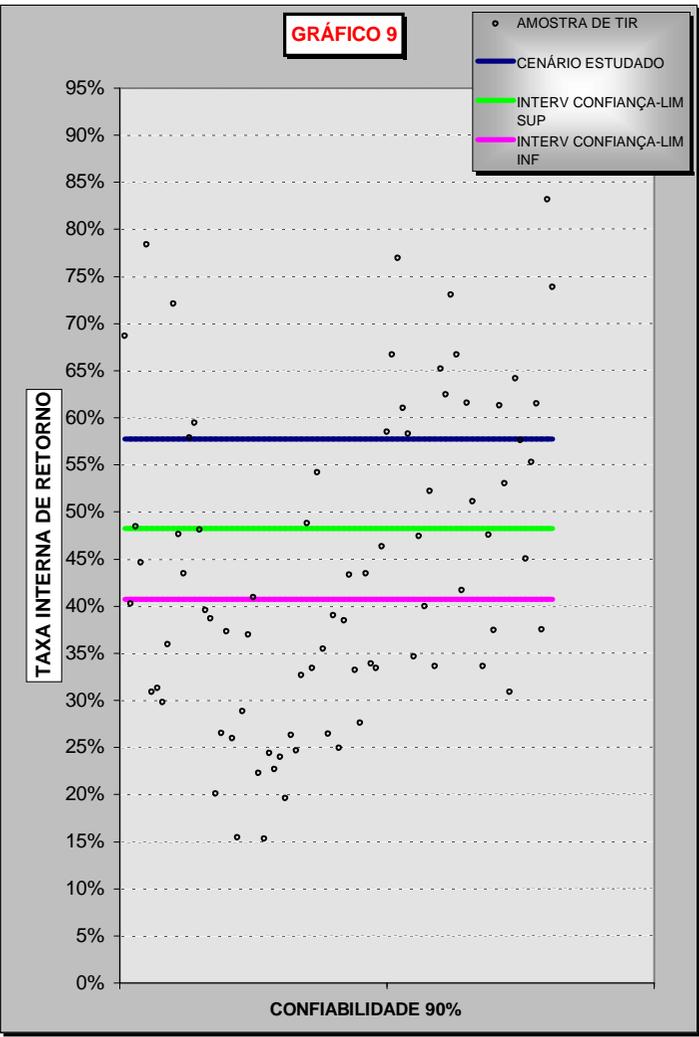
**GRÁFICOS 8 e 9**

**COMPORTAMENTO DOS INDICADORES DO RESULTADO E DO INVESTIMENTO EM FUNÇÃO DA VARIAÇÃO RANDÔMICA OU SIMULTÂNEA DOS COMPONENTES**

**A - INTERVALO DE CONFIANÇA DO RESULTADO/RECEITA**



**B - INTERVALO DE CONFIANÇA DA TAXA INTERNA DE RETORNO**

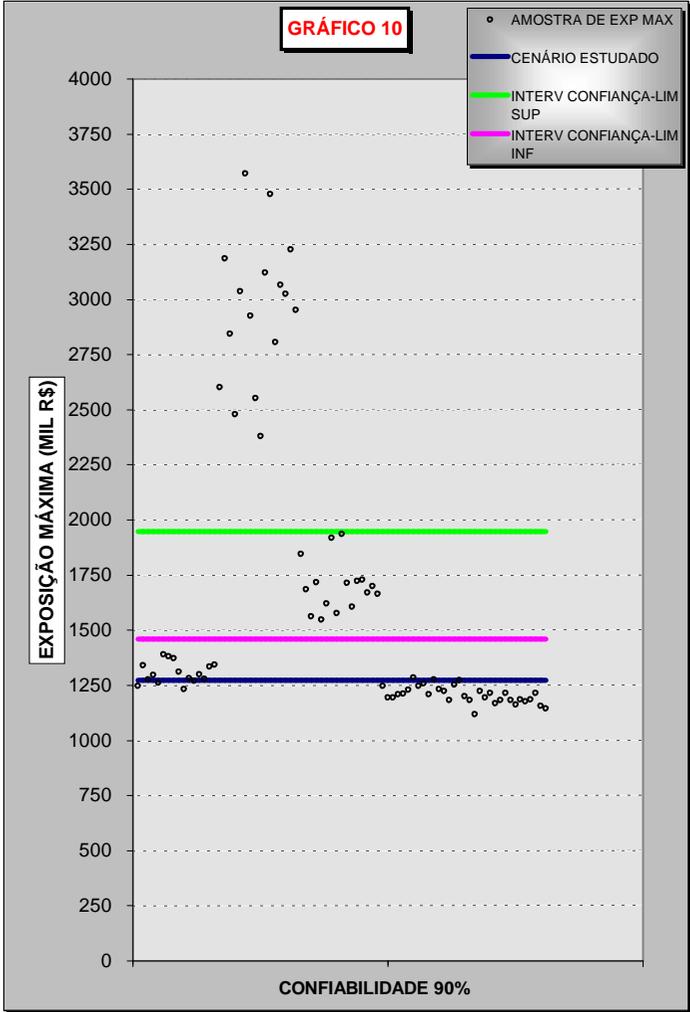


<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>	<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>		EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA	
EMPREENDIMENTO: <b>MODELO-COD 001</b>		DATA : 15/5/2004	ASSOCIATIVO e PRODUÇÃO COM	
CLIENTE: <b>INCORPORADORA MODELO</b>		BASE DADOS: abr-04	RECURSOS TERCEIROS	

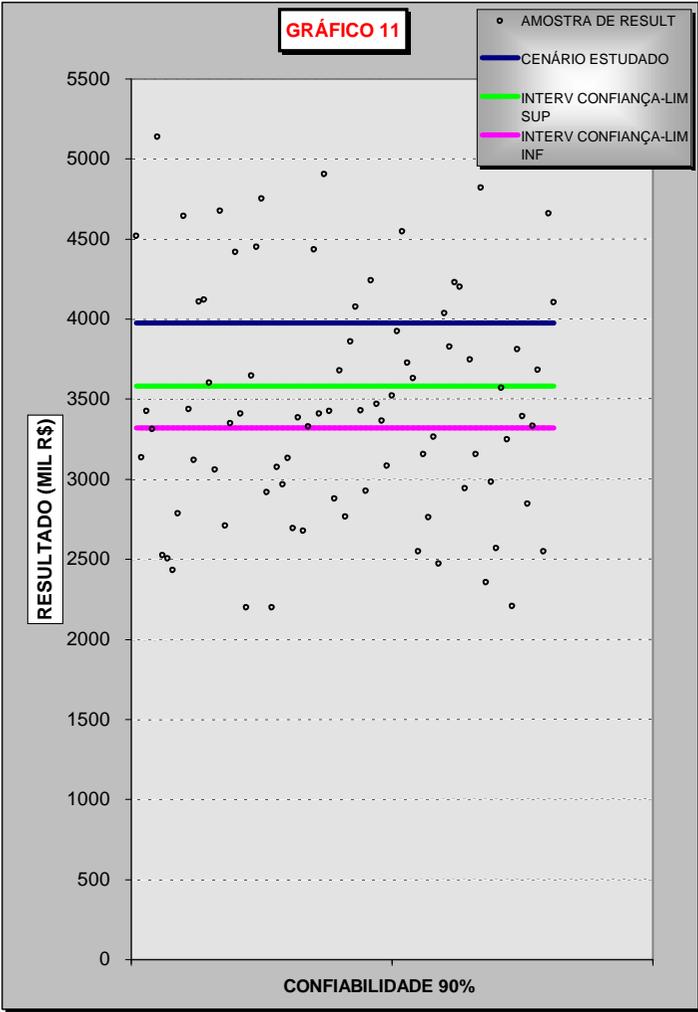
**GRÁFICOS 10 e 11**

COMPORTAMENTO DOS INDICADORES DO RESULTADO E DO INVESTIMENTO EM FUNÇÃO DA VARIAÇÃO RANDÔMICA OU SIMULTÂNEA DOS COMPONENTES

**C - INTERVALO DE CONFIANÇA DA EXPOSIÇÃO MÁXIMA**



**D - INTERVALO DE CONFIANÇA DO RESULTADO**



**ARRISCO**®

**AVALIAÇÃO DO RISCO DO INVESTIMENTO  
NO SEGMENTO DA CONSTRUÇÃO**

[WWW.SUPRICON.COM.BR](http://WWW.SUPRICON.COM.BR)

**ESTUDO COMPLETO**

**INCORPORADORA MODELO**

**MODELO-COD 001**

**SEÇÃO: ANÁLISE DINÂMICA PARCIAL- CENÁRIO BASE**

---

**VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e  
PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS**

---

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>			EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e	
EMPREENDIMENTO: <b>MODELO-COD 001</b>			DATA : 15/5/2004	PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS	
CLIENTE: <b>INCORPORADORA MODELO</b>			BASE DADOS: abr-04		

**QUADRO VD**

PG 15

**COMPORTAMENTO DOS INDICADORES DO RESULTADO E DO INVESTIMENTO  
EM FUNÇÃO DE VARIAÇÕES ENSAIADAS ISOLADAMENTE EM COMPONENTES A PARTIR DO CENÁRIO ESTUDADO**

**RESULTADOS DOS ENSAIOS**

COMPONENTES VARIÁVEIS	GRÁFICO	VARIAÇÃO ENSAIADA	VALORES OBTIDOS	RESULTADO /RECEITA	TAXA INT RETORNO	EXPOSIÇÃO MÁXIMA	RESULTADO
				RES/REC	TIR	EXP MAX	RESULT
				%	%AA	MIL R\$	MIL R\$
<b>PREÇO DE VENDA</b>	<b>G-4</b>		<b>R\$/M2 AP</b>				
SITUAÇÃO PESSIMISTA		-5,0%	1.440	13,1%	40,2%	1.302	2.976
CENÁRIO ESTUDADO		0,0%	1.516	16,6%	57,8%	1.273	3.977
SITUAÇÃO OTIMISTA		5,0%	1.592	19,8%	75,6%	1.260	4.978
<b>CUSTO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>G-5</b>		<b>R\$/M2 AEC</b>				
SITUAÇÃO PESSIMISTA		8,0%	546	11,7%	34,5%	1.407	2.800
CENÁRIO ESTUDADO		0,0%	506	16,6%	57,8%	1.273	3.977
SITUAÇÃO OTIMISTA		-5,0%	481	19,6%	73,7%	1.232	4.712
<b>EXPECTATIVA INFLAÇÃO ANUAL</b>	<b>G-6</b>		<b>% AO ANO</b>				
SITUAÇÃO PESSIMISTA		100,0%	12,0%	13,7%	43,3%	1.280	3.172
CENÁRIO ESTUDADO		0,0%	6,0%	16,6%	57,8%	1.273	3.977
SITUAÇÃO OTIMISTA		-33,3%	4,0%	17,5%	63,0%	1.271	4.266
<b>VELOCIDADE DE VENDAS *</b>	<b>G-7</b>						
SITUAÇÃO PESSIMISTA		-30,0%		16,4%	32,2%	2.707	3.938
CENÁRIO ESTUDADO		0,0%		16,6%	57,8%	1.273	3.977
SITUAÇÃO OTIMISTA		20,0%		16,7%	70,7%	1.159	4.018

\* VARIAÇÃO APLICADA NO % DE UNIDADES VENDIDAS EM CADA MÊS C/ REARRANJO DOS EXCESSOS/FALTAS NOS DEMAIS MESES

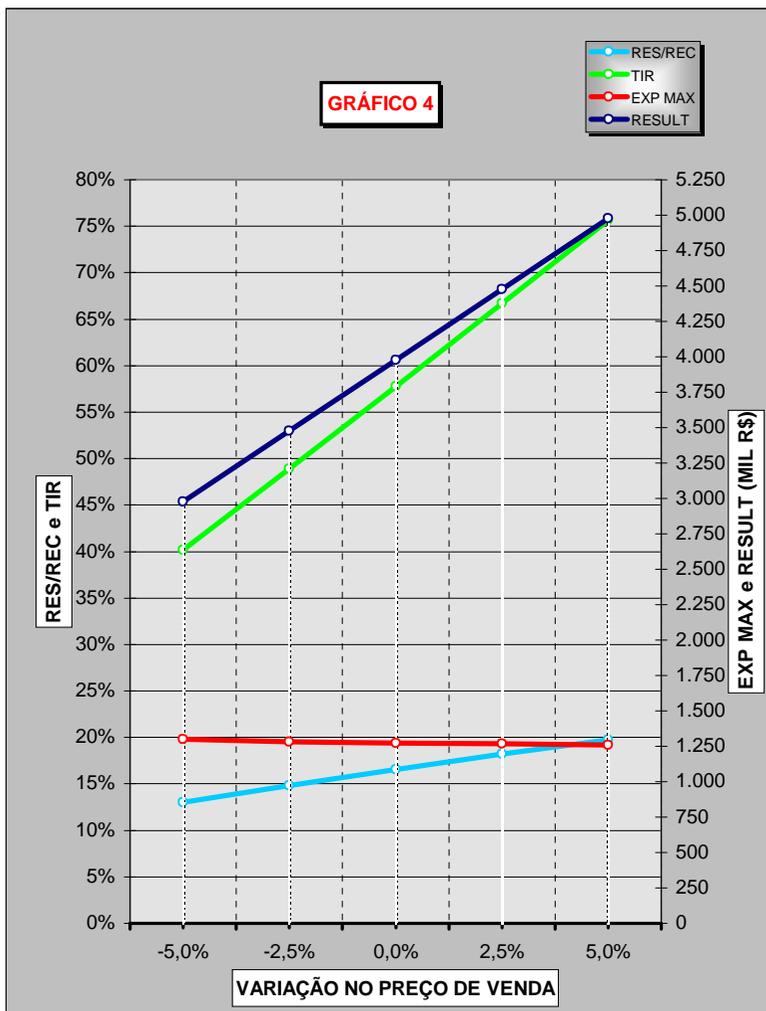
**GRÁFICOS 4 e 5**

PG

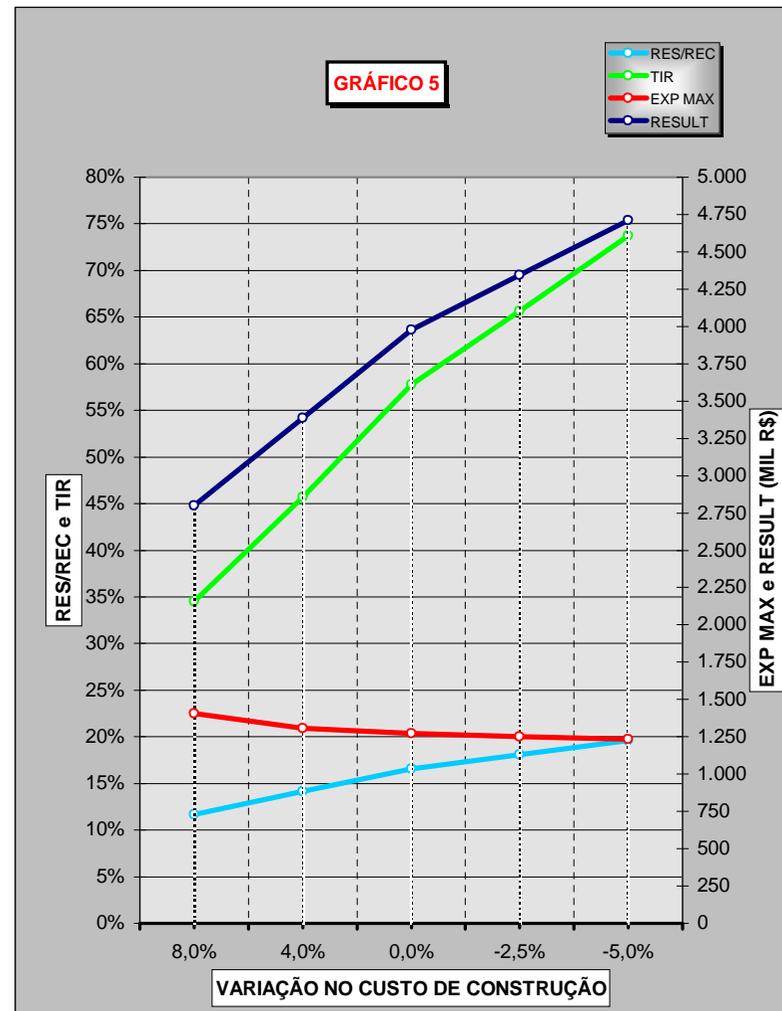
16

**COMPORTAMENTO DOS INDICADORES DO RESULTADO E DO INVESTIMENTO**

**A - EM FUNÇÃO DA VARIAÇÃO DISCRETA DO PREÇO DE VENDA**



**B - EM FUNÇÃO DA VARIAÇÃO DISCRETA DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO**



**GRÁFICOS 6 e 7**

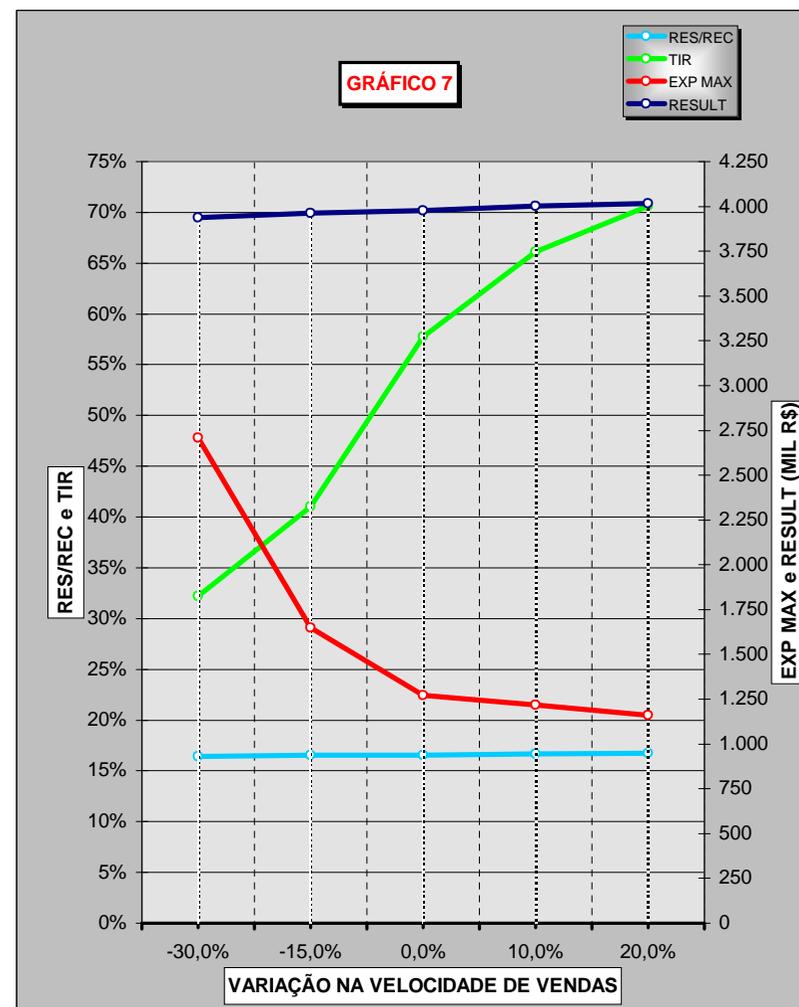
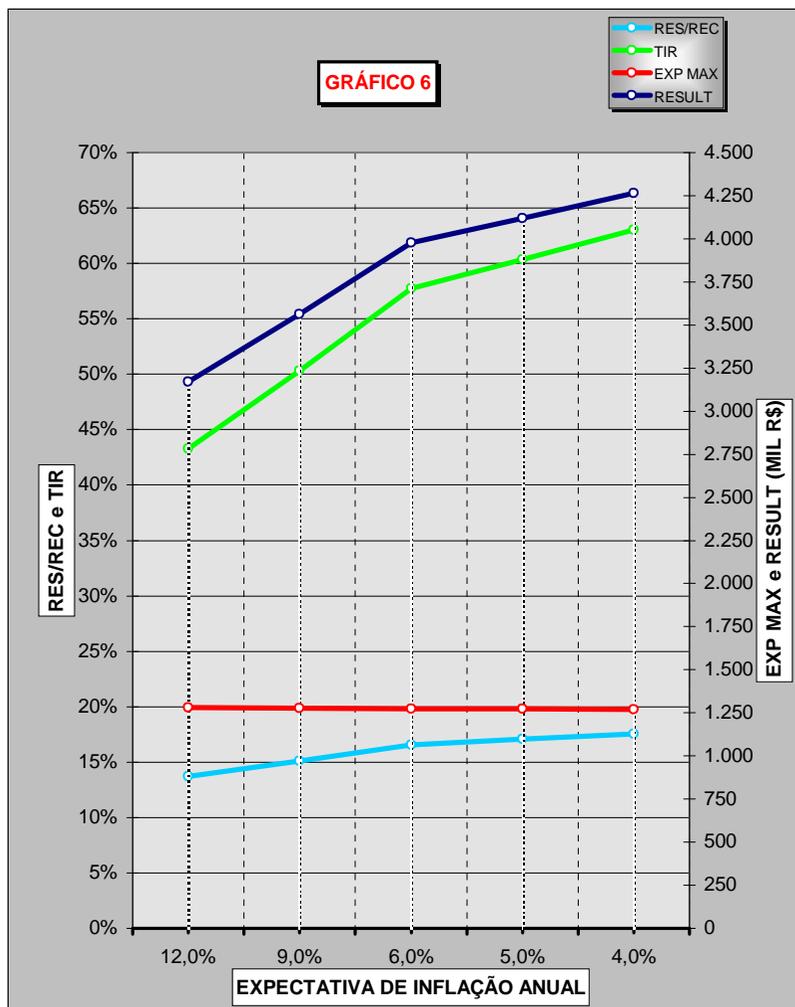
PG

17

**COMPORTAMENTO DOS INDICADORES DO RESULTADO E DO INVESTIMENTO**

**C - EM FUNÇÃO DA VARIAÇÃO DISCRETA DA EXPECTATIVA DA INFLAÇÃO**

**D - EM FUNÇÃO DA VARIAÇÃO DISCRETA DA VELOCIDADE DE VENDAS**



**ARRISCO**®

**AVALIAÇÃO DO RISCO DO INVESTIMENTO  
NO SEGMENTO DA CONSTRUÇÃO**

[WWW.SUPRICON.COM.BR](http://WWW.SUPRICON.COM.BR)

**ESTUDO COMPLETO**

**INCORPORADORA MODELO**

**MODELO-COD 001**

**SEÇÃO: ANÁLISE ESTÁTICA - CENÁRIO BASE - PARTE 2**

---

**VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e  
PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS**

---

EMPREENDIMENTO: MODELO-COD 001

CLIENTE: INCORPORADORA MODELO

CENÁRIO: BASE

## QUADRO RT

19

MIL R\$ MÊS/ANO	MÊS REF	TOTAL RETORNO		MIL R\$ MÊS/ANO	MÊS REF	TOTAL RETORNO	
		NO MÊS	ACUMULADO			NO MÊS	ACUMULADO
04/04	0	0	0				
05/04	1	0	0	05/09	61	28	4.091
06/04	2	0	0	06/09	62	30	4.121
07/04	3	0	0	07/09	63	30	4.151
08/04	4	0	0	08/09	64	28	4.179
09/04	5	0	0	09/09	65	30	4.209
10/04	6	0	0	10/09	66	30	4.239
11/04	7	0	0	11/09	67	28	4.267
12/04	8	0	0	12/09	68	30	4.297
01/05	9	0	0	01/10	69	30	4.327
02/05	10	0	0	02/10	70	28	4.355
03/05	11	0	0	03/10	71	30	4.386
04/05	12	0	0	04/10	72	30	4.416
05/05	13	0	0	05/10	73	28	4.444
06/05	14	0	0	06/10	74	30	4.474
07/05	15	31	31	07/10	75	30	4.504
08/05	16	0	31	08/10	76	28	4.532
09/05	17	33	65	09/10	77	30	4.562
10/05	18	0	65	10/10	78	30	4.592
11/05	19	161	225	11/10	79	28	4.620
12/05	20	102	328	12/10	80	30	4.650
01/06	21	236	564	01/11	81	30	4.680
02/06	22	103	666	02/11	82	28	4.708
03/06	23	232	899	03/11	83	30	4.738
04/06	24	234	1.133	04/11	84	30	4.768
05/06	25	206	1.338	05/11	85	28	4.796
06/06	26	309	1.647	06/11	86	30	4.826
07/06	27	434	2.081	07/11	87	30	4.856
08/06	28	55	2.136	08/11	88	28	4.884
09/06	29	400	2.537	09/11	89	30	4.915
10/06	30	181	2.717	10/11	90	30	4.945
11/06	31	357	3.074	11/11	91	28	4.973
12/06	32	16	3.090	12/11	92	30	5.003
01/07	33	259	3.349	01/12	93	30	5.033
02/07	34	0	3.349	02/12	94	28	5.061
03/07	35	146	3.495	03/12	95	30	5.091
04/07	36	0	3.495	04/12	96	30	5.121
05/07	37	12	3.507	05/12	97	28	5.149
06/07	38	0	3.507	06/12	98	30	5.179
07/07	39	1	3.508	07/12	99	30	5.209
08/07	40	1	3.509	08/12	100	28	5.237
09/07	41	11	3.520	09/12	101	30	5.267
10/07	42	22	3.542	10/12	102	30	5.298
11/07	43	20	3.561	11/12	103	28	5.325
12/07	44	30	3.592	12/12	104	30	5.356
01/08	45	30	3.622	01/13	105	30	5.386
02/08	46	28	3.650	02/13	106	28	5.414
03/08	47	30	3.680	03/13	107	42	5.456
04/08	48	30	3.710	04/13	108	26	5.482
05/08	49	28	3.738	05/13	109	34	5.516
06/08	50	30	3.768	06/13	110	23	5.540
07/08	51	30	3.798	07/13	111	46	5.586
08/08	52	28	3.826	08/13	112	14	5.600
09/08	53	30	3.856	09/13	113	35	5.635
10/08	54	30	3.886	10/13	114	11	5.646
11/08	55	28	3.914	11/13	115	30	5.675
12/08	56	30	3.944	12/13	116	5	5.680
01/09	57	30	3.975	01/14	117	20	5.700
02/09	58	28	4.003	02/14	118	0	5.700
03/09	59	30	4.033	03/14	119	0	5.700
04/09	60	30	4.063	08/17	a 160	0	5.700

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>BASE</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO:	<b>ESTUDO COMPLETO</b>		EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e	
EMPREENHIMENTO:	MODELO-COD 001		DATA :	15/5/2004	PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS
CLIENTE:	INCORPORADORA MODELO		BASE DADOS:	abr-04	

**QUADRO V 2**

PG

20

**TABELAS DE VENDA**

TABELA 1	FASE 1	UNIDADES VENDIDAS NESTA TABELA:			90,00%	DE TODA FASE
UNIDADE TIPO M	TOTAL	SINAL/CONTR	MENSAIS-1a SÉRIE	MENSAIS-2a SÉRIE	FINANC 3os	CHAVES
PARCELAMENTO		7,00%	11,08%	0,00%	74,93%	7,00%
<b>PREÇO (R\$)</b>	<b>84.570</b>	<b>5.920</b>	<b>9.366</b>	<b>0</b>	<b>63.364</b>	<b>5.920</b>
<i>PRAZO ATÉ CHAVES (MESES)</i>			15	0	JUROS FIN 3 <sup>os</sup> -NOM %AA	SEG+TAXA (R\$)
V.PREST.ATÉ CHAVES (R\$)			624	0	10,16%	<b>SACRE</b> 102
<i>PRAZO PÓS CHAVES (MESES)</i>			0	0	240	TOT PREST PÓS CHAVES
V.PREST.APÓS CHAVES (R\$)			0	0	903	903
PARTE DO FINANC 3os LIB NO CONTRATO		6.946	(SÓ PARA VENDAS SISTEMA ASSOCIATIVO)			

TABELA 2	FASE 1	UNIDADES VENDIDAS NESTA TABELA:			10,00%	DE TODA FASE
UNIDADE TIPO M	TOTAL	SINAL/CONTR	MENSAIS-1a SÉRIE	MENSAIS-2a SÉRIE	FINANC 3os	CHAVES
PARCELAMENTO		5,00%	12,00%	72,00%	0,00%	11,00%
<b>PREÇO (R\$)</b>	<b>84.570</b>	<b>4.229</b>	<b>10.148</b>	<b>60.890</b>	<b>0</b>	<b>9.303</b>
<i>PRAZO ATÉ CHAVES (MESES)</i>			15	0	JUROS FIN 3 <sup>os</sup> -NOM %AA	SEG+TAXA (R\$)
V.PREST.ATÉ CHAVES (R\$)			677	0	0,00%	<b>PRICE</b> 0
<i>PRAZO PÓS CHAVES (MESES)</i>			0	80	0	TOT PREST PÓS CHAVES
V.PREST.APÓS CHAVES (R\$)			0	1.090	0	1.090
PARTE DO FINANC 3os LIB NO CONTRATO		0	(SÓ PARA VENDAS SISTEMA ASSOCIATIVO)			

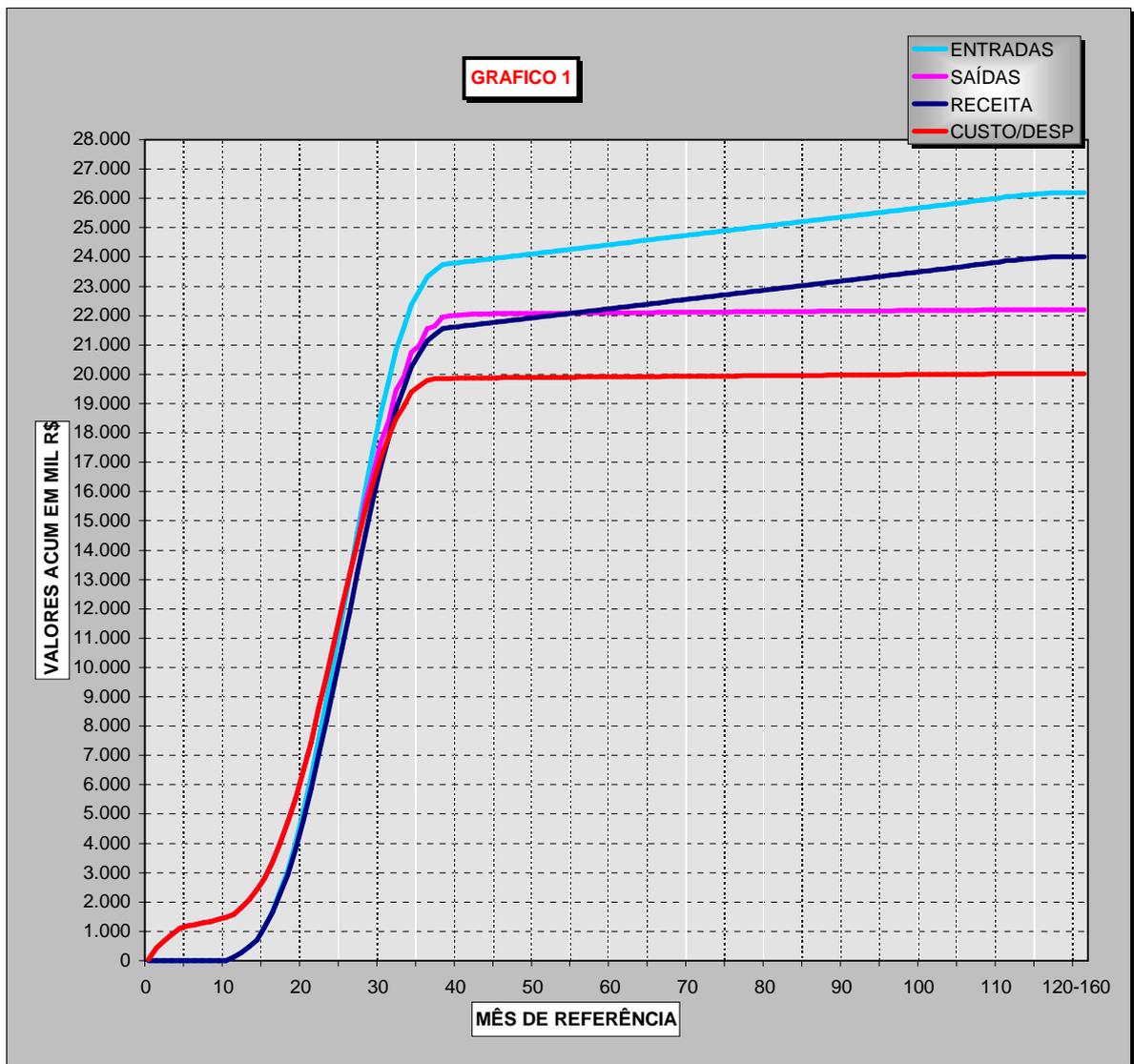


SUPRICON-SISTEMAS ( ARRISCO				EMPREEND:	MODELO-COD 001	CENÁRIO:	BASE	ARQUIVO:	EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	22				
EM MIL R\$		FLUXO DE CAIXA		RECEITAS	CUSTOS/DESPESAS						FINANCIAM	PRODUÇÃO		
MÊS/ANO	MÊS/REF	QUADRO FC		TOTAIS	TERRENO	CONSTR	DESPESA FINAN	LEGALIZ INC/ADM	EQUIP/MOB REP/ESCR	VENDAS	IMPOSTOS	TOTAL CUSTO	LIBERAÇÃO	AMORTIZ
		NO MÊS	ACUMULADO											
TOTAIS		3.977	3.977	24.001	1.125	14.194	589	559	0	1.923	1.634	20.024	2.183	2.183
04/04	0	(35)	(35)	0	20	10	0	5	0	0	0	35	0	0
05/04	1	(409)	(444)	0	376	28	0	6	0	0	0	409	0	0
06/04	2	(222)	(666)	0	188	28	0	6	0	0	0	222	0	0
07/04	3	(222)	(888)	0	188	28	0	6	0	0	0	222	0	0
08/04	4	(222)	(1.109)	0	188	28	0	6	0	0	0	222	0	0
09/04	5	(67)	(1.176)	0	33	28	0	6	0	0	0	67	0	0
10/04	6	(45)	(1.221)	0	33	0	0	12	0	0	0	45	0	0
11/04	7	(59)	(1.280)	0	33	0	0	12	0	14	0	59	0	0
12/04	8	(58)	(1.338)	0	33	0	0	10	0	14	0	58	0	0
01/05	9	(70)	(1.408)	0	33	0	0	10	0	26	0	70	0	0
02/05	10	(67)	(1.475)	0	0	25	0	15	0	26	0	67	0	0
03/05	11	11	(1.464)	122	0	31	2	15	0	58	5	111	0	0
04/05	12	(75)	(1.539)	155	0	143	2	15	0	65	6	231	0	0
05/05	13	(58)	(1.597)	203	0	142	3	15	0	87	15	261	0	0
06/05	14	(126)	(1.723)	218	0	229	3	17	0	87	9	344	0	0
07/05	15	83	(1.640)	441	0	226	8	17	0	110	19	380	22	0
08/05	16	(51)	(1.692)	501	0	389	8	17	0	118	42	574	22	0
09/05	17	61	(1.631)	629	0	425	13	18	0	131	28	615	47	0
10/05	18	(28)	(1.659)	664	0	551	13	14	0	130	30	738	46	0
11/05	19	161	(1.498)	890	0	579	20	14	0	119	82	813	84	0
12/05	20	102	(1.396)	941	0	721	20	17	0	121	43	922	84	0
01/06	21	236	(1.160)	1.096	0	777	27	18	0	107	51	979	120	0
02/06	22	103	(1.057)	1.140	0	883	28	19	0	106	120	1.156	118	0
03/06	23	232	(825)	1.194	0	921	33	20	0	86	56	1.116	155	0
04/06	24	234	(591)	1.185	0	918	33	20	0	77	55	1.104	153	0
05/06	25	206	(385)	1.259	0	969	38	27	0	65	139	1.237	184	0
06/06	26	309	(76)	1.278	0	963	39	27	0	63	60	1.151	182	0
07/06	27	434	358	1.303	0	854	40	23	0	53	61	1.031	162	0
08/06	28	55	413	1.295	0	849	41	23	0	51	148	1.112	160	287
09/06	29	400	813	1.164	0	734	37	24	0	44	54	893	138	9
10/06	30	181	994	1.164	0	728	38	24	0	42	54	887	136	232
11/06	31	357	1.351	995	0	511	31	18	0	31	129	719	96	15
12/06	32	16	1.366	985	0	506	31	17	0	30	46	630	94	433
01/07	33	323	1.689	715	0	338	22	15	0	20	33	427	63	27
02/07	34	(64)	1.625	705	0	338	22	15	0	19	93	487	63	344
03/07	35	252	1.878	453	0	147	14	9	0	10	20	200	27	28
04/07	36	(106)	1.772	453	0	147	14	9	0	9	20	199	27	387
05/07	37	124	1.896	208	0	0	5	0	0	2	45	51	0	33
06/07	38	(112)	1.784	206	0	0	4	0	0	1	8	13	0	305
07/07	39	1	1.785	31	0	0	1	0	0	0	1	2	0	28
08/07	40	1	1.785	31	0	0	1	0	0	0	11	12	0	19
09/07	41	11	1.796	31	0	0	0	0	0	0	1	2	0	19
10/07	42	22	1.818	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	8
11/07	43	20	1.838	31	0	0	0	0	0	0	3	3	0	8
12/07	44	30	1.868	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
01/08	45	30	1.898	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
02/08	46	28	1.926	31	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0
03/08	47	30	1.956	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
04/08	48	30	1.987	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
05/08	49	28	2.015	31	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0
06/08	50	30	2.045	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
07/08	51	30	2.075	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
08/08	52	28	2.103	31	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0
09/08	53	30	2.133	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
10/08	54	30	2.163	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
11/08	55	28	2.191	31	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0
12/08	56	30	2.221	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
01/09	57	30	2.251	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
02/09	58	28	2.279	31	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0
03/09	59	30	2.309	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
04/09	60	30	2.339	31	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0



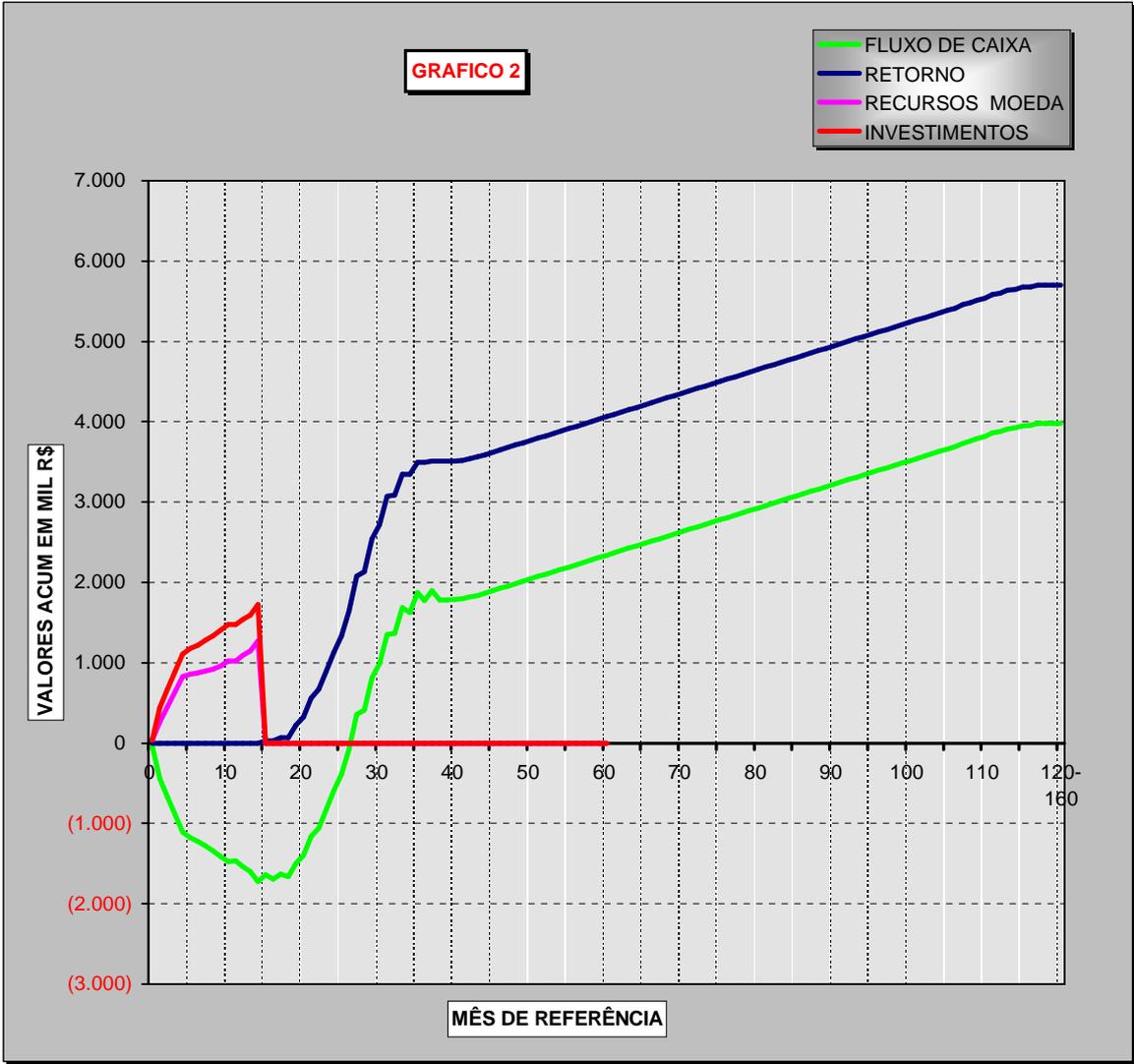
**GRÁFICO 1**

CENÁRIO ESTUDADO



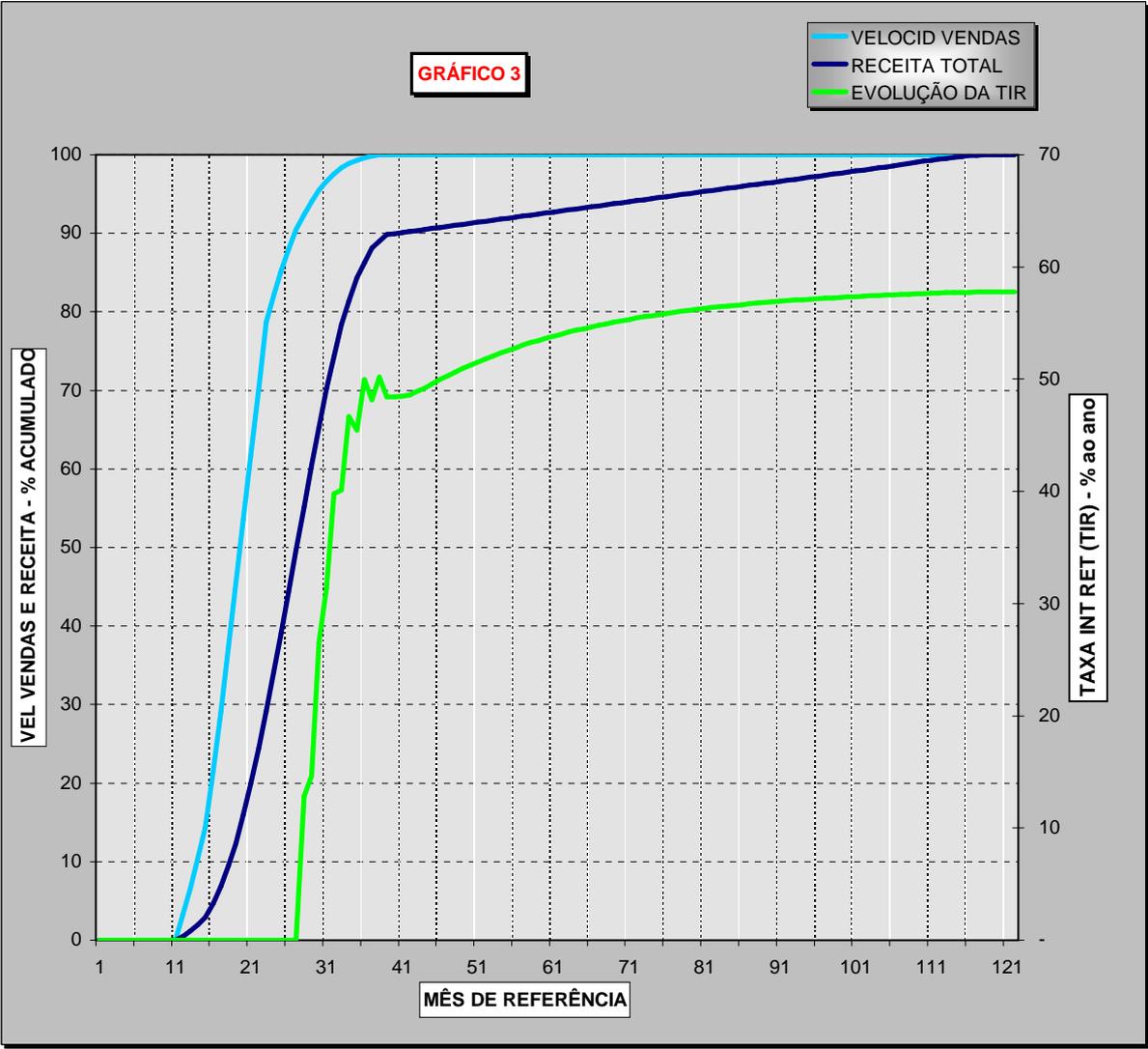
**GRÁFICO 2**

CENÁRIO ESTUDADO



**GRÁFICO 3**

CENÁRIO ESTUDADO



**ARRISCO**®

**AVALIAÇÃO DO RISCO DO INVESTIMENTO  
NO SEGMENTO DA CONSTRUÇÃO**

[WWW.SUPRICON.COM.BR](http://WWW.SUPRICON.COM.BR)

**ESTUDO COMPLETO**

**INCORPORADORA MODELO**

**MODELO-COD 001**

**SEÇÃO: ANÁLISE ESTÁTICA - CENÁRIO PROVÁVEL**

---

**VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO e  
PRODUÇÃO COM RECURSOS TERCEIROS**

---

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>PROVÁVEL</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>			EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO	
EMPREENDIMENTO:	MODELO-COD 001		DATA :	e PRODUÇÃO COM RECURSOS	
CLIENTE:	INCORPORADORA MODELO		BASE DADOS:	TERCEIROS	
			15/5/2004		
			abr-04		

**QUADRO R**

PG 28

**RESULTADOS CONFORME FLUXO DE CAIXA**

VALORES EM MIL R\$	SOMA DO FLUXO CX	REMUNERAÇÃO ACIMA DA TX EFETIVA DE	% RECEITA
		<b>10,00</b> % AA	
<b>FINANCIAMENTO</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	
LIBERAÇÃO DO FINANC. DE PRODUÇÃO	2.183	1.766	9,6%
AMORTIZAÇÃO	2.183	1.665	
<b>RECEITAS</b>	<b>23.785</b>	<b>18.482</b>	<b>100%</b>
VENDAS (VGV)	24.035	18.912	102,3%
JUROS NA VENDA	993	566	3,1%
INADIMPLÊNCIA / PERDAS PELA INFLAÇÃO	(1.244)	(996)	-5,4%
<b>CUSTOS/DESPESAS</b>	<b>20.338</b>	<b>16.834</b>	<b>91%</b>
TERRENO	1.125	1.100	6,0%
CONSTRUÇÃO	14.521	11.902	64,4%
FINANCEIRAS	582	467	2,5%
LEGALIZ / INCORP / ADMINISTR	571	483	2,6%
EQUIPAM / MOBILIA / REPASSE / ESCRITURA	0	0	0,0%
VENDAS	1.923	1.630	8,8%
IMPOSTOS (CPMF;PIS / COFINS;IMP. RENDA / CSLL)	1.617	1.253	6,8%
<b>RESULTADO</b>	<b>3.447</b>	<b>1.749</b>	
<b>RESULTADO/CUSTO</b>	<b>16,9%</b>	<b>10,4%</b>	
<b>RESULTADO/RECEITA</b>	<b>14,5%</b>	<b>9,5%</b>	
<b>RESULTADO/INVESTIMENTO</b>	<b>164,8%</b>	<b>88,3%</b>	
<b>TAXA INTERNA DE RETORNO-EF %aa (acima da inflaç</b>	<b>35,6%</b>	<b>23,3%</b>	
<b>RETORNO</b>	<b>5.538</b>	<b>3.729</b>	
<b>RETORNO EM N° DE TERRENOS</b>	<b>2,46</b>	<b>1,66</b>	
<b>INVESTIMENTO MÁXIMO</b>	<b>2.091</b>	<b>1.981</b>	
<b>EXPOSIÇÃO MÁXIMA (EM MOEDA)</b>	<b>1.641</b>	<b>1.544</b>	
<b>PAYBACK DOS INVESTIMENTOS</b>			
PRIMÁRIO	<b>MÊS</b>	<b>35</b>	<b>mar-07</b>
À TAXA DE RECUPERAÇÃO C 10,00 % AA-EFET	<b>MÊS</b>	<b>36</b>	<b>abr-07</b>

<b>SUPRICON-SISTEMAS CONSTRUTIVOS</b>		<b>ARRISCO</b>	ARQUIVO:	CENÁRIO: <b>PROVÁVEL</b>	VERSÃO 3.3
ANÁLISE DO RISCO: <b>ESTUDO COMPLETO</b>			EV-Incorp Modelo-Cod 001-EC-v3.3	VENDAS PELO SISTEMA ASSOCIATIVO	
EMPREENHIMENTO:	MODELO-COD 001		DATA :	e PRODUÇÃO COM RECURSOS	
CLIENTE:	INCORPORADORA MODELO		BASE DADOS:	TERCEIROS	
			15/5/2004		
			abr-04		

**QUADRO RS**

PG 29

**RESUMO SIMPLIFICADO - RESULTADOS (CONFORME FLUXO DE CAIXA)**

	TOTAIS MIL R\$	% CUSTO	% RECEITA	P/UNID À VENDA R\$
<b>FINANCIAMENTO</b>				
LIBERAÇÃO DO FINANC. DE PRODUÇÃO	2.183	10,7%	9,2%	7.088
V.REPASSE / FINANC. 3os AO COMPRADOR	17.474		73,5%	56.733
<b>RECEITAS</b>	<b>23.785</b>		<b>100%</b>	<b>77.223</b>
VENDAS	24.035		101,1%	78.037
JUROS NA VENDA	993		4,2%	3.225
INADIMPLÊNCIA / PERDAS PELA INFLAÇÃO	(1.244)		-5,2%	
<b>CUSTOS/DESPESAS</b>	<b>20.338</b>	<b>100%</b>	<b>86%</b>	<b>66.032</b>
TERRENO	1.125	5,5%	4,7%	3.653
CONSTRUÇÃO	14.521	71,4%	61,1%	47.146
FINANCEIRAS	582	2,9%	2,4%	1.888
LEGALIZ / INCORP / ADMINISTR	571	2,8%	2,4%	1.852
EQUIPAM / MOBILIA / REPASSE / ESCRITURA	0	0,0%	0,0%	0
VENDAS	1.923	9,5%	8,1%	6.243
IMPOSTOS (CPMF,PIS / COFINS,IMP. RENDA / CSLL)	1.617	8,0%	6,8%	5.250
<b>RESULTADO</b>	<b>3.447</b>			
<b>RESULTADO/CUSTO</b>	<b>16,9%</b>			
<b>RESULTADO/RECEITA</b>	<b>14,5%</b>			
<b>RESULTADO/INVESTIMENTO</b>	<b>164,8%</b>			
<b>TAXA INTERNA DE RETORNO-EF %aa (acima da infla</b>	<b>35,6%</b>			
<b>RETORNO</b>	<b>5.538</b>			
<b>RETORNO EM N° DE TERRENOS</b>	<b>2,46</b>			
<b>INVESTIMENTO MÁXIMO</b>	<b>2.091</b>			
<b>EXPOSIÇÃO MÁXIMA (EM MOEDA)</b>	<b>1.641</b>			
<b>PAY BACK DOS INVESTIMENTOS - PRIM. MÊS REF 35</b>				
<b>PAY BACK À TAXA RECUPER 10% aa MÊS REF 36</b>				
<b>ÁREAS (M2) DO EMPREENDIM E OUTROS DADOS</b>				
TOTAL DE UNIDADES				328
ÁREA DO TERRENO				9.000
ÁREA CONSTRUÇÃO COBERTA				32.590
		PRIVATIVA	REAL	CONST EQ
ÁREA UNIDADE MÉDIA	51,44	110,83	85,53	
ÁREAS TOTAIS	16.871	36.353	28.052	
				<b>R\$/M2</b>
CUSTO CONSTRUÇÃO/M2 AEC				517,64
AVALIAÇÃO TERRENO				250,00
PREÇO DE VENDA/M2 AP				1.516,15