

ANÁLISE DA VIABILIDADE ECONÔMICA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CONSIDERANDO A INCERTEZA DE FLUXOS DE CAIXA FUTUROS (GRUPO DE ENGENHARIA ECONÔMICA - GEE / Nº TE.2011.PJ.0942)

XXV Encontro de Extensão

Silvio Ribas Fontenele Moraes, Edno Cerqueira Junior, Rayanne Maria Maia Assunção e Albuquerque, Maxweel Veras Rodrigues

No setor da construção civil, os empreendimentos em edificações residenciais de múltiplos pavimentos requerem desembolsos de altos valores financeiros para serem construídos. Outra característica desse tipo de obra é o período de tempo relativamente longo que a mesma toma para ser concluída, cerca de quatro a cinco anos a depender de seu porte, indo desde a compra do terreno até a conclusão total da edificação. Dadas as características citadas, esse tipo de empreendimento necessita de estudos de viabilidade econômica. Tais estudos se baseiam em uma série de previsões que determinam se o retorno financeiro será adequado, contudo, são inúmeros os fatores que interferem no processo e não é possível se ter certeza de que os valores previstos irão de fato se realizar. Entende-se que estudos de viabilidade econômica trabalham com previsões de resultados, esses estudos são baseados em fluxos de caixa formados por supostas receitas e despesas, estas utilizadas em métodos de análise de investimentos como Valor Presente Líquido (VPL), Taxa Interna de Retorno (TIR), Pay-Back e outros. O problema é que esses estudos, usualmente, produzem resultados para estimativas específicas do fluxo de caixa, não levando em conta possíveis aspectos aleatórios do mesmo. Assim, este trabalho objetivou explicar o desenvolvimento de um método de análise de viabilidade que levou em conta a incerteza com relação as suas previsões e produziu um resultado capaz de auxiliar na tomada de decisão do investidor da melhor maneira possível.

Palavras-chave: Viabilidade econômica. Simulação de Monte-Carlo. Empreendimentos Imob