

**CONSULENTE: Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano -
SMAPU**

**OBJETO: Valoração do Estoque de Potencial Construtivo Adicional e
Definição do Modelo de Cobrança de Contrapartidas da Operação
Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo
Leste-Oeste/ Vale do Arrudas**

**A AMARAL D'AVILA
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,**
tendo sido contratada para a elaboração de
Estudo de Viabilidade Econômica e
Financeira da Operação Urbana
Consorciada do Corredor Antônio Carlos/
Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do
Arrudas, vem apresentar suas
considerações no presente

**VALORAÇÃO DO ESTOQUE DE PCA E
MODELO DE COBRANÇA DE
CONTRATARTIDAS FINANCEIRAS**

Nº 28.511/13

EQUIPE TÉCNICA – AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

<i>Função</i>	<i>Nome</i>	<i>Formação</i>
Coordenador Geral	João Freire d'Avila Neto	Engenheiro Civil
Coordenador Institucional	Celso de Sampaio Amaral Neto	Engenheiro Civil
Coordenador Técnico 1	Thais B. Marques Lima	Arquiteta Urbanista
Coordenador Técnico 2	André Spina de O. Castro	Arquiteta Urbanista
Consultor	Eduardo Carvalho	Economista
Analista Técnica	Melissa P. S. Benito	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Luciana Possebon	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Rodrigo Barbosa	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Adelma Alves	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Bruno Lacerda	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Andrea Teles	Arquiteta Urbanista
Analista Técnica	Camila Araújo	Arquiteta Urbanista
Vistoriador	Eduardo Escobar	Engenheiro Civil
Vistoriador	José Antônio Saches	Engenheiro Elétrico
Vistoriador	Luiz Antônio Ferreira	Engenheiro Químico
Vistoriador	Milton Pereira da Silva	Tecnólogo em Produção
Vistoriador	Luiz Fernando Galucci	Engenheiro Ambiental
Vistoriador	Abner Souza	Técnico em Op. Imobiliária
Coordenadora - Pesquisa Imobiliária	Luci Pacheco	Administradora
Pesquisa Imobiliária 1	Cleislene Campos	
Pesquisa Imobiliária 2	Antônio Gabriel Silva	
Pesquisa Imobiliária 3	Rafael Pereira	
Pesquisa Imobiliária 4	Patrick Gomes	

APRESENTAÇÃO

O objetivo do presente estudo é a definição do preço mínimo do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção). Trata-se de um título mobiliário emitido pelo Executivo Municipal adquirível em oferta pública em ambiente de Bolsa de Valores. A emissão de CEPACs é regulada e fiscalizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Deve ser utilizado, obrigatoriamente, no pagamento de contrapartida de outorga onerosa de direitos adicionais de construção e de outros benefícios urbanísticos, somente e especificamente na área da operação urbana consorciada a que se refere. O preço do mercado decorre da interação entre essa oferta e a demanda por parte do segmento imobiliário. Os CEPACs conferem ao seu detentor o direito de construir uma área adicional com relação à estabelecida no Plano Urbanístico desenvolvido pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU. Será analisada, neste estudo, a potencialidade de absorção dos CEPACs, levando-se em conta as contrapartidas financeiras dos investidores sobre os investimentos necessários para se construir em toda a extensão da Operação Urbana. Os empreendimentos paradigma de cada parcela do território serão utilizados para cálculo desta contrapartida, assim determinando sua atratividade para o mercado imobiliário. O recente boom acaba afetando o valor do projeto final que, por sua vez, pressiona o preço do terreno, que tem se tornado cada vez mais escasso. Assim, a demanda por CEPAC é diretamente proporcional aos custos de construção e comercialização dos imóveis. O preço do CEPAC, que viabilize empreendimentos imobiliários, estimado por esse estudo, pode atingir valores maiores nos leilões da BOVESPA, dependendo das perspectivas válidas para o setor imobiliário que afetarão a oferta e a demanda do indigitado título mobiliário.

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	39
1.1. ANÁLISE PRÉVIA	39
1.1.1. <i>Subdivisão por Zona Imobiliária</i>	44
1.2. BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS	47
1.3. ANÁLISES DAS CONTRAPARTIDAS	77
1.3.1. <i>Quantidade Limite de CEPAC</i>	81
1.3.2. <i>Utilização Limite de CEPAC</i>	82
1.3.3. <i>Ciclo do CEPAC</i>	82
1.3.4. <i>Novas Distribuições de CEPAC</i>	83
1.3.5. <i>Fatores de Risco</i>	84
1.4. OBJETIVO	84
1.5. METODOLOGIA	87
2. HISTÓRICO.....	90
3. MODELO DE CÁLCULO DE COBRANÇA DA OUTORNA ONEROSA	95
3.1. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC.....	99
3.1.1. <i>Distribuição do Estoque</i>	100
3.2. VALOR DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC	101
3.3. MODELO DE CÁLCULO DO CEPAC	102
3.4. DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADIGMA.....	105
3.4.1. <i>Terreno</i>	105
3.4.2. <i>Área Privativa</i>	106
3.5. ESTUDO TÉCNICO DE VALORES DE MERCADO	107
3.5.1. <i>Valor de Terreno</i>	108

3.5.2. Valor de Apartamento.....	110
3.5.3. Valor de Conjunto Comercial.....	112
4. VIABILIDADE DO CEPAC	115
4.1. VALOR DO CEPAC	119
4.1.1. Contrapartida = 60% do Benefício Econômico	121
4.1.2. Contrapartida = 70% do Benefício Econômico	122
4.1.3. Contrapartida = 80% do Benefício Econômico	123
4.1.4. Em função do Valor do CEPAC	123
5. VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO	127
5.1. PRELIMINARES	128
5.2. MONTAGEM DE FLUXOS.....	128
5.3. CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS	129
5.4. PERFIL DOS EMPREENDIMENTOS	131
5.4.1. Quadra Central (CA máx = 4,0).....	131
5.4.2. Quadra Central (CA máx = 3,0).....	133
5.4.3. Quadra Praça (CA máx = 5,0).....	134
5.4.4. Quadra Praça (CA máx = 4,0).....	135
5.4.5. Quadra Praça (CA máx = 3,0).....	136
5.4.6. Quadra Galeria (CA máx = 4,0).....	137
5.4.7. Quadra Galeria (CA máx = 3,0).....	138
5.4.8. Quadra Desenvolvimento (CA máx = 6,0).....	139
5.4.9. Quadra Desenvolvimento (CA máx = 3,0).....	139
5.4.10. Quadra Preservação (CA máx = 3,0).....	140
5.4.11. Quadra Preservação (CA máx = 1,5).....	141
5.4.12. Quadra Bairro (CA máx = 3,0).....	142

5.4.13. <i>Quadra Bairro (CA máx = 2,0)</i>	143
5.5. QUADRO DE ÁREAS	144
5.5.1. <i>Quadra Central (CA máx = 4,0)</i>	146
5.5.2. <i>Quadra Central (CA máx = 3,0)</i>	147
5.5.3. <i>Quadra Praça (CA máx = 5,0)</i>	149
5.5.4. <i>Quadra Praça (CA máx = 4,0)</i>	150
5.5.5. <i>Quadra Praça (CA máx = 3,0)</i>	152
5.5.6. <i>Quadra Galeria (CA máx = 4,0)</i>	153
5.5.7. <i>Quadra Galeria (CA máx = 3,0)</i>	155
5.5.8. <i>Quadra Desenvolvimento (CA máx = 6,0)</i>	156
5.5.9. <i>Quadra Desenvolvimento (CA máx = 3,0)</i>	157
5.5.10. <i>Quadra Preservação (CA máx = 3,0)</i>	157
5.5.11. <i>Quadra Preservação (CA máx = 1,5)</i>	158
5.5.12. <i>Quadra Bairro (CA máx = 3,0)</i>	159
5.5.13. <i>Quadra Bairro (CA máx = 2,0)</i>	160
5.6. PREMISSAS.....	161
5.6.1. <i>Despesas</i>	161
5.6.1.1. <i>Aquisição do Terreno</i>	161
5.6.1.2. <i>Contrapartida Financeira</i>	162
5.6.1.3. <i>Custo de Construção</i>	162
5.6.1.3.1. <i>Lagoinha</i>	163
5.6.1.3.2. <i>Aparecida/ Bom Jesus</i>	191
5.6.1.3.3. <i>Tecelões</i>	215
5.6.1.3.4. <i>Cachoeirinha</i>	231
5.6.1.3.5. <i>São Francisco</i>	255
5.6.1.3.6. <i>Parque do Brejinho</i>	269

5.6.1.3.7. <i>São José (Pampulha)</i>	293
5.6.1.3.8. <i>Aeroporto</i>	317
5.6.1.3.9. <i>Parque Lareira</i>	329
5.6.1.3.10. <i>Parque Lagoa do Nado/ Planalto</i>	353
5.6.1.3.11. <i>Vilarinho</i>	377
5.6.1.3.12. <i>Parque Bacia do Calafate</i>	401
5.6.1.3.13. <i>Boulevard Oeste</i>	425
5.6.1.3.14. <i>Central</i>	453
5.6.1.3.15. <i>Parque Linear Leste</i>	489
5.6.1.4. <i>Cronograma de Construção</i>	517
5.6.1.5. <i>Aprovação</i>	518
5.6.1.6. <i>Despesas de Marketing</i>	518
5.6.1.7. <i>Comissão do Corretor</i>	518
5.6.1.8. <i>Lucro do Empreendedor</i>	519
5.6.1.9. <i>Imposto de Renda</i>	519
5.6.1.10. <i>Contribuição Social</i>	519
5.6.1.11. <i>CEPAC</i>	519
5.6.2. <i>Receitas</i>	520
5.6.2.1. <i>Valor das Unidades</i>	520
5.6.2.2. <i>Forma de Pagamento das Unidades</i>	520
5.6.2.3. <i>Velocidade de Vendas</i>	520
5.6.2.4. <i>Valorização</i>	521
5.7. <i>RESULTADOS</i>	521
5.7.1. <i>Lagoinha</i>	522
5.7.1.1. <i>Quadra Praça (CAmáx = 5,0)</i>	522
5.7.1.2. <i>Quadra Praça (CAmáx = 4,0)</i>	524

5.7.1.3. Quadra Praça (CA _{máx} = 3,0)	525
5.7.1.4. Quadra Galeria (CA _{máx} = 4,0).....	527
5.7.1.5. Quadra Galeria (CA _{máx} = 3,0).....	528
5.7.1.6. Quadra Preservação (CA _{máx} = 3,0)	530
5.7.1.7. Quadra Preservação (CA _{máx} = 1,5)	531
5.7.1.8. Quadra Bairro (CA _{máx} = 3,0)	532
5.7.1.9. Quadra Bairro (CA _{máx} = 2,0)	533
5.7.1.10. Conclusão – Lagoinha	534
5.7.2. <i>Aparecida/ Bom Jesus</i>	535
5.7.2.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	535
5.7.2.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	536
5.7.2.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	538
5.7.2.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	539
5.7.2.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	541
5.7.2.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	542
5.7.2.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	543
5.7.2.8. Conclusão – Aparecida/ Bom Jesus.....	544
5.7.3. <i>Tecelões</i>	545
5.7.3.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	545
5.7.3.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	546
5.7.3.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	548
5.7.3.4. Quadra Bairro (CA máx=3,0).....	549
5.7.3.5. Quadra Bairro (CA máx=2,0).....	550
5.7.3.6. Conclusão – Tecelões	551
5.7.4. <i>Cachoeirinha</i>	552
5.7.4.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	552

5.7.4.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	553
5.7.4.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	555
5.7.4.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	556
5.7.4.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	558
5.7.4.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	559
5.7.4.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	560
5.7.4.8. Conclusão – Cachoeirinha.....	561
5.7.5. <i>São Francisco</i>	562
5.7.5.1. Quadra Desenvolvimento (CA máx=6,0)	562
5.7.5.2. Quadra Desenvolvimento (CA máx=3,0)	562
5.7.5.3. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	563
5.7.5.4. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	564
5.7.5.5. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	566
5.7.5.6. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	567
5.7.5.7. Conclusão – São Francisco.....	568
5.7.6. <i>Parque do Brejinho</i>	568
5.7.6.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	568
5.7.6.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	570
5.7.6.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	571
5.7.6.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	573
5.7.6.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	574
5.7.6.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	576
5.7.6.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	577
5.7.6.8. Conclusão – Parque do Brejinho	578
5.7.7. <i>São José (Pampulha)</i>	578
5.7.7.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	578

5.7.7.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	580
5.7.7.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	581
5.7.7.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	583
5.7.7.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	584
5.7.7.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	586
5.7.7.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	587
5.7.7.8. Conclusão – São José (Pampulha).....	588
5.7.8. <i>Aeroporto</i>	588
5.7.8.1. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	588
5.7.8.2. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	590
5.7.8.3. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	591
5.7.8.4. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	592
5.7.8.5. Conclusão – Aeroporto.....	593
5.7.9. <i>Parque Lareira</i>	594
5.7.9.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	594
5.7.9.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	595
5.7.9.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	597
5.7.9.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	598
5.7.9.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	600
5.7.9.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	601
5.7.9.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	602
5.7.9.8. Conclusão – Parque Lareira.....	603
5.7.10. <i>Parque Lagoa do Nado/ Planalto</i>	604
5.7.10.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	604
5.7.10.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	605
5.7.10.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	607

5.7.10.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	608
5.7.10.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	610
5.7.10.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	611
5.7.10.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	612
5.7.10.8. Conclusão – Parque Lagoa do Nado/ Planalto	613
<i>5.7.11. Vilarinho</i>	<i>614</i>
5.7.11.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	614
5.7.11.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	615
5.7.11.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	617
5.7.11.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	618
5.7.11.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	620
5.7.11.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	621
5.7.11.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	622
5.7.11.8. Conclusão – Vilarinho.....	623
<i>5.7.12. Parque Bacia do Calafate.....</i>	<i>624</i>
5.7.12.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	624
5.7.12.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	625
5.7.12.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	627
5.7.12.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	628
5.7.12.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	630
5.7.12.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	631
5.7.12.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	632
5.7.12.8. Conclusão – Parque Bacia do Calafate.....	633
<i>5.7.13. Boulevard Oeste.....</i>	<i>634</i>
5.7.13.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	634
5.7.13.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	635

5.7.13.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	637
5.7.13.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	638
5.7.13.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	640
5.7.13.6. Quadra Preservação (CA máx=3,0)	641
5.7.13.7. Quadra Preservação (CA máx=1,5)	642
5.7.13.8. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	643
5.7.13.9. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	644
5.7.13.10. Conclusão – Boulevard Oeste	645
<i>5.7.14. Central</i>	<i>646</i>
5.7.14.1. Quadra Central (CA máx=4,0)	646
5.7.14.2. Quadra Central (CA máx=3,0)	648
5.7.14.3. Quadra Praça (CA máx=5,0)	650
5.7.14.4. Quadra Praça (CA máx=4,0)	652
5.7.14.5. Quadra Praça (CA máx=3,0)	653
5.7.14.6. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	655
5.7.14.7. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	656
5.7.14.8. Quadra Preservação (CA máx=3,0)	658
5.7.14.9. Quadra Preservação (CA máx=1,5)	659
5.7.14.10. Conclusão – Central	660
<i>5.7.15. Parque Linear Leste</i>	<i>660</i>
5.7.15.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)	660
5.7.15.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)	662
5.7.15.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)	663
5.7.15.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0).....	665
5.7.15.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0).....	666
5.7.15.6. Quadra Preservação (CA máx=3,0)	668

5.7.15.7. Quadra Preservação (CA máx=1,5)	669
5.7.15.8. Quadra Bairro (CA máx=3,0)	670
5.7.15.9. Quadra Bairro (CA máx=2,0)	671
5.7.15.10. Conclusão – Parque Linear Leste	672
5.7.16. <i>Conclusão Final</i>	672
5.8. COMPARAÇÃO DOS INVESTIMENTOS	674
5.8.1. <i>Taxa Interna de Retorno (TIR)</i>	674
5.8.1.1. Empreendimentos Residenciais	674
5.8.1.2. Empreendimentos Não-Residenciais	676
5.8.1.3. Empreendimentos Mistos: Residenciais e Não-Residenciais.....	678
5.9. VALOR DO CEPAC	680
6. ANÁLISE PARAMÉTRICA.....	684
6.1. VALOR MÁXIMO DO CEPAC	684
7. VIABILIDADE DA ABSORÇÃO DE CEPAC	686
7.1. ESTOQUE.....	686
7.1.1. <i>Estoque Potencial de Terreno</i>	686
7.1.2. <i>Estoque de Potencial Construtivo</i>	691
7.1.3. <i>Incentivos</i>	692
7.1.4. <i>Estoque de Potencial de CEPAC</i>	693
7.2. DEMANDA.....	695
7.2.1. <i>Análise dos Lançamentos Imobiliários</i>	696
7.2.2. <i>Análise da Demanda de Adesão/ Consumo de Terrenos</i>	698
7.2.3. <i>Formação do Cenário</i>	699
7.2.3.1. Cenário Pessimista	699
7.2.3.2. Cenário Realista	700

7.2.3.3. Cenário Otimista.....	702
7.2.4. <i>Projeções de Consumo</i>	703
7.2.5. <i>Evolução do Consumo de Terreno Incorporável</i>	704
7.2.5.1. Cenário Pessimista	704
7.2.5.2. Cenário Realista	705
7.2.5.3. Cenário Otimista.....	705
7.2.6. <i>Evolução do Consumo de ACA</i>	706
7.2.6.1. Cenário Pessimista	707
7.2.6.2. Cenário Realista	707
7.2.6.3. Cenário Otimista.....	708
7.2.7. <i>Evolução do Consumo de CEPAC</i>	709
7.2.7.1. Cenário Pessimista	710
7.2.7.2. Cenário Realista	711
7.2.7.3. Cenário Otimista.....	712
7.2.8. <i>Receita Total Prevista</i>	713
7.2.8.1. Cenário Pessimista	713
7.2.8.2. Cenário Realista	713
7.2.8.3. Cenário Otimista.....	713
8. CONCLUSÕES FINAIS.....	715
9. ENCERRAMENTO	720

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Limite da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.	41
Figura 2: Setores da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.	43
Figura 3: Subdivisão Imobiliária da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.....	46

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Intervenções Previstas	47
Tabela 2: Modelo de Ocupação	97
Tabela 3: Regras Gerais	98
Tabela 4: Incentivos Adicionais na área da OUC	99
Tabela 5: Estoque de Potencial Construtivo Adicional	101
Tabela 6: Fatores de Equivalência do CEPAC	102
Tabela 7: Área de Terreno – Situação Paradigma	106
Tabela 8: Área Privativa por Uso – Situação Paradigma	107
Tabela 9: Valor de Terrenos Incorporáveis	109
Tabela 10: Valor de Apartamentos	111
Tabela 11: Valor de Conjuntos Comerciais	113
Tabela 12: Resumo dos Valores do CEPAC	119
Tabela 13: Valores mínimos do CEPAC da OUC	121
Tabela 14: Valores mínimos do CEPAC da OUC	122
Tabela 15: Valores mínimos do CEPAC da OUC	123
Tabela 16: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Central – CA máx = 4,0.....	131
Tabela 17: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Central – CA máx = 4,0.....	131
Tabela 18: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Central – CA máx = 7,0.....	132
Tabela 19: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Central – CA máx = 4,8.....	132
Tabela 20: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Central – CA máx = 3,0.....	133
Tabela 21: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Central – CA máx = 3,0.....	133
Tabela 22: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Central – CA máx = 5,0.....	133
Tabela 23: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Central – CA máx = 3,6.....	134
Tabela 24: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Praça – CA máx = 5,0	134
Tabela 25: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Praça – CA máx = 5,0.....	134
Tabela 26: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Praça – CA máx = 6,0.....	135
Tabela 27: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Praça – CA máx = 4,0	135
Tabela 28: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Praça – CA máx = 4,0.....	135
Tabela 29: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Praça – CA máx = 4,8.....	136
Tabela 30: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Praça – CA máx = 3,0	136

Tabela 31: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Praça – CA máx = 3,0.....	136
Tabela 32: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Praça – CA máx = 3,6.....	137
Tabela 33: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Galeria – CA máx = 4,0.....	137
Tabela 34: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Galeria – CA máx = 4,0.....	137
Tabela 35: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Galeria – CA máx = 4,8.....	138
Tabela 36: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Galeria – CA máx = 3,0.....	138
Tabela 37: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Galeria – CA máx = 3,0.....	138
Tabela 38: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Galeria – CA máx = 3,6.....	139
Tabela 39: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Desenvolvimento – CA máx = 6,0.....	139
Tabela 40: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Desenvolvimento – CA máx = 3,0.....	140
Tabela 41: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Preservação – CA máx = 3,0.....	140
Tabela 42: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Preservação – CA máx = 3,0.....	140
Tabela 43: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Preservação – CA máx = 1,5.....	141
Tabela 44: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Preservação – CA máx = 1,5.....	141
Tabela 45: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Bairro – CA máx = 3,0.....	142
Tabela 46: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Bairro – CA máx = 3,0.....	142
Tabela 47: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Bairro – CA máx = 2,0.....	143
Tabela 48: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Bairro – CA máx = 2,0.....	143
Tabela 49: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Central – CA máx = 4,0.....	146
Tabela 50: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Central – CA máx = 4,0.....	146
Tabela 51: Quadro de Áreas Misto – Quadra Central – CA máx = 7,0.....	147
Tabela 52: Quadro de Áreas Misto – Quadra Central – CA máx = 4,8.....	147
Tabela 53: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Central – CA máx = 3,0.....	147
Tabela 54: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Central – CA máx = 3,0.....	148
Tabela 55: Quadro de Áreas Misto – Quadra Central – CA máx = 5,0.....	148
Tabela 56: Quadro de Áreas Misto – Quadra Central – CA máx = 3,6.....	148
Tabela 57: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Praça – CA máx = 5,0.....	149
Tabela 58: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Praça – CA máx = 5,0.....	149
Tabela 59: Quadro de Áreas Misto – Quadra Praça – CA máx = 6,0.....	150
Tabela 60: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Praça – CA máx = 4,0.....	150
Tabela 61: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Praça – CA máx = 4,0.....	151
Tabela 62: Quadro de Áreas Misto – Quadra Praça – CA máx = 4,8.....	151
Tabela 63: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Praça – CA máx = 3,0.....	152

Tabela 64: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Praça – CA máx = 3,0	152
Tabela 65: Quadro de Áreas Misto – Quadra Praça – CA máx = 3,6	153
Tabela 66: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Galeria – CA máx = 4,0.....	153
Tabela 67: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Galeria – CA máx = 4,0.....	154
Tabela 68: Quadro de Áreas Misto – Quadra Galeria – CA máx = 4,8.....	154
Tabela 69: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Galeria – CA máx = 3,0.....	155
Tabela 70: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Galeria – CA máx = 3,0.....	155
Tabela 71: Quadro de Áreas Misto – Quadra Galeria – CA máx = 3,6.....	156
Tabela 72: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Desenvolvimento – CA máx = 6,0.....	156
Tabela 73: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Desenvolvimento – CA máx = 3,0.....	157
Tabela 74: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Preservação – CA máx = 3,0	157
Tabela 75: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Preservação – CA máx = 3,0	158
Tabela 76: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Preservação – CA máx = 1,5	158
Tabela 77: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Preservação – CA máx = 1,5	158
Tabela 78: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Bairro – CA máx = 3,0	159
Tabela 79: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Bairro – CA máx = 3,0	159
Tabela 80: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Bairro – CA máx = 2,0	160
Tabela 81: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Bairro – CA máx = 2,0	160
Tabela 82: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	163
Tabela 83: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	164
Tabela 84: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	165
Tabela 85: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	166
Tabela 86: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	167
Tabela 87: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	168
Tabela 88: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	169
Tabela 89: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	170
Tabela 90: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	171
Tabela 91: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	172
Tabela 92: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	173
Tabela 93: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	174
Tabela 94: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	175
Tabela 95: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	176
Tabela 96: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	177

Tabela 97: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	178
Tabela 98: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	179
Tabela 99: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	180
Tabela 100: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	181
Tabela 101: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,6).....	182
Tabela 102: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	183
Tabela 103: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	184
Tabela 104: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	185
Tabela 105: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	186
Tabela 106: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	187
Tabela 107: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	188
Tabela 108: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	189
Tabela 109: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	190
Tabela 110: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	191
Tabela 111: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	192
Tabela 112: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=6,0).....	193
Tabela 113: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=6,0).....	194
Tabela 114: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	195
Tabela 115: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	196
Tabela 116: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	197
Tabela 117: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	198
Tabela 118: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	199
Tabela 119: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	200
Tabela 120: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	201
Tabela 121: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	202
Tabela 122: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	203
Tabela 123: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	204
Tabela 124: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	205
Tabela 125: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	206
Tabela 126: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	207
Tabela 127: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	208
Tabela 128: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	209
Tabela 129: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	210

Tabela 130: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	211
Tabela 131: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	212
Tabela 132: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	213
Tabela 133: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	214
Tabela 134: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	215
Tabela 135: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	216
Tabela 136: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	217
Tabela 137: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	218
Tabela 138: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	219
Tabela 139: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	220
Tabela 140: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	221
Tabela 141: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	222
Tabela 142: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	223
Tabela 143: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	224
Tabela 144: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	225
Tabela 145: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	226
Tabela 146: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	227
Tabela 147: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	228
Tabela 148: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	229
Tabela 149: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	230
Tabela 150: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	231
Tabela 151: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	232
Tabela 152: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=6,0).....	233
Tabela 153: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	234
Tabela 154: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	235
Tabela 155: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	236
Tabela 156: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	237
Tabela 157: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	238
Tabela 158: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	239
Tabela 159: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	240
Tabela 160: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	241
Tabela 161: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	242
Tabela 162: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	243

Tabela 163: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	244
Tabela 164: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	245
Tabela 165: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	246
Tabela 166: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	247
Tabela 167: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	248
Tabela 168: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	249
Tabela 169: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	250
Tabela 170: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	251
Tabela 171: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	252
Tabela 172: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	253
Tabela 173: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	254
Tabela 174: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Desenvolvimento (CAmáx=6,0)	255
Tabela 175: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Desenvolvimento (CAmáx=3,0)	256
Tabela 176: Custo Unitário de Construção Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	257
Tabela 177: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	258
Tabela 178: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	259
Tabela 179: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	260
Tabela 180: Custo Unitário de Construção Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	261
Tabela 181: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	262
Tabela 182: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	263
Tabela 183: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	264
Tabela 184: Custo Unitário de Construção Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	265
Tabela 185: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	266
Tabela 186: Custo Unitário de Construção Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	267
Tabela 187: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	268
Tabela 188: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	269
Tabela 189: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	270
Tabela 190: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	271
Tabela 191: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	272
Tabela 192: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	273
Tabela 193: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	274
Tabela 194: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	275
Tabela 195: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	276

Tabela 196: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	277
Tabela 197: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	278
Tabela 198: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	279
Tabela 199: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	280
Tabela 200: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	281
Tabela 201: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	282
Tabela 202: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	283
Tabela 203: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	284
Tabela 204: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	285
Tabela 205: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	286
Tabela 206: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	287
Tabela 207: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,6).....	288
Tabela 208: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	289
Tabela 209: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	290
Tabela 210: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	291
Tabela 211: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	292
Tabela 212: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	293
Tabela 213: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	294
Tabela 214: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	295
Tabela 215: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	296
Tabela 216: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	297
Tabela 217: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	298
Tabela 218: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	299
Tabela 219: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	300
Tabela 220: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	301
Tabela 221: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	302
Tabela 222: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	303
Tabela 223: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	304
Tabela 224: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	305
Tabela 225: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	306
Tabela 226: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	307
Tabela 227: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	308
Tabela 228: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	309

Tabela 229: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	310
Tabela 230: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	311
Tabela 231: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	312
Tabela 232: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	313
Tabela 233: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	314
Tabela 234: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	315
Tabela 235: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	316
Tabela 236: Custo Unitário de Construção Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	317
Tabela 237: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	318
Tabela 238: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	319
Tabela 239: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	320
Tabela 240: Custo Unitário de Construção Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	321
Tabela 241: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	322
Tabela 242: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	323
Tabela 243: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	324
Tabela 244: Custo Unitário de Construção Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	325
Tabela 245: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	326
Tabela 246: Custo Unitário de Construção Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	327
Tabela 247: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	328
Tabela 248: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	329
Tabela 249: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	330
Tabela 250: Custo Unitário de Construção Misto - Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	331
Tabela 251: Custo Unitário de Construção Misto - Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=6,0).....	332
Tabela 252: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	333
Tabela 253: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	334
Tabela 254: Custo Unitário de Construção Misto - Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	335
Tabela 255: Custo Unitário de Construção Misto - Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	336
Tabela 256: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	337
Tabela 257: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	338
Tabela 258: Custo Unitário de Construção Misto - Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	339
Tabela 259: Custo Unitário de Construção Misto - Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	340
Tabela 260: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	341
Tabela 261: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	342

Tabela 262: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	343
Tabela 263: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	344
Tabela 264: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	345
Tabela 265: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	346
Tabela 266: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	347
Tabela 267: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	348
Tabela 268: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	349
Tabela 269: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	350
Tabela 270: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	351
Tabela 271: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	352
Tabela 272: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	353
Tabela 273: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	354
Tabela 274: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	355
Tabela 275: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	356
Tabela 276: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	357
Tabela 277: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	358
Tabela 278: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	359
Tabela 279: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	360
Tabela 280: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	361
Tabela 281: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	362
Tabela 282: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	363
Tabela 283: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	364
Tabela 284: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	365
Tabela 285: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	366
Tabela 286: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	367
Tabela 287: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	368
Tabela 288: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	369
Tabela 289: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	370
Tabela 290: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	371
Tabela 291: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	372
Tabela 292: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	373
Tabela 293: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	374
Tabela 294: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	375

Tabela 295: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	376
Tabela 296: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	377
Tabela 297: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	378
Tabela 298: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	379
Tabela 299: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	380
Tabela 300: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	381
Tabela 301: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	382
Tabela 302: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	383
Tabela 303: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	384
Tabela 304: Custo Unitário de Construção Residencial Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	385
Tabela 305: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	386
Tabela 306: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	387
Tabela 307: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	388
Tabela 308: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	389
Tabela 309: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	390
Tabela 310: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	391
Tabela 311: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	392
Tabela 312: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	393
Tabela 313: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	394
Tabela 314: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	395
Tabela 315: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	396
Tabela 316: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	397
Tabela 317: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	398
Tabela 318: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	399
Tabela 319: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	400
Tabela 320: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	401
Tabela 321: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	402
Tabela 322: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	403
Tabela 323: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	404
Tabela 324: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	405
Tabela 325: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	406
Tabela 326: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	407
Tabela 327: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	408

Tabela 328: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	409
Tabela 329: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	410
Tabela 330: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	411
Tabela 331: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	412
Tabela 332: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	413
Tabela 333: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	414
Tabela 334: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	415
Tabela 335: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	416
Tabela 336: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	417
Tabela 337: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	418
Tabela 338: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	419
Tabela 339: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	420
Tabela 340: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	421
Tabela 341: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	422
Tabela 342: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	423
Tabela 343: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	424
Tabela 344: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	425
Tabela 345: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	426
Tabela 346: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	427
Tabela 347: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	428
Tabela 348: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	429
Tabela 349: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	430
Tabela 350: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	431
Tabela 351: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	432
Tabela 352: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	433
Tabela 353: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	434
Tabela 354: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	435
Tabela 355: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	436
Tabela 356: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	437
Tabela 357: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	438
Tabela 358: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	439
Tabela 359: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	440
Tabela 360: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	441

Tabela 361: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	442
Tabela 362: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	443
Tabela 363: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	444
Tabela 364: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	445
Tabela 365: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	446
Tabela 366: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	447
Tabela 367: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	448
Tabela 368: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	449
Tabela 369: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	450
Tabela 370: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	451
Tabela 371: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	452
Tabela 372: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=4,0)	453
Tabela 373: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=4,0)	454
Tabela 374: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=7,0)	455
Tabela 375: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=7,0)	456
Tabela 376: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=4,8)	457
Tabela 377: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=4,8)	458
Tabela 378: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,0)	459
Tabela 379: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,0)	460
Tabela 380: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=5,0)	461
Tabela 381: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=5,0)	462
Tabela 382: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,6)	463
Tabela 383: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,6)	464
Tabela 384: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	465
Tabela 385: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	466
Tabela 386: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	467
Tabela 387: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	468
Tabela 388: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	469
Tabela 389: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	470
Tabela 390: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	471
Tabela 391: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	472
Tabela 392: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	473
Tabela 393: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	474

Tabela 394: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	475
Tabela 395: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	476
Tabela 396: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	477
Tabela 397: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	478
Tabela 398: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	479
Tabela 399: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	480
Tabela 400: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	481
Tabela 401: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	482
Tabela 402: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	483
Tabela 403: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	484
Tabela 404: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	485
Tabela 405: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	486
Tabela 406: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	487
Tabela 407: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	488
Tabela 408: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	489
Tabela 409: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	490
Tabela 410: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	491
Tabela 411: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	492
Tabela 412: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	493
Tabela 413: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	494
Tabela 414: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	495
Tabela 415: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	496
Tabela 416: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	497
Tabela 417: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	498
Tabela 418: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	499
Tabela 419: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	500
Tabela 420: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	501
Tabela 421: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	502
Tabela 422: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	503
Tabela 423: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	504
Tabela 424: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	505
Tabela 425: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	506
Tabela 426: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	507

Tabela 427: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=3,6).....	508
Tabela 428: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CAmáx=3,0).....	509
Tabela 429: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CAmáx=3,0).....	510
Tabela 430: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CAmáx=1,5).....	511
Tabela 431: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CAmáx=1,5).....	512
Tabela 432: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	513
Tabela 433: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	514
Tabela 434: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	515
Tabela 435: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	516
Tabela 436: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	522
Tabela 437: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	523
Tabela 438: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	523
Tabela 439: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	524
Tabela 440: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	524
Tabela 441: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	525
Tabela 442: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	525
Tabela 443: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	526
Tabela 444: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	526
Tabela 445: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	527
Tabela 446: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	527
Tabela 447: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	528
Tabela 448: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	528
Tabela 449: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	529
Tabela 450: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,6).....	529
Tabela 451: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	530
Tabela 452: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	530
Tabela 453: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	531
Tabela 454: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	531
Tabela 455: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	532
Tabela 456: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	532
Tabela 457: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	533
Tabela 458: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	533
Tabela 459: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	535

Tabela 460: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	535
Tabela 461: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	536
Tabela 462: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	536
Tabela 463: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	537
Tabela 464: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	537
Tabela 465: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	538
Tabela 466: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	538
Tabela 467: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	539
Tabela 468: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	539
Tabela 469: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	540
Tabela 470: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	540
Tabela 471: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	541
Tabela 472: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	541
Tabela 473: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	542
Tabela 474: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	542
Tabela 475: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	543
Tabela 476: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	543
Tabela 477: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	544
Tabela 478: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	545
Tabela 479: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	545
Tabela 480: Principais Indicadores – Misto – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	546
Tabela 481: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	546
Tabela 482: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	547
Tabela 483: Principais Indicadores – Misto – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	547
Tabela 484: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	548
Tabela 485: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	548
Tabela 486: Principais Indicadores – Misto – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	549
Tabela 487: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	549
Tabela 488: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	550
Tabela 489: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	550
Tabela 490: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	551
Tabela 491: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	552
Tabela 492: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	552

Tabela 493: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	553
Tabela 494: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	553
Tabela 495: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	554
Tabela 496: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	554
Tabela 497: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	555
Tabela 498: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	555
Tabela 499: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	556
Tabela 500: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	556
Tabela 501: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	557
Tabela 502: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	557
Tabela 503: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	558
Tabela 504: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	558
Tabela 505: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	559
Tabela 506: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	559
Tabela 507: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	560
Tabela 508: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	560
Tabela 509: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	561
Tabela 510: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Desenv. (CAmáx=6,0)	562
Tabela 511: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Desenv. (CAmáx=3,0)	562
Tabela 512: Principais Indicadores – Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	563
Tabela 513: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	563
Tabela 514: Principais Indicadores – Misto – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	564
Tabela 515: Principais Indicadores – Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	564
Tabela 516: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	565
Tabela 517: Principais Indicadores – Misto – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	565
Tabela 518: Principais Indicadores – Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	566
Tabela 519: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	566
Tabela 520: Principais Indicadores – Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	567
Tabela 521: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	567
Tabela 522: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	568
Tabela 523: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	569
Tabela 524: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	569
Tabela 525: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	570

Tabela 526: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	570
Tabela 527: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	571
Tabela 528: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	571
Tabela 529: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	572
Tabela 530: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	572
Tabela 531: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	573
Tabela 532: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	573
Tabela 533: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	574
Tabela 534: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	574
Tabela 535: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	575
Tabela 536: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,6).....	575
Tabela 537: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	576
Tabela 538: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	576
Tabela 539: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	577
Tabela 540: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	577
Tabela 541: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	578
Tabela 542: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	579
Tabela 543: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	579
Tabela 544: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	580
Tabela 545: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	580
Tabela 546: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	581
Tabela 547: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	581
Tabela 548: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	582
Tabela 549: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	582
Tabela 550: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	583
Tabela 551: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	583
Tabela 552: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	584
Tabela 553: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	584
Tabela 554: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	585
Tabela 555: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CAmáx=3,6).....	585
Tabela 556: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	586
Tabela 557: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	586
Tabela 558: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	587

Tabela 559: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	587
Tabela 560: Principais Indicadores – Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	588
Tabela 561: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	589
Tabela 562: Principais Indicadores – Misto – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	589
Tabela 563: Principais Indicadores – Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	590
Tabela 564: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	590
Tabela 565: Principais Indicadores – Misto – Aeroporto – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	591
Tabela 566: Principais Indicadores – Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	591
Tabela 567: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	592
Tabela 568: Principais Indicadores – Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	592
Tabela 569: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	593
Tabela 570: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	594
Tabela 571: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	594
Tabela 572: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	595
Tabela 573: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	595
Tabela 574: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	596
Tabela 575: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	596
Tabela 576: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	597
Tabela 577: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	597
Tabela 578: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	598
Tabela 579: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	598
Tabela 580: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	599
Tabela 581: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	599
Tabela 582: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	600
Tabela 583: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	600
Tabela 584: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	601
Tabela 585: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	601
Tabela 586: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	602
Tabela 587: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	602
Tabela 588: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	603
Tabela 589: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	604
Tabela 590: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	604
Tabela 591: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	605

Tabela 592: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	605
Tabela 593: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	606
Tabela 594: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	606
Tabela 595: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	607
Tabela 596: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	607
Tabela 597: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	608
Tabela 598: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	608
Tabela 599: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	609
Tabela 600: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	609
Tabela 601: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	610
Tabela 602: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	610
Tabela 603: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	611
Tabela 604: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	611
Tabela 605: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	612
Tabela 606: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	612
Tabela 607: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	613
Tabela 608: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	614
Tabela 609: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	614
Tabela 610: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=6,0)	615
Tabela 611: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	615
Tabela 612: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	616
Tabela 613: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=4,8)	616
Tabela 614: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	617
Tabela 615: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	617
Tabela 616: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Praça (CAmáx=3,6)	618
Tabela 617: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	618
Tabela 618: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	619
Tabela 619: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	619
Tabela 620: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	620
Tabela 621: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	620
Tabela 622: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	621
Tabela 623: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	621
Tabela 624: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	622

Tabela 625: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	622
Tabela 626: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	623
Tabela 627: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	624
Tabela 628: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	624
Tabela 629: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=6,0).....	625
Tabela 630: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	625
Tabela 631: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	626
Tabela 632: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	626
Tabela 633: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	627
Tabela 634: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	627
Tabela 635: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	628
Tabela 636: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	628
Tabela 637: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	629
Tabela 638: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	629
Tabela 639: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	630
Tabela 640: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	630
Tabela 641: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	631
Tabela 642: Principais Indicadores – Residencial Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	631
Tabela 643: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	632
Tabela 644: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	632
Tabela 645: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	633
Tabela 646: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	634
Tabela 647: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	634
Tabela 648: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=6,0).....	635
Tabela 649: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	635
Tabela 650: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	636
Tabela 651: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	636
Tabela 652: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	637
Tabela 653: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	637
Tabela 654: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	638
Tabela 655: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	638
Tabela 656: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	639
Tabela 657: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	639

Tabela 658: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	640
Tabela 659: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	640
Tabela 660: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	641
Tabela 661: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CAmáx=3,0).....	641
Tabela 662: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CAmáx=3,0).....	642
Tabela 663: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CAmáx=1,5).....	642
Tabela 664: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CAmáx=1,5).....	643
Tabela 665: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	643
Tabela 666: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CAmáx=3,0).....	644
Tabela 667: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	644
Tabela 668: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CAmáx=2,0).....	645
Tabela 669: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=4,0).....	646
Tabela 670: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=4,0).....	647
Tabela 671: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Central (CAmáx=7,0).....	647
Tabela 672: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Central (CAmáx=4,8).....	648
Tabela 673: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,0).....	648
Tabela 674: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,0).....	649
Tabela 675: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Central (CAmáx=5,0).....	649
Tabela 676: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Central (CAmáx=3,6).....	650
Tabela 677: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=5,0)	650
Tabela 678: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	651
Tabela 679: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Praça (CAmáx=6,0).....	651
Tabela 680: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=4,0)	652
Tabela 681: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	652
Tabela 682: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	653
Tabela 683: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=3,0)	653
Tabela 684: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	654
Tabela 685: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	654
Tabela 686: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	655
Tabela 687: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	655
Tabela 688: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Galeria (CAmáx=4,8).....	656
Tabela 689: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	656
Tabela 690: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	657

Tabela 691: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)	657
Tabela 692: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	658
Tabela 693: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Preservação (CAmáx=3,0).....	658
Tabela 694: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	659
Tabela 695: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Preservação (CAmáx=1,5).....	659
Tabela 696: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	660
Tabela 697: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=5,0).....	661
Tabela 698: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=6,0).....	661
Tabela 699: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	662
Tabela 700: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=4,0).....	662
Tabela 701: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=4,8).....	663
Tabela 702: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	663
Tabela 703: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,0).....	664
Tabela 704: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,6).....	664
Tabela 705: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,0).....	665
Tabela 706: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	665
Tabela 707: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	666
Tabela 708: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0).....	666
Tabela 709: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	667
Tabela 710: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)	667
Tabela 711: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	668
Tabela 712: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CAmáx=3,0).....	668
Tabela 713: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	669
Tabela 714: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CAmáx=1,5).....	669
Tabela 715: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	670
Tabela 716: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	670
Tabela 717: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	671
Tabela 718: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	671
Tabela 719: Valor Mínimo do CEPAC para Taxa Mínima de Atratividade próxima a 15%	683
Imagem 720: Valor Mínimo do CEPAC para Taxa Mínima de Atratividade entre 15% ano Ano – uso Residencial – Comparação.....	684
Imagem 721: Valor Mínimo do CEPAC para Taxa Mínima de Atratividade entre 15% ano Ano – uso Não-Residencial – Comparação.....	684
Imagem 722: Valor Mínimo do CEPAC para Taxa Mínima de Atratividade entre 15% ano Ano – uso Misto – Comparação	685
Tabela 723: Valores Mínimos do CEPAC por Tipologia da OUC.....	685

Tabela 724: Estoque de Terreno Passível de Adesão à OUC	689
Tabela 725: Estoque Potencial de Terreno Passível da OUC.....	690
Tabela 726: Estoque de Potencial Construtivo da OUC	692
Tabela 727: Estoque de Potencial de ACA e Fator de Equivalência OUC.....	693
Tabela 728: Estoque de Potencial de CEPAC da OUC.....	694
Tabela 729: Formação do Cenário - Análise dos Lançamentos Imobiliários da OUC	697
Tabela 730: Formação do Cenário - Análise dos Lançamentos Imobiliários da OUC	698
Tabela 731: Formação do Cenário Pessimista – Análise dos Lançamentos Imobiliários.....	700
Tabela 732: Formação do Cenário Realista – Análise dos Lançamentos Imobiliários.....	701
Tabela 733: Formação do Cenário Otimista – Análise do Potencial Construtivo Adicional.....	702

1. INTRODUÇÃO

1.1. ANÁLISE PRÉVIA

A Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas foi originalmente instituída pelo Plano Diretor Municipal através da Lei N° 7.165/ 1.996 alterada pela Lei N° 9.959/ 2.010 em duas operações urbanas consorciadas: Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I e Operação Urbana Consorciada Eixo Leste/Oeste – Vale do Arrudas.

As duas operações urbanas Consorciadas têm como objetivo promover um melhor aproveitamento da infraestrutura instalada em seu perímetro de abrangência, especialmente em decorrência da qualificação do sistema de transporte coletivo efetuado por obras públicas, associado à reestruturação urbana no entorno das Avenidas Antônio Carlos, Pedro I, dos Andradas, Tereza Cristina e Presidente Juscelino Kubitschek, bem como no entorno de estações de transporte coletivo (Horto/ Santa Teresa/ Santa Efigênia/ Central/ Lagoinha/ Carlos Prates/ Calafate/ Nova Suíça/ Gameleira) e entorno de mercados (Central/ Novo).

Por entender que poderia haver discrepâncias regionais e dificuldades na aplicação do instrumento de Operação Urbana Consorciada, as autoridades municipais reconheceram a necessidade de unificar o traçado das duas operações urbanas, apontando dentre os principais motivos os abaixo relacionados:

- independentemente, as duas Operações Urbanas Consorciadas apresentam mais riscos aos investidores privados, reduzindo o

interesse em investimento nas áreas, especialmente nas mais carentes dos projetos propostos em edital;

- colocadas da maneira como estavam, as Operações Urbanas Consorciadas propostas se tornariam concorrentes, uma vez que há áreas de interesse muito próximas em certas regiões. Cabe, diante do problema apontado, ressaltar que o traçado que atrairia maior parte dos recursos, por exibir mercado imobiliário mais consolidado, seria o da OUC Eixo Leste/Oeste – Vale do Arrudas, e que boa parte dos investidores se deslocaria às áreas desta, preterindo as áreas da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas;

Dessa forma, com a união de ambas as áreas, os recursos advindos das regiões com maior potencial construtivo e maior arrecadação poderiam financiar as obras propostas nas regiões com menor potencial ou com maior carência de melhorias urbanas, equilibrando assim a dinâmica imobiliária.

O limite foi modificado pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU e a área da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas engloba aproximadamente 19.150.000,00 m² (1.915 ha) em trecho de 12 Km lineares ao longo da Avenida Antônio Carlos e Avenida Dom Pedro I e 9,2 Km lineares ao longo das Avenidas dos Andradas, Avenida Tereza Cristina e Via Expressa.

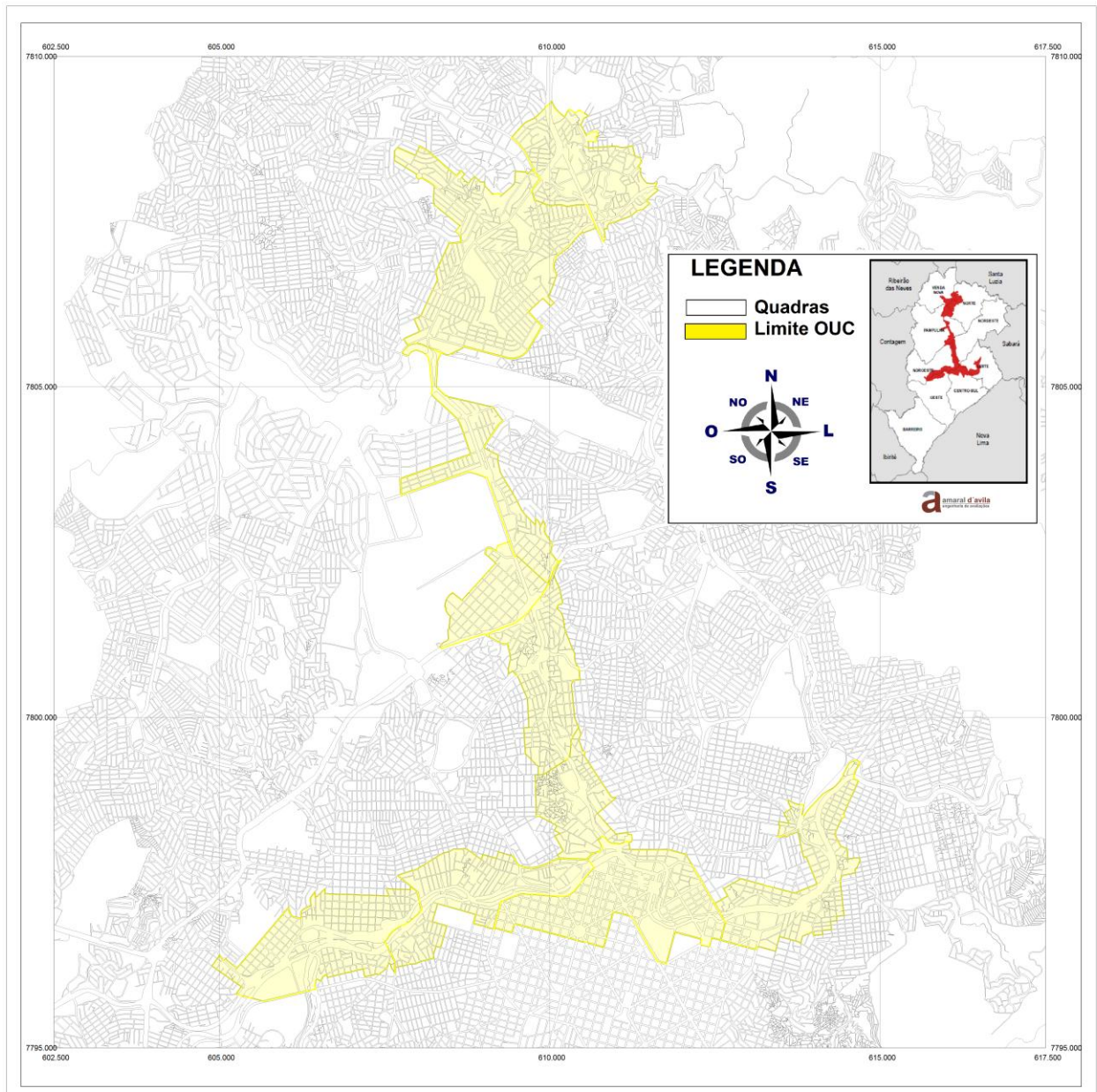


Figura 1: Limite da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da SMAPU, 2013.

Essas avenidas formam dois importantes corredores de transporte de Belo Horizonte, ligando a área central da cidade às Administrações Regionais Norte, Pampulha e Venda Nova pelo eixo norte da Região Metropolitana de Belo

Horizonte, e ligando também a Administração Centro-Sul à Administração Regional Leste e às Administrações Regionais Oeste e Noroeste pelo eixo leste-oeste.

Os corredores em análise atravessam vários bairros do município de Belo Horizonte e apresentam entorno com grande heterogeneidade de condições sociais e ambientais, padrões de uso e ocupação do solo, tipologias e adensamentos.

As diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas são realizadas a partir de duas grandes ações:

- estimular um adensamento orientado preferencialmente aos usuários de transporte coletivo, por meio de inserções urbanas com padrões de ocupação diferenciados;
- criar e fortalecer centralidades econômicas, sociais e culturais ao longo de corredores incentivando a formação de polos de concentração de atividades e de pessoas através da implantação de projetos âncoras e de equipamentos, de forma a conformar referências funcionais e visuais.

A Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas está estruturada em dez setores que buscam fortalecer características locais e promover o desenvolvimento urbano:

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da SMAPU, 2013.

1.1.1. Subdivisão por Zona Imobiliária

A divisão atribuída pela SMAPU e apresentada na figura anterior aglomera regiões distintas e, principalmente, com parâmetros de valores muito distintos. Dessa forma, para o presente estudo, faz-se necessária a utilização de uma nova subdivisão buscando unir zonas imobiliárias semelhantes de tal forma que coincidam com as divisões dos programas que compõem os limites da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

A divisão dos subsetores de acordo com as zonas imobiliárias serão realizados da seguinte forma:

1. Revitalização da Lagoinha:
 - 1.1. Lagoinha
2. Tecelões/ Nova Cachoeirinha:
 - 2.1. Aparecida/ Bom Jesus;
 - 2.2. Tecelões;
 - 2.3. Cachoeirinha.
3. Centro de Serviços Avançados do São Francisco:
 - 3.1. São Francisco.
4. Parque do Brejinho/ Pampulha:
 - 4.1. Parque do Brejinho;
 - 4.2. São José (Pampulha);

4.3. Aeroporto.

5. Corredor Verde Parque Lagoa do Nado/ Parque Lareira:

5.1. Parque Lareira;

5.2. Parque Lagoa do Nado/ Planalto.

6. Requalificação do Entorno da Estação Vilarinho:

6.1. Vilarinho.

7. Parque Bacia do Calafate.

7.1. Parque Bacia do Calafate

8. Boulevard Oeste.

8.1. Boulevard Oeste

9. Central.

9.1. Central

10. Parque Linear Leste.

10.1. Parque Linear Leste

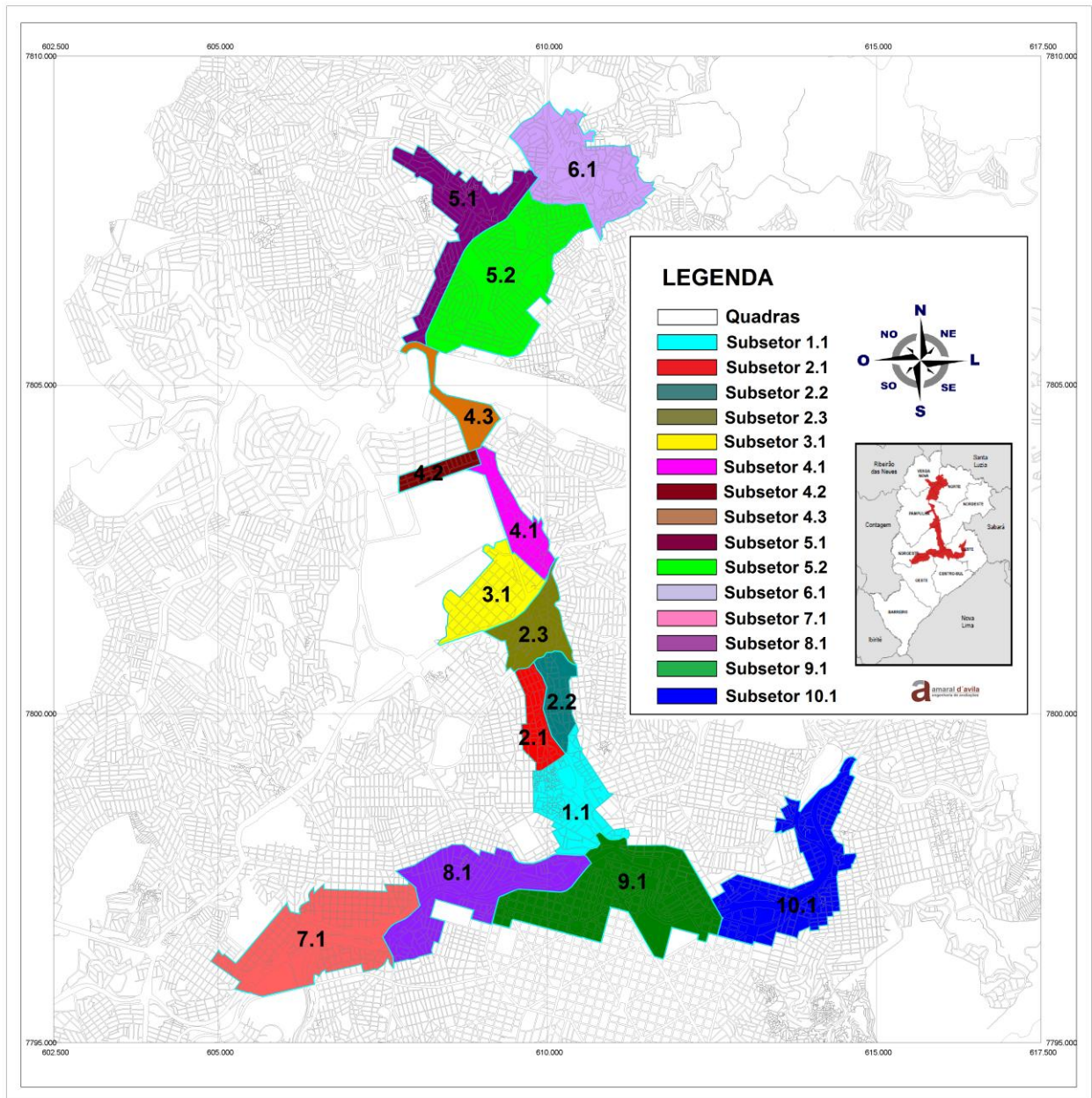


Figura 3: Subdivisão Imobiliária da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da SMAPU, 2013.

1.2. BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS

As intervenções previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, apresenta os seguintes conjuntos de principais intervenções:

Tabela 1: Intervenções Previstas

INTERVENÇÕES GERAIS			
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça Nova Friburgo
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça dos Operários
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praças Rua Manuel Macedo
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça Paranaíba próxima ao viaduto Moçambique
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça Viaduto Senegal
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça próxima as ruas Adalberto Ferraz e Francisco Socaussaux
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça Mirante Diamantina
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça Popular
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça Maloca
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça Santa Apolônia

1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	PCA	Praça São Cristovão
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	CAB	Avenidas Antônio Carlos e Pedro I
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	CAC	Rua Dois Mil Quatrocentos e Vinte e Oito
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	CAD	Alameda da Lathanias e ruas Coronel Fraga e Morse Belém Teixeira
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	CAD	Trecho avenidas Américo Vespúcio e Bernardo de Vasconcelos
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	EPD	Ligação Rua Popular - Av. Pres. Antônio Carlos
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	EPD	Ligação Rua Padre João Pio - Rua Dom Antônio de Noronha - Av. Antônio Carlo
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	TUR	Transposição da Av. Antônio Carlos próximo as Vilas Nova Cachoeirinha
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	TUR	Transposição da Av. Antônio Carlos no eixo da Rua dos Tecelões
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	TUR	Acesso a Estação de BRT próxima a Praça Maloca
1	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	TUR	Transposição da Av. Antônio Carlos próximo ao Hospital Belo Horizonte
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	PCA	Praça ligada ao Boulevard entre Rua Ceará e avenidas Bernardo Monteiro e dos Andradas
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	PRQ	Parque Linear Ribeirão Arrudas - entre Rua Levi Coelho e Limite leste da OUC

1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	PRQ	Parque Bacia do Calafate
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	ADV	Rotatória na intercessão entre Av. Silviano Brandão a Av. dos Andradas
Etapas	Conjunto	Tipo	Descrição
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	ADV	Rotatória no baixio do viaduto sobre a linha férrea
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	CAB	Avenidas do Contorno, Tereza Cristina e Pres. J. K.
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	CAD	Av. Pres. J. K. - trecho 1
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Transposição da Av. dos Andradas no eixo da Rua Itambé
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Transposição da linha férrea no eixo do Viaduto José Viola
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Implantação de passarela conectando a Rua Ana de Sá com a Rua Silvanópolis
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Transposição da Av. do Contorno no eixo das ruas Rio de Janeiro e Varginha
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Transposição junto ao Viaduto José Maria T. Leal
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Transposição da Av. dos Andradas no eixo da Av. Bernardo Monteiro
1	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	VDT	Viaduto na intercessão entre as Avenidas do Contorno e dos Andradas

2	CORREDOR ANTÔNIO CARLOS / PEDRO I	CAB	Viadutos Angola e Senegal
2	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Transposição da Av. dos Andradas conexão das ruas Pirolozito e Pirite
2	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Transposição da Av. dos Andradas no eixo da Rua Pitangui
2	CORREDOR VERDE RIBEIRAO ARRUDAS	TUR	Transposição da Av. dos Andradas no eixo da Rua Coquista

SETOR 1 - REVITALIZAÇÃO DA LAGOINHA

Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	CENTRALIDADE LAGOINHA	CAB	Ruas Diamantina, Ipê e Manuel Macedo
1	CENTRALIDADE LAGOINHA	CAC	Rua Adalberto Ferraz - trecho leste
1	CENTRALIDADE LAGOINHA	CAD	Ruas Araribá, Comendador Nohme Salomão e Formiga - trecho leste
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	CAC	Ruas Turvo, Paquequer, Sebastião de Melo e Adalberto Ferraz
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	EPD	Ligação Praça do Peixe - Rua Diamantina.
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	EQP	Equipamento socio-cultural nas vilas Pedreira Prado Lopes e Nossa Senhora de Fátima sobre a rua Pedro Lessa
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	PCA	Praça Agostinho Martini
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	PCA	Praça 15 de Junho

1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	PCA	Praça da Conceição
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	PCA	Largo Ig N.S. Conceição
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	PRQ	Parque Lagoinha
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	PRQ	Parque Pedro Lessa
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	CAA	Ruas Itapecerica e Além Paraíba
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	CAB	Rua Pedro Lessa e Rua Formiga - trecho oeste
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	CAC	Ruas Turvo, Paquequer, Sebastião de Melo e Adalberto Ferraz
1	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	EPD	Ligação Rua Adalberto Ferraz - Praça do Peixe
1	PRADO LOPES	CAD	Ruas José Bonifácio e Araribá
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	ARENA DA PEDREIRA	EPD	Ligação Rua Diamantina - Arena da Pedreira
2	ARENA DA PEDREIRA	TUR	Transposição da Av. Antônio Carlos para conexão com o Parque Arena da Pedrei
2	ARENA DA PEDREIRA	PRQ	Parque Arena da Pedreira
2	CENTRALIDADE LAGOINHA	CAC	Ruas Araxá, Rio Novo, Francisco Soucasseeux e Elias Mussi Abuid

2	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	CAC	Ruas Bonfim, Alberto Gualberto, Jequerí, do Serro, Itatiaia e Resende Costa
2	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	EPD	Ligação Rua do Bonfim - Av. Ns. de Fátima
2	CORREDOR CULTURAL DA LAGOINHA	EPD	Ligação Rua Resende Costa - Rua Bonfim
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
3	CENTRALIDADE LAGOINHA	PCA	Praça Boca do Túnel
3	CENTRALIDADE LAGOINHA	PCA	Praça Irajá
3	CENTRALIDADE LAGOINHA	CAB	Entorno quadra adjacente a Praça Irajá
3	CENTRALIDADE LAGOINHA	CAD	Rua Ubá
3	CENTRALIDADE LAGOINHA	TUR	Conexão entre as ruas Ubá e Sabará
3	PRADO LOPES	CAD	Vias Vila Pedreira Prado Lopes e trecho Rua Popular
SETOR 2 - TECELÕES / NOVA CACHOEIRINHA			
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	CENTRALIDADE TECELÕES	PRQ	Parque Anfiteatro Paranaíba - trecho 1
1	CENTRALIDADE TECELÕES	ADV	Adequação do acesso à Av. Antônio Carlos a partir da Rua Hespéria
1	CENTRALIDADE TECELÕES	CAB	Ruas Paranaíba, dos Operários e Senhoda da Conceição

1	CENTRALIDADE TECELÕES	VDT	Viaduto da Av. Itapetinga sobre a Rua dos Operários
1	CENTRALIDADE ROCHA LAGOA	CAB	Rua Rocha Lagoa
1	CENTRALIDADE ITAPETINGA	CAB	Rua Itapetinga - trecho 1
1	NOVA CACHOEIRINHA	PRQ	Parque Nova Cachoeirinha
1	NOVA CACHOEIRINHA	EPD	Ligação Rua Letícia - Rua Dom Lourenço de Almeida
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	BAIRRO SÃO FRANCISCO	VDT	Viaduto de ligação entre a Av. Henrique Diniz e a Rua Guimarães
2	CENTRALIDADE ITAPETINGA	PCA	Praça Rincao
2	CENTRALIDADE ITAPETINGA	ADV	Alargamento de trecho em beco da Rua Itapetinga
2	CENTRALIDADE ITAPETINGA	ADV	Alargamento de trechos das ruas Itapetinga e José Ourivio
2	CENTRALIDADE ITAPETINGA	CAD	Rua Itapetinga - trecho 2
2	CENTRALIDADE ITAPETINGA	VDT	Viaduto sobre a Av. Bernardo Vasconcelos no eixo da Rua Itapetinga
2	CENTRALIDADE TECELÕES	PCA	Praça Ramatis
2	CENTRALIDADE TECELÕES	PRQ	Parque Anfiteatro Paranaíba - trecho 2

2	CENTRALIDADE TECELÕES	CAD	Trechos ruas Ramatis, Dona Clara, Hespéria, Fides e marginal Av. Américo Vespúcio
2	NOVA CACHOEIRINHA	EQP	Equiapamento socio-cultural na Vila Nova Cachoeirinha
2	NOVA CACHOEIRINHA	PCA	Praça do Cruzeiro
2	NOVA CACHOEIRINHA	CAD	Vias Vila Nova Cachoeirinha
2	NOVA CACHOEIRINHA	TUR	Transposição da Av. Américo Vespúcio no eixo da Rua Fides
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
3	CENTRALIDADE ROCHA LAGOA	CAD	Ruas Dom Bras Baltazar, Teixeira Vasconcelos, Gomes Freire, Tandernil e Cônego
3	CENTRALIDADE ROCHA LAGOA	NVI	Ligação entre as ruas Pereira Pinto e Gomes Freire
3	CENTRALIDADE TECELÕES	CAD	Trechos ruas Senhora do Brasil, Primeiro de Maio, Simão Tamm, Içá, Olavo Andr
3	CENTRALIDADE TECELÕES	CAD	Trechos ruas Popular, Belmiro de Almeida, Hespéria, Cantagalo e Cezar George
3	NOVA CACHOEIRINHA	NVI	Prolongamento da Rua Pereira Pinto até a Rua Gomes Freire
SETOR 3 - PÓLO DE SERVIÇOS AVANÇADOS DO SÃO FRANCISCO			
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição

1	BAIRRO SÃO FRANCISCO	CAB	Rua Major Delfino de Paula
1	BAIRRO SAO FRANCISCO	PCA	Praça Alcobaça
1	ESPLANDA SAO FRANCISCO	PCA	Praça Esplanada Sao Francisco
1	ESPLANDA SAO FRANCISCO	TUR	Esplanada do Sao Francisco sobre Av. Antônio Carlos
1	ESPLANDA SAO FRANCISCO	VDT	Viaduto de transposição da Av. Antônio Carlos na Av. Delfino de Paula Ricardo
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	BAIRRO SAO FRANCISCO	PCA	Praças Rua Leiria/Alcobaça
2	BAIRRO SÃO FRANCISCO	CAC	Ruas Guimarães e Padre Leopoldo Mertens
2	BAIRRO SÃO FRANCISCO	EPD	Eixo para pedestres na Praça Rua Leiria e Alcobaça
2	ESPLANDA SAO FRANCISCO	ADV	Adequação viária da intercessão da Rua Viseu no acesso ao Anel Rodoviário
2	ESPLANDA SAO FRANCISCO	CAC	Vias Centro São Francisco
2	ESPLANDA SAO FRANCISCO	VDT	Viaduto sobre Av. Antônio Carlos no Eixo da Av. Major Esperidião Rosas
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
3	BAIRRO SÃO FRANCISCO	CAD	Rua Alcobaça e trecho Rua Guimarães

3	BAIRRO SÃO FRANCISCO	NVI	Desocupação de trecho invadido da Rua Cascais
3	BAIRRO SÃO FRANCISCO	NVI	Desocupação de trecho invadido da Rua Alcobaça

SETOR 4 - PARQUE DO BREJINHO / PAMPULHA

Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	PARQUE BREJINHO	PRQ	Parque do Brejinho
1	PARQUE BREJINHO	ADV	Adequação de trechos viários a leste do Parque do Brejinho
1	PARQUE BREJINHO	CAC	Rua Aimee Semple Mcpherson (Assis das Chagas)
1	CENTRALIDADE PAMPULHA	CAB	Avenidas Antônio Abraão Caram, Santa Rosa e Prof. Magalhães Penido
1	PARQUE BREJINHO	CAD	Trechos ruas Alcobaça, Estoril, Barão de Nepomuceno, Flor de Índio, Flor de Fogo
1	PARQUE BREJINHO	NVI	Prolongamento da Rua Beira Alta até o Anel Rodoviário
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	PARQUE BREJINHO	CAD	Rua Beira Alta e Beco Central
2	PARQUE BREJINHO	TUR	Transposição do Anel Rodoviário próxima a Rua Itapetinga
2	CENTRO ESTACAO PAMPULHA	PCA	Praças Barragem da Pampulha

2	CENTRALIDADE PAMPULHA	CAC	Avenidas Coronel Dias Bicalho e das Palmeiras
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
3	PARQUE BREJINHO	CAD	Trechos ruas Boaventura, João Fernandes e Intendente Câmara
3	PARQUE BREJINHO	NVI	Rua Senhor dos Passos, entre Rua Estoril e Rua Boaventura
3	PARQUE BREJINHO	NVI	Prolongamento da Rua Beira Alta até O Anel Rodoviário

SETOR 5 - CORREDOR VERDE PARQUE LAGOA DO NADO / PARQUE LAREIRA

Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	CENTRALIDADE BACURAUS	TUR	Transposição Córrego Bacuraus próxima a Rua Jarina
1	CENTRALIDADE BACURAUS	TUR	Transposição Córrego Bacuraus próxima a Rua Albuquerque Maranhão
1	CENTRALIDADE BACURAUS	CAB	Rua das Gaivotas
1	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça Paulo Marinho dos Santos
1	CENTRALIDADE LAREIRA	PRQ	Parque Lareira - trecho 1
1	CENTRALIDADE LAREIRA	CAB	Ruas Dr. Álvaro Camargos, João Samaha, E. Veríssimo, Pa. Pedro Pinto e entorno da Praça N. Sra. da Paz
1	CENTRALIDADE LAREIRA	CAC	Ruas Martinica, Doutor Álvaro Camargos, Teles Menezes, da Saudade e Antero de

			Quental
1	CENTRALIDADE LAREIRA	CAD	Ruas Prof. Aimoré Dutra, Bernardinho Oliveira Pena e Paulo Marinho dos Santos
1	CENTRALIDADE NADO	PRQ	Parque Fazenda Lagoa do Nado
1	CENTRO ESTACAO PAMPULHA	PCA	Praça Três Poderes
1	CENTRO ESTACAO PAMPULHA	PCA	Praça Santa Barbara
1	CENTRO ESTACAO PAMPULHA	PCA	Praça Canárias
1	CENTRO ESTACAO PAMPULHA	CAB	Vias Centro Estação Pampulha
1	CENTRO ESTACAO PAMPULHA	CAB	Avenidas Doutor Cristiano Guimarães, Portugal e General Olímpio Mourão Filho
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	CENTRALIDADE BACURAUS	PRQ	Parque do Bairro Planalto
2	CENTRALIDADE BACURAUS	PRQ	Parque Vila Cloris
2	CENTRALIDADE BACURAUS	CAC	Rua dos Bacuraus
2	CENTRALIDADE BACURAUS	CAD	Ruas Alfredo Guzella, Roberto L. Aroeira, dos Curiós, Curiangos, Maritacas, Pint
2	CENTRALIDADE BACURAUS	EPD	Ligação Rua Roberto Aroeira - Rua Iracema Pinto
2	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça da Saudade

2	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça Enfermeira Geralda Marra
2	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça Cultura Racional
2	CENTRALIDADE LAREIRA	PRQ	Parque Lareira - trecho 2
2	CENTRALIDADE LAREIRA	CAD	Rua Elce Ribeiro
2	CENTRALIDADE NADO	CAD	Ruas Dominica e Roberto Lúcio Aroeira
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
3	CENTRALIDADE BACURAUS	PCA	Praça das Andorinhas
3	CENTRALIDADE BACURAUS	PRQ	Praça do Bairro Planalto
3	CENTRALIDADE BACURAUS	CAD	Rua Beija Flor
3	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça José Belém Barbosa
3	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça Orlando Paes Cardoso
3	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça Cristoforo de Andrade
3	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça Pastor Oscar Guilherme
3	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça Dona Maria Margarida
3	CENTRALIDADE LAREIRA	PCA	Praça Emanuel Marzano
3	CENTRALIDADE LAREIRA	CAD	Ruas Domingos Garcia, Alfredo A. Pinto, da Galeria, Poeta M. Mendes, Jor. Gerald

3	CENTRALIDADE LAREIRA	NVI	Prolongamento da Rua Costa até a Rua Aimoré Dutra.
3	CENTRALIDADE LAREIRA	NVI	Ligação entre as ruas Santo Antônio e Terezinha de Jesus Cardoso
3	CENTRALIDADE LAREIRA	NVI	Ligação entre as ruas Fernando Jardim e Boa Vista
3	CENTRALIDADE NADO	PCA	Praça Ercia Barbosa Santos
3	CENTRALIDADE NADO	PCA	Praça Nossa Senhora da Paz
3	CENTRALIDADE NADO	CAC	Ruas Montese, Cor. Índio do Brasil, Recy S. Paiva, São Miguel, Nilo A. Pinto
3	CENTRALIDADE NADO	CAD	Ruas Gen. E. Ruas Santos, Jamaica, Des. Custódio Lustosa e Min. H. de Barros
3	CENTRALIDADE NADO	NVI	Ligação entre as ruas Hélio Baggetti e Francisco Augusto Rocha
3	CENTRALIDADE NADO	NVI	Prolongamento da Rua das Jaqueiras até a Rua Stella Navarro de Miranda
3	CENTRALIDADE NADO	NVI	Prolongamento da Rua Stella Navarro de Miranda até a Av. Dom Pedro I

SETOR 6 - REVITALIZAÇÃO ENTORNO DA ESTAÇÃO VILARINHO

Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	BAIRRO PARQUE SAO PEDRO	PCA	Praça São Pedro
1	BAIRRO PARQUE SAO PEDRO	PCA	Praça Marciana Carneiro

1	BAIRRO PARQUE SAO PEDRO	CAD	Ruas Venus, Saturno, Marciana Carneiro e Luiz F. de Araújo
1	BAIRRO PARQUE SAO PEDRO	NVI	Ligação entre as ruas Domingo Grosso e Luiz Ferreira de Araújo
1	CENTRO ESTACAO VILARINHO	CAB	Avenidas Vilarinho e Cristiano Machado
1	CENTRO ESTACAO VILARINHO	CAD	Vias Centro Estação Vilarinho
1	CENTRO ESTACAO VILARINHO	TUR	Transposição da Av. Cristiano Machado no eixo da Rua Urano
1	CENTRO ESTACAO VILARINHO	TUR	Transposição da Av. Cristiano Machado no eixo da Av. das Gaivotas
1	CENTRO VILARINHO	PCA	Praça dos Abacateiros
1	CENTRO VILARINHO	PCA	Praça Deputado Targino Raimundo
1	CENTRO VILARINHO	PCA	Praça Waldemar Custódio Côrrea
1	CENTRO VILARINHO	PCA	Praça dos Melões
1	CENTRO VILARINHO	PCA	Praça das Amoreiras
1	CENTRO VILARINHO	PCA	Praça Mario Berti
1	CENTRO VILARINHO	PCA	Praça das Tangerinas
Etapas	Conjunto	Tipo	Descrição
2	CORREDOR VERDE ISIDORO FLORESTA	PCA	Praça Linear Parque São Pedro

2	CORREDOR VERDE ISIDORO FLORESTA	PRQ	Parque Linear do Córrego Floresta
2	CORREDOR VERDE ISIDORO FLORESTA	PRQ	Parque Linear do Isidoro
2	CORREDOR VERDE ISIDORO FLORESTA	PRQ	Parque Linear do Córrego Floresta
2	CORREDOR VERDE ISIDORO FLORESTA	PRQ	Parque Linear do Isidoro
2	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	ADV	Alargamento das ruas dos Pinguins, dos Inhambus, Pacco e Campo Verde
2	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	ADV	Adequação de Trecho da Rua Aldemiro Fernandes Torres, inclusive rotatória de
2	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	ADV	Alargamento das ruas dos Pinguins, dos Inhambus, Pacco e Campo Verde
2	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	NVI	Prolongamento da Rua Campo Verde até a Rua Maria Martins
2	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	NVI	Rotatória na saída do Túnel sob a Av. Cristiano Machado
2	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	TUN	Túnel sob a Av. Cristiano Machado no eixo da Rua Bacuraus
2	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	TUN	Tricheiro no eixo da Av. Cristiano Machado entre avenidas Vilarinho e Pedro I
2	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	VDT	Ponte sobre o Ribeirão do Isidoro no eixo das Ruas Pacco e Campo Verde
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição

3	CORREDOR VERDE ISIDORO FLORESTA	PRQ	Parque Mata do Floresta
3	CORREDOR VERDE ISIDORO FLORESTA	EPD	Eixos para pedestres no Parque Mata do Floresta
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	ADV	Alargamento das ruas Rua Maria Martins e Rua das Touradas
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	ADV	Alargamento de trecho entre as ruas Prof. Rubens Guelli e Luiz F. de Lima
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	ADV	Alargamento de trechos das ruas Antônio Alves Ferreira e Maria Oliveira de Souza
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	CAD	Ruas Joaquim Clemente, das Gaivotas, Campo Verde, dos Bacurus, dos Pinguins
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	NVI	Prolongamento das Ruas Adalberto Bernardes Filho e Pedro de Carvalho
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	NVI	Prolongamento da Rua Antônio Alves Ferreira
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	VDT	Ponte sobre o Ribeirão do Isidoro no eixo da Rua Professor Rubens Guelli
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	VDT	Ponte sobre o córrego dos Bacurus no eixo da Rua dos Inhambus
3	REESTRUTURAÇÃO VIÁRIA NORTE ESTAÇÃO VILARINHO	VDT	Ponte sobre o Ribeirão do Isidoro no eixo da rua Gaivotas

SETOR 7 - PARQUE BACIA DO CALAFATE

Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
--------------	-----------------	-------------	------------------

1	CENTRALIDADE DELTA	CAB	Av. Vereador Cícero Idelfonso
1	CENTRALIDADE DELTA	TUR	Transposição da Av. Ver. Cícero Idelfonso no eixo da Rua Dom Lúcio Antunes
1	CENTRALIDADE NOVA SUISSA	CAB	Av. Tereza Crsitina
1	CENTRALIDADE NOVA SUISSA	CAB	Ruas Campos Sales e Platina - trecho 2
1	CENTRALIDADE PADRE EUSTAQUIO	PCA	Praça Rialto
1	CENTRALIDADE PADRE EUSTAQUIO	ADV	Alargamento das ruas Humaitá e trecho da Rua Oliveiras entre a Av. dos Esportes
1	CENTRALIDADE PADRE EUSTAQUIO	CAB	Av. Coronel José Benjamin, ruas Humaitá e Progresso e entorno Praça Geraldo T
1	CENTRALIDADE PRADO	CAB	Avenida Silva Lobo
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Nova Suissa
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Calafate
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Gameleira
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	CAC	Marginal Av. Tereza Cristina entorno Praça Paulo Sigaud e Rua Juscelino Barbosa
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	CAB	Entorno Praça da Federação e Rua Coração Eucarístico de Jesus

1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	PCA	Praça em frente a estação Gameleira
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	PCA	Praça Rua Conde Pereira Craneiro com Rua Craveiro Lopes
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	PCA	Praça Paulo Sigaud
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAB	Rua Dom Joaquim Silvério
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAC	Ruas Fausto Alvim e Juscelino Barbosa - trecho 2
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Trecho ruas José do Patrocínio, Dom Viçoso, Curral Del rei, 3328, Costa Senna
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	EPD	Ligação Estação Gameleira - Avenida Amazonas (Prq. de Expo. da Gameleira)
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	CENTRALIDADE NOVA SUISSA	PCA	Praça adjacente à Av. Tereza Crsitina entre pontilhão da linha férrea e Rua fausto Alvim
2	CENTRALIDADE PADRE EUSTAQUIO	CAD	Rua César Alvim
2	BRT OESTE	NVI	Via exclusiva p/ ônibus Bacia do Calafate - trecho 1
2	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Ruas Conde Pereira Carneiro, Craveiro Lopes e trecho marginal Av. Pres. J. K.
2	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Ruas Rio das Mortes, das Oliveiras, São Lourenço, José de Alencar e Juscelino

2	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Trecho ruas Padre Demerval Gomes, Padre Demerval Gomes, Dom Aristides Porto e Pa
2	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Trechos ruas José do Patrocínio, Henrique Gorceix, Vereador Geraldo Pereira, C
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
3	BRT OESTE	VDT	Viaduto exclusivo para ônibus sobre a Av. Silva Lobo
3	BRT OESTE	VDT	Viaduto exclusivo para ônibus sobre a Av. Tereza Cristina
3	BRT OESTE	NVI	Via exclusiva p/ ônibus Bacia do Calafate - trecho 2
3	CENTRALIDADE CORAÇÃO EUCARÍSTICO	CAD	Rua Dom José Gaspar
3	CENTRALIDADE CORAÇÃO EUCARÍSTICO	CAD	Techo Rua Dom Lúcio Antunes
3	CENTRALIDADE PADRE EUSTAQUIO	CAD	Rua Nossa Senhora de Fátima
3	CONTINUIDADE GARATAN	ADV	Alargamento da Av. Guaratan trecho entre Av. Silva Lobo e Av. Tereza Cristina
3	CONTINUIDADE GARATAN	NVI	Continuidade da Av. Guaratan trecho entre Av. Silva Lobo e Av. Tereza Cristina
3	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Trecho ruas Padre Demerval Gomes, Dom Aristides Porto e Padre Pedro Evangelista
3	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Av. Amazonas e Rua Cid. Rabelo Horta

SETOR 8 - CORREDOR VERDE OESTE			
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	CASTELO BRANCO	PCA	Praça do Vaticano
1	CASTELO BRANCO	PCA	Praça Presidente Castelo Branco
1	CASTELO BRANCO	CAD	Viaduto Castelo Branco
1	CASTELO BRANCO	TUR	Calçada associada ao Viaduto Castelo Branco
1	CASTELO BRANCO	VDT	Alça de saída para a Av. do Contorno do Viaduto Castelo Branco
1	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	PCA	Praça na Vila Peru associada a APP
1	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	CAB	Avenida Nossa Senhora de Fátima - trecho 1
1	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	CAB	Rua Padre Eustáquio
1	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	CAB	Ruas Porto Alegre, Água Marinha e Riachuelo
1	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	EPD	Ligação Rua Riachuelo - Rua Porto Alegre, através da Vila Peru
1	CENTRALIDADE PRADO	PCA	Praça Clemente de Faria
1	CENTRALIDADE PRADO	PCA	Ampliação da Praça Inácio Fonseca
1	CENTRALIDADE PRADO	PCA	Praça Dr Carlos Marques

1	CENTRALIDADE PRADO	PCA	Praça Carlos Vilani Dantas
1	CENTRALIDADE PRADO	PCA	Praça Rabelo
1	CENTRALIDADE PRADO	PCA	Praça Eugenio Zuccherato
1	CENTRALIDADE PRADO	CAA	Rua Platina - trecho 1
1	CENTRALIDADE PRADO	CAD	Conexão entre praças do Bairro Prado - trecho 1
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	CAB	Entorno Praça do Peixe, Praça do Centenário e Praça Nsra. de Fátima
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	PCA	Praça de ligação da Estação Calafate com a Rua Platina
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	CAC	Ruas Tremedal e Rio Casca
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Carlos Prates
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	PCA	Praça Tenente Henrique Loureiro
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAC	Ruas Tremedal, Rio Casca, Vereador Sócrates Alves Pereira e Maria Filogonio
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAC	Conexões entre Estação Calafate e Rua Platina
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	EPD	Ligação Rua Rio Espera - Estação Carlos Prates aproximadamente no eixo da Rua Porto Alegre

Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	CENTRALIDADE BARRO PRETO	CAD	Rua João Lúcio Brandão
2	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	CAD	Av. Dom Pedro II e Rua Conquista
2	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	CAD	Ruas Santa Quitéria, Monte Santo, Manhumirim e Prof. Mario Casassanta
2	CENTRALIDADE PRADO	CAD	Conexão entre praças do Bairro Prado - trecho 2
2	CENTRALIDADE PRADO	CAD	Ruas José Viola, Doutor Gordiano e dos Pampas
2	CONTINUIDADE GARATAN	ADV	Alargamento da Rua Ituiutaba em continuidade com a Av. Guaratan
2	CONTINUIDADE GARATAN	NVI	Continuidade da Av. Guaratan trecho entre Av.do Contorno e Av. Silva Lobo
2	CONTINUIDADE GARATAN	TUN	Tricheira na intercessão entre as avenidas do Contorno e Augusto de Lima
2	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAC	Trecho ruas Ver. Sócrates Alves Pereira e Maria Filogonio
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
3	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	CAD	Ruas Patrocínio e Peçanha
3	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	CAD	Ruas Suassui, Uberlandia e Rio Espera
3	CENTRALIDADE CARLOS PRATES	CAD	Rua Ingaí

SETOR 9 - CENTRAL			
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	AREA CENTRAL	CAC	Av. Carandaí e Alameda Ezequiel Dias
1	CENTRALIDADE BARRO PRETO	CAB	Av. do Contorno
1	CENTRALIDADE FLORESTA	PCA	Praça do Lions
1	CENTRALIDADE FLORESTA	PCA	Praça Salvador Morici
1	CENTRALIDADE FLORESTA	PCA	Praça Zamenhoff
1	CENTRALIDADE FLORESTA	CAB	Avenidas do Contorno, Francisco Sales e Assis Chateaubriand e Rua e Itambé
1	CENTRALIDADE FLORESTA	CAC	Av. Bernardo Monteiro e entorno praças Floresta
1	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	PCA	Praça Hugo Werneck
1	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAB	Avenida Francisco Sales
1	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAC	Avenida Bernardo Monteiro
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	PCA	Praça do Peixe
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	PCA	Praça do Centenário
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	PCA	Praça Rio Branco
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	PCA	Praça Complexo da Lagoinha

1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	PCA	Praça no Estacionamento Rodoviária
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	PCA	Praça Cel. Guilherme Vaz de Melo
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	PCA	Praca N. S. de Fátima
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	CAC	Entorno Rodoviária
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	CAC	Entorno Rodoviária
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	TUR	Transposição da alça do Viaduto Leste na Praça da Lagoinha
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	TUR	Esplanada da Lagoinha conexão com o BRT
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	TUR	Transposição da Av. Antônio Carlos no eixo da Rua Adalberto Ferraz
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	TUR	Esplanada da Lagoinha conexão entre a Praça do Peixe e a Rodoviária
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	TUR	Transposição da Av. do Contorno próxima ao Restaurante Popular
1	CONEXAO CENTRO LAGOINHA	TUR	Calçada associada ao Viaduto Leste
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	TUR	Conexão entre a Estação Central e a Rua Sapucaí
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAB	Trechos avenidas Francisco Sales e Assis Chateaubriand
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAC	Rua Aarão Reis e trechos ruas dos Caetés, dos Tupinambás e Rui Barbosa

1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAA	Rua Sapucaí
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAB	Rua Aarão Reis
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	AREA CENTRAL	CAC	Rua Curitiba, Tamoios, Espírito Santo, Rio de Janeiro, Carijós, Afonso Pena e
2	AREA CENTRAL	TUR	Transposição da Linha Férrea no eixo da Rua Januária próxima a Casa do Cond
2	CENTRALIDADE BARRO PRETO	CAC	Ruas Tupis e Goitacases e Av. Bias Fortes e Av. Augusto de Lima
2	CENTRALIDADE BARRO PRETO	CAC	Ruas Uberaba e Paracatu, Av. Augusto de Lima e Av. Barbacena
2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAC	Rua Domingos Vieira - trecho 1
2	CONTINUIDADE CONSELHEIRO ROCHA	ADV	Alargamento da Rua Conselheiro Rocha, ampliação do VIURBS 090
2	CONTINUIDADE CONSELHEIRO ROCHA	NVI	Continuidade da Rua Conselheiro Rocha, ampliação do VIURBS 090
2	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	CAC	Trecho ruas Goitacases e Barbacena
2	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAC	Ruas Caetés, Tupinambás, Rui Barbosa, Tapuias, Urucuia e Tabaiars
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição

3	CENTRALIDADE FLORESTA	CAD	Trecho ruas Pouso Alegre, Unhauma, da Lavadeira e Sabará
3	CENTRALIDADE FLORESTA	CAD	Ruas Célio de Castro e Januária
3	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAD	Trechos ruas Alvares Maciel e Piauí
SETOR 10 - PARQUE LINEAR LESTE			
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
1	CENTRALIDADE ESPLANADA	PCA	Praça Santa Rita
1	CENTRALIDADE ESPLANADA	PRQ	Parque Anfiteatro Vila Sao Rafael
1	CENTRALIDADE ESPLANADA	CAB	Rua Vinte e Oito de Setembro e Praça Santa Rita
1	CENTRALIDADE HORTO	CAB	Av. Silviano Brandão
1	CENTRALIDADE MARMORE	PCA	Praça na Rua Conselheiro Rocha entre Rua Tenente Durval e Rua Estrela do Sul
1	CENTRALIDADE MARMORE	CAB	Rua Mármore
1	CENTRALIDADE POMPEIA	EQP	Estação de integração de ônibus Rua Niquelina
1	CENTRALIDADE POMPEIA	CAB	Ruas Coronel Otávio Diniz, Planalto e Travessa Nossa Senhora de Fátima
1	CENTRALIDADE POMPEIA	CAB	Rua Niquelina - trecho 2
1	CENTRALIDADE POMPEIA	CAB	Rua Niquelina e Av. Mem de Sá

1	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAB	Avenidas do Contorno, Francisco Sales e Assis Chateaubriand e ruas Sapucaí e Itambé
1	CONEXAO DUQUE DE CAXIAS - FLORIANO PEIXOTO	CAC	Ruas Pontaporã e Adamina
1	CONEXAO DUQUE DE CAXIAS - FLORIANO PEIXOTO	EPD	Ligação Av. dos Andradas - Rua Conselheiro Rocha
1	CONEXAO DUQUE DE CAXIAS - FLORIANO PEIXOTO	TUR	Transposição da Av. dos Andradas próxima ao Shopping Boulevard
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	PCA	Largo Estação Santa Efigênia
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Horto - 1
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	CAC	Trecho Rua Conselheiro Rocha e entorno praça adjacente
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	CAD	Rua Felipe Camarão
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Santa Teresa
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Santa Efigênia
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO IMEDIATO	CAB	Trecho ruas Frutal e Moyses Kail e Mármore
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAB	Trechos ruas Bocaiuva, Eurita, Kimberlita, Dolores do Indaiá e Mármore
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAC	Trecho ruas Maracanã, Frutal e Moyses

			Kail e Av. Men de Sá e Niquelina
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAC	Ruas Cristal e Clorita
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Trecho ruas Pacífico Mascarenhas e Levi Coelho e Av. do Contorno
1	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Horto - 2
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
2	CENTRALIDADE ESPLANADA	CAD	Rua Pitangui - trecho Bairro Esplanada
2	CENTRALIDADE HORTO	CAD	Rua Pitangui - trecho Bairro Horto
2	CENTRALIDADE HORTO	CAD	Rua Pitangui
2	CENTRALIDADE MARMORE	CAD	Trechos ruas Tenente Durval, Eurita e Estrela do Sul
2	CENTRALIDADE POMPEIA	CAD	Rua Pirite e Av. Alphonsus de Guimarães - trecho 2
2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	ADV	Alargamento da Rua Exp. Nilo Seabra próximo a Câmara Municipal
2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	ADV	Alargamento de trecho marginal da Av. Dos Andradas próximo a Câmara Municipal
2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	ADV	Alargamento de trecho da Rua Ten. Anastácio de Moura próximo a Câmara Municipal
2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAC	Rua Tenente Anastácio Moura

2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAD	Ruas Ana de Sá e Frutal e Av. Alphonsus de Guimarães - trecho 1
2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAD	Av. Churchill e Rua Domingos Vieira - trecho 2
2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	TUR	Transposição da Av. dos Andradas próximo à Câmara Municipal
2	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	VDT	Viaduto sobre a Av. dos Andradas próximo à Câmara Municipal
2	CONTINUIDADE CONSELHEIRO ROCHA	ADV	Alargamento da Rua Conselheiro Rocha VIURBS 090
2	CONTINUIDADE CONSELHEIRO ROCHA	NVI	Continuidade da Rua Conselheiro Rocha VIURBS 090
2	MERCADO SANTA TEREZA	CAC	Entorno imediato Mercado Santa Tereza
2	MERCADO SANTA TEREZA	CAD	Entorno expandido Mercado Santa Tereza
2	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Rua Sete de Abril
Etapa	Conjunto	Tipo	Descrição
3	AREA CENTRAL	EQP	Área de eventos / estacionamento associada à Estação Horto
3	AREA CENTRAL	PCA	Praça de integração da Estação Horto com o Parque Linear
3	AREA DE EVENTOS HORTO	NVI	Via de acesso direto da Av. dos Andradas à Av. Silviano Brandão

3	AREA DE EVENTOS HORTO	VDT	Viaduto de aceso direto da Av. dos Andradas à Av. Silviano Brandão
3	CENTRALIDADE ESPLANADA	CAD	Ruas Carapuca, Nova Resende e Antônio Olinto
3	CENTRALIDADE HORTO	CAC	Av. Petrolina e Rua João Carlos
3	CENTRALIDADE ITAITUBA	VDT	Viaduto conectando a Av. dos Andradas à futura Via 710
3	CENTRALIDADE MARMORE	CAD	Rua Grafito
3	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAD	Trecho Av. do Contorno
3	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAD	Trechos Rua Prof. Octaviano de Almeida e Av. do Contorno
3	CENTRALIDADE SANTA EFIGENIA	CAD	Ruas Euclásio e Maestro Dele Andrade
3	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Rua Artur Alvim
3	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	CAD	Vias Vila Dias
3	REQUALIFICACAO ENTORNO METRO EXPANDIDO	TUR	Acesso a Estação de Metrô Horto - 3

Fonte: Elaborado a partir dos dados da SMAPU, 2.013.

1.3. ANÁLISES DAS CONTRAPARTIDAS

Um dos papéis mais importantes do poder público é efetuar a avaliação dos resultados do uso dos recursos do Tesouro de maneira eficiente. O contexto de uma Operação Urbana Consorciada envolve uma complexa rede de interesses públicos e privados, desde os incorporadores do mercado imobiliário, principais financiadores da operação, passando pelo Poder Público, coordenador das múltiplas frentes de interação até o último, o município, principal beneficiário dos impactos gerados pela implantação de uma Operação Urbana Consorciada.

O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte locais, e beneficiar o meio ambiente.

A Lei Federal N° 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, estabelece as diretrizes gerais de política urbana e é referência básica para as políticas públicas municipais. Nesse dispositivo legal as Operações Urbanas são tratadas no Capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana, no qual o artigo 32 determina que:

“Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas”.

Então, obrigatoriamente, há que haver no Plano Diretor indicação das operações urbanas consorciadas, ainda que sua delimitação definitiva seja função de lei específica.

Outra exigência igualmente prevista no Estatuto da Cidade é a apresentação de estudo prévio de impacto de vizinhança, que em seu artigo 37 define:

“O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades (...).”

Porém, a legislação ambiental determina que algumas tipologias de atividades e empreendimentos dependam da elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e, ao dispor sobre o estudo de impacto de vizinhança esse mesmo Estatuto da Cidade, em seu artigo 38 estabelece que:

“A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental”.

Portanto, as grandes obras previstas na Lei da Operação Urbana não se eximem da execução de Estudo de Impacto Ambiental apenas por estarem previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança é necessária obtenção de licença ambiental junto ao órgão competente para que uma operação urbana consorciada possa ser implementada ou, eventualmente, possa ser alterada. Rigorosamente, e por mais surpreendente que possa parecer, essa exigência joga a favor da estabilidade jurídica já referida, dada a conhecida complexidade que envolve a emissão de licença ambiental.

O processo de obtenção de recursos para o financiamento de uma Operação Urbana Consorciada é especificamente regulamentado e envolve

entidades civis no processo de gestão e fiscalização. As Operações Urbanas representam um avanço para o planejamento urbano de um município e, a longo prazo, consistem em instrumentos fundamentais que tem por função sistematizar o desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal, visando o bem-estar da comunidade local.

Como forma de contrapartida pelo direito adicional de construção poderiam ser utilizadas diversas maneiras, como um contrapeso em dinheiro (entrega de um certo valor), em bens (como doação de terreno), em construção (execução de um viaduto, por exemplo) ou em serviço (como execução de pavimentação de uma rua).

O documento que explicitará a forma de contrapartida, será a Legislação competente à Operação Urbana. Porém, é mais apropriado, para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente ser paga, pelo interessado, por meio de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente).

Essa condição garante que os recursos extra-orçamentários obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC sejam obrigatoriamente utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma

valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e consequentemente, desses próprios direitos.

Além da legislação urbana e ambiental acerca das operações urbanas, a utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção está subordinada às rigorosas exigências da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, em particular à Instrução CVM nº 401/2003, que regulamenta a distribuição pública de CEPAC.

A negociação de qualquer título em ambiente de Bolsa de Valores implica em risco ao investidor. O risco faz parte e é inerente a esse “jogo”. Mas para que qualquer interessado assuma esse risco, as regras devem ser claras e estáveis. A CVM funciona como guardiã dessas regras, e sempre que se pretender alterá-las terá que ser consultada e somente as autorizará se o conteúdo das alterações não implicar em prejuízos não previstos aos interessados.

1.3.1. Quantidade Limite de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada deve estabelecer um limite máximo de CEPAC a serem emitidos. Essa quantidade, definida na Lei da Operação Urbana, é menor do que o Potencial Construtivo da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada. Isso significa que existe uma escassez de CEPAC para a quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, os interessados poderão utilizar CEPAC para incentivos adicionais, o que contribui para diminuir ainda mais a oferta de CEPAC para Área Construída Adicional que poderiam ser absorvidos pelo mercado imobiliário.

1.3.2. Utilização Limite de CEPAC

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, ou para incentivos adicionais, ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, Diretos Urbanísticos Adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque de Potencial Construtivo do respectivo setor da Operação Urbana Consorciada, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

1.3.3. Ciclo do CEPAC

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A municipalidade de Belo Horizonte poderá realizar Distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituir cada Operação Urbana Consorciada.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada. Caso o titular dos CEPAC seja ou venha a ser proprietário de imóvel na área da Operação Urbana Consorciada, poderá, observados os Estoques, vinculá-los a seu terreno, aumentando, assim, a área disponível para construção (e, portanto,

potencialmente o valor de seu imóvel) e/ou alterando os parâmetros de utilização de seu terreno.

1.3.4. Novas Distribuições de CEPAC

Em caso de necessidade de distribuição de novos CEPAC para financiamento de novas Intervenções na mesma área da Operação Urbana Consorciada, deverão ser respeitadas as seguintes condições:

- Quando da conclusão total das Intervenções anteriores;
- Que a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio do grupo de Intervenções anterior tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública;
- Caso tenham sido assegurados os recursos necessários à conclusão das Intervenções anteriores, por meio de depósito na Conta Vinculada.

Caso remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado e tenha sido concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções previstas; tais recursos poderão ser transferidos para a Intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada, na apuração do valor total da Intervenção, ou conjunto de Intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos.

1.3.5. Fatores de Risco

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da Operação Urbana Consorciada. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e o seu respectivo valor.

Frequentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causaram efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

1.4. OBJETIVO

O principal objetivo do estudo é a análise da viabilidade dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, tendo como base os fatores de equivalência

determinados pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU.

O trabalho contempla grandes estudos, que podem ser sintetizados da seguinte maneira:

- A viabilidade do CEPAC: indicado a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido por ele para manter o custo do empreendimento competitivo, utilizando-se como parâmetro de comparação os valores de CEPAC a R\$ 500,00 (quinhentos reais), que foi determinado em estudos de viabilidades desenvolvidos para Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU. Lança-se mão do Método do Terreno Virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira.
- Viabilidade de Empreendimentos: tem como objetivo demonstrar, sob a ótica do investidor e através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas, a viabilidade econômica do CEPAC com base na comparação da Taxa Interna de Retorno (“TIR”) de empreendimentos residenciais e comerciais, no âmbito dos subsetores que compõem a Operação Urbana Consorciada do

Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas;

- Estoque de Potencial Construtivo Adicional: demonstrar que a área construída adicional vinculada à quantidade de CEPACs que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é inferior à área construída adicional que potencialmente poderia ser consumida;
- Demanda de Mercado por Renovação Urbana: indicar, adotando-se dois cenários distintos (pessimista e otimista), as estimativas de consumo de área construída adicional vinculada à quantidade de CEPAC durante a vigência da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, que conforme os dados fornecidos pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, montará em 20 (vinte) anos.

Para a elaboração desse estudo serão consideradas as prescrições da Lei Nº 9.959 de 20 de Julho de 2.010 que altera as Leis Nº 7.165 de 27 de Agosto de 1.996 - Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e Nº 7.166 de 27 de Agosto de 1.996 - Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano do Município.

No que tange à determinação dos valores de terreno serão aplicadas as recomendações referentes à Norma para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e NBR

14653-2 – Imóveis Urbanos, e as posturas elencadas na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP. Importante ressaltar que as pesquisas de valores de terreno referem-se à data-base de Março de 2013.

1.5. METODOLOGIA

A metodologia adotada para o presente trabalho consiste na determinação do valor do CEPAC em diferentes cenários, buscando identificar qual o valor máximo que o CEPAC pode assumir, mantendo a competitividade dos empreendimentos imobiliários dentro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, quando comparados com sua viabilidade fora do perímetro de intervenção.

Dessa forma, inicialmente será determinado o Potencial Construtivo Adicional (PCA) calculado da seguinte forma: através da subtração entre a área líquida total (área total da quadra) e a área não passível de incorporação (como os terrenos consolidados com construções de gabarito elevado em bom estado, os imóveis tombados, as áreas de conservação, de lazer e com equipamentos públicos, viários, demais espaços públicos e áreas objeto de expropriações); a área líquida determinada através do cálculo anterior será multiplicada pelos coeficientes de aproveitamento projetados para cada quadra.

Por exemplo: para uma quadra localizada na tipologia quadra praça, cujo coeficiente básico igual a 1,0 ($C_{Ab} = 1,0$), que será aumentado para coeficiente máximo igual a 6,0 ($C_{Am} = 6,0$), encerrando 10.000m² de área, nela existindo

2.000m² de área não passível de adesão (imóveis consolidados e/ou tombados), temos:

$$PCA = (A_{tq} - A_{tnp}) \times (CAm - CAb) = (10.000,00 - 2.000,00) \times (6,0 - 1,0) = 40.000,00m^2$$

Onde:

- **PCA = Potencial Construtivo Adicional;**
- **Atq = Área Total da Quadra = 10.000,00m²;**
- **Atnp = Área de Terreno não Passível de Adesão = 2.000,00m²**
- **CAm = Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 6,0**
- **CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,0**

Além disso, é definido um limite de PCA para ser convertido em CEPAC e emitido no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida, indicando a existência de escassez em cada um dos setores.

A valoração do CEPAC será feita por meio de duas análises distintas, pretende-se demonstrar que o valor mínimo dos CEPAC é economicamente viável para os investidores, e que os empreendimentos imobiliários lançados no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, com o uso de CEPAC, terão custo inferior ao que se verificaria se os mesmos empreendimentos imobiliários ou fossem lançados em outras regiões ou na mesma região, porém sem adesão à operação.

Para isso, o estudo contempla a análise da viabilidade de empreendimentos e tem como objetivo demonstrar, sob a ótica do investidor e através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas, a viabilidade econômica do CEPAC com base na comparação da Taxa Interna de Retorno (TIR) de empreendimentos residenciais e comerciais, no âmbito dos subsetores que compõem a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

2. HISTÓRICO

As Operações Urbanas Consorciadas tal como hoje configuradas, resultam de um processo constante de amadurecimento jurídico (direito urbanístico); legal (Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo); e do aperfeiçoamento de instrumentos urbanísticos experimentados ao longo dos anos, em especial no município de São Paulo. Manteve, porém, em seu fundamento, o conceito da outorga onerosa do direito de construir, originalmente denominado “solo criado”.

Em nossa estrutura jurídica urbana, o direito de construir era inerente ao direito de propriedade. Contudo, o processo de forte verticalização experimentado em grandes centros urbanos levou à percepção de que a mais-valia obtida com o adensamento construtivo das edificações era apropriada única e exclusivamente pelo empreendedor privado, restando ao setor público o ônus de equacionar, com recursos orçamentários, a sobrecarga sobre a infraestrutura urbana que esse modelo verticalizado causava.

A outorga onerosa do direito de construir foi resultado da dissociação, progressiva no tempo, entre os direitos de propriedade e o de construir. Hoje esse instrumento autoriza ao executivo municipal outorgar, de forma onerosa, o direito de construir acima de um índice de construção básico, não oneroso, até um índice máximo construtivo; ambos os índices, básico e máximo, fixados por zona do território urbano na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Nos anos 80, as Operações Interligadas, introduzidas em São Paulo, se constituíram como a primeira tentativa do poder público municipal em obter, de forma onerosa, contrapartida por outorga de direitos adicionais de construção. No

tempo das Operações Interligadas, o pagamento da contrapartida era computado em unidades habitacionais de interesse social que o empreendedor entregava à municipalidade, e o direito de construir adicionalmente era outorgado pelo executivo de forma discricionária, sobrepondo-se à Legislação de Uso e Ocupação do Solo e, portanto, invadindo competências do Legislativo Municipal. Por sinal, foi por esse mesmo motivo – competência de legislar sobre uso e ocupação do solo - que as interligadas foram julgadas, posteriormente, inconstitucionais.

Na esteira das operações interligadas, e já como uma evolução delas, surgiram em São Paulo, principalmente nos anos 90, as operações urbanas. São desse período as Operações Urbanas Anhangabaú, Centro, Faria Lima e Água Branca.

As operações urbanas, algumas ainda em vigência, admitem, por meio de lei específica aprovada pelo legislativo municipal, flexibilizar as regras de uso e ocupação do solo, em troca de contrapartida, via de regra em dinheiro, para realizar obras de infraestrutura na área de abrangência da operação.

A lei específica de cada operação dispõe sobre direitos e obrigações do público e do privado; delimita um perímetro no qual se aplicam esses direitos e obrigações e estabelece um programa de intervenções – obras e serviços - a ser implementado. Os recursos resultantes das contrapartidas são depositados em uma conta vinculada a cada operação urbana, e somente podem ser utilizados para a execução do programa de intervenções previsto na lei. Dessa forma se constituem enquanto recursos extra-orçamentários e não são contabilizados no caixa da prefeitura.

É, portanto, de se supor, como substrato e como benefício indireto das operações urbanas, que os recursos orçamentários correspondentes ao valor das infraestruturas executadas em áreas do Município, valorizadas pelos efeitos da própria operação urbana, possam ser destinados a outras prioridades da cidade.

Enquanto que na outorga onerosa a municipalidade captura parte da valorização imobiliária que o adicional de construção propicia, os valores referentes às contrapartidas são depositados apenas na medida em que os empreendimentos vão sendo aprovados. Essa lógica acabou por criar uma perversa anomalia para a cidade, qual seja a de que uma quantidade muito grande de empreendimentos é aprovada, construída e entregue aos compradores, antes que se obtenha volume de recursos necessários à execução das infraestruturas.

Em outras palavras, o instituto das operações urbanas resolve a apropriação pela municipalidade de parte da valorização imobiliária para executar infraestruturas que mitiguem os impactos urbanos advindos do adensamento construtivo que a própria operação autoriza, conseguindo inverter a ordem de causa e efeito, de modo a oferecer as infraestruturas antes que os impactos se estabeleçam.

Essa anomalia vai agora sendo superada com o surgimento de um novo elemento na engenharia financeira das operações urbanas: o CEPAC.

O CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção foi instituído por meio da lei federal nº 10.257 de 10/07/2001, Estatuto da Cidade, para ser utilizado como contrapartida em pagamento pela outorga onerosa de direitos adicionais de construção em operações urbanas, a partir de então denominadas consorciadas.

A primeira operação urbana consorciada a se beneficiar desse instrumento foi a Água Espraiada, em São Paulo, aprovada por meio da Lei Nº 13.260 de dezembro de 2.001. Posteriormente, em julho de 2.004, novamente em São Paulo, o CEPAC foi introduzido na Operação Urbana Consorciada Faria Lima através da Lei Municipal Nº 13.871/2.004 que alterou a Lei Nº 11.732/1.995, justamente para adequá-la às disposições do Estatuto da Cidade.

Mas a caracterização desse Certificado enquanto valor mobiliário sujeito ao regime da Lei Nº 6.385, de 7 de dezembro de 1.976, apenas se consubstanciou quando da publicação da Instrução nº 401 em 29 de dezembro de 2.003, pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, e foi somente a partir da publicação desse dispositivo legal que a municipalidade pôde construir um marco regulatório específico para os procedimentos relativos ao CEPAC e obter o registro de cada Operação Urbana Consorciada junto à CVM.

Até a criação do CEPAC no Estatuto da Cidade, as operações urbanas sintetizavam uma relação público-privada estruturada numa dinâmica da atividade imobiliária com a qual o executivo municipal sempre lidou, e por isso mesmo de seu inteiro conhecimento, seja através do planejamento urbano e territorial, seja através da aprovação de projetos.

O surgimento do CEPAC introduziu uma nova variável nas relações público-privadas totalmente desconhecidas e fora da rotina do exercício público municipal.

Caracterizado como um valor mobiliário, o CEPAC impõe um diálogo com três realidades distintas: é o instrumento que permite ao mercado imobiliário adquirir direitos adicionais de construção em Operações Urbanas Consorciadas e

nessa medida se submete à lógica do mercado imobiliário; é um instrumento que permite ao executivo municipal, no âmbito das operações urbanas, antecipar o recebimento de recursos para viabilizar as obras e intervenções de qualificação urbana previstas na lei específica, submetendo-se, portanto, às injunções inerentes à administração pública; e, por fim, é um título negociável no mercado de capitais e que, portanto, se submete à lógica desse segmento, mas mais do que isso, se submete às determinações, exigências e regras da CVM, o que de outra parte, e por isso mesmo, imprime credibilidade ao instituto da operação urbana consorciada.

Partindo-se do pressuposto de que há mercado potencial para aquisição de CEPAC, esse mercado somente o absorverá se ele estiver envolto por um ambiente que expresse credibilidade, segurança e estabilidade jurídica. Essa é uma condição intrínseca para o sucesso das operações urbanas consorciadas desde o momento em que os CEPACs foram considerados valores mobiliários negociáveis em ambiente de Bolsa de Valores.

3. MODELO DE CÁLCULO DE COBRANÇA DA OUTORNA ONEROSA

A Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é estruturada em intervenções previstas em dez setores, descritos no Plano Urbanístico desenvolvido pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, com projetos específicos que buscam fortalecer características locais, ampliar a relação do público com o local, fortalecer a identidade de cada região e promover o desenvolvimento urbano.

Com a finalidade de custear tais intervenções, a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte utilizará mecanismos próprios à legislação imobiliária, inclusive outorgando de forma onerosa, nos terrenos situados nos limites da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas: o direito de construir.

A outorga onerosa sobre o direito de construir prevê que a municipalidade admita um coeficiente de aproveitamento (CA) básico e gratuito de construção, definido a partir da relação entre a área do terreno e a área construída computável. Acima desse CA básico, o Município admite, a partir de pagamento de contrapartida via CEPAC, construção de áreas até um máximo estabelecido na lei da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Em síntese, a outorga onerosa do direito de construir é uma forma de o proprietário (ou qualquer interessado) efetivar qualquer construção que ultrapasse os padrões permitidos pelo CA básico de uma determinada área. No âmbito da

Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, a outorga onerosa do direito de construir passará a ser paga de outra forma, por meio dos CEPACs, não mais para um fundo de todo o município, e sim para um fundo específico e os recursos deverão ser aplicados apenas na área da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Para isso, a Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU determinou um modelo de ocupação dentro do limite da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas: **Áreas Preferenciais para Adensamento**, onde deverão se concentrar os processos de substituição e renovação, e **Áreas de Transição** com padrões menos permissivos de ocupação.

O Plano de uso e ocupação do solo propõe uma reestruturação urbana através de adoção de seis tipologias de ocupação com o objetivo de aumentar a densidade populacional junto aos corredores e centralidades a fim de garantir a qualidade urbanística sem impactar negativamente o entorno. A seguir, serão detalhados as diretrizes e parâmetros de uso e ocupação do solo de cada uma das tipologias definidas para a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Tabela 2: Modelo de Ocupação

		MODELOS DE OCUPAÇÃO						
		ADENSAMENTO				AMORTECIMENTO		
PARÂMETROS	QUADRA CENTRAL	QUADRA PRAÇA	QUADRA GALERIA	QUADRA DESENVOLVIMENTO	QUADRA DE PRESERVAÇÃO	QUADRA DE BAIRRO		
USO	Não se aplica.				Proibido uso residencial.			
CA MÁXIMO (BRUTO)	Terrenos <= 1.440m²: 3,0, mas se for de uso misto, 3,6, 5,0 com uso misto descontadas apenas as vagas de garagem exigidas Terrenos > 1.440 m²: 4,0, mas se for de uso misto, 4,8, 7,0 com uso misto descontadas apenas as vagas de garagem exigidas.	Terrenos <= 720 m²: 1,0 Terrenos > 720 m² e <= 1.440 m²: 3,0, mas se for de uso misto, 3,6 Terrenos > 1.440 m² e <= 2.880 m²: 4,0, mas se for de uso misto, 4,8 Terrenos > 2.880 m² ou que viabilizarem 80% da quadra: 5,0, mas se for de uso misto, 6,0	Terrenos <= 720 m²: 1,0 Terrenos > 720m² e <= 1.440m²: 3,0, mas se for de uso misto, 3,6 Terrenos > 1.440m² ou que viabilizarem 80% da quadra: 4,0, mas se for de uso misto, 4,8	Terrenos <= 1.440 m² : 1,0 Terrenos > 1.440m² e <= 2.880m²: 3,0 Terrenos > 2.880m²: 6,0	Terrenos localizados nas quadras lindeiras à Av. Pres. Antônio Carlos ou entre a linha férrea e a Av. Francisco Sales e com mais de 1.440m²::3,0 Demais terrenos: 1,5	Terrenos > 1.440 m².ou localizados em centralidades para uso não residencial em no mínimo 50% da extensão de fachadas voltadas para rua: 3,0 Demais terrenos: 2,0		
NÚMERO MÍNIMO DE UNIDADES RESIDENCIAIS	Área líquida residencial total / 75				Não se aplica.			
TAXA DE OCUPAÇÃO	Não se aplica.	0,5 para terrenos <= 2.880 m² 0,4 para terrenos > 2.880 m²	0,5 (exacto para nível de subsolo)	0,4	Não se aplica.			
ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO	Liberação de atravessamento de quadra por via livre de uso público nas quadras demarcadas; liberação de 0,3 de área livre de uso público nas demais quadras.	Liberação de 0,5 de área livre de uso público + recuo de alinhamento nas vias demarcadas.	Liberação de atravessamento de quadra por via livre de uso público nas quadras demarcadas; liberação de 0,3 de área livre de uso público nas demais quadras + recuo de alinhamento nas vias demarcadas.	Liberação de 0,4 de área livre de uso público + recuo de alinhamento nas vias demarcadas.	Não se aplica.		Recuo de alinhamento nas vias demarcadas.	
USO NO TÉRREO	Uso não residencial em no mínimo 50% da extensão de fachadas voltadas para rua ou para área de uso público no térreo.				Uso não residencial em: no mínimo 50% da extensão de fachadas voltadas para centralidades; no mínimo 20% para áreas de uso público nos pátios internos e atrasamentos de quadra.			Não se aplica.
AFASTAMENTO FRONTAL	4 m para pavimentos em nível inferior a 3,5 m. Dispensado nos demais pavimentos	6 m (não se aplica onde houver exigência de recuo de alinhamento de 6 m)	4 m (não se aplica onde houver exigência de recuo de alinhamento)	6 m (não se aplica onde houver exigência de recuo de alinhamento de 6 m)	Embasamento no alinhamento ou 6m; sujeito a diretrizes do Conselho de Patrimônio.		LPOUS (não se aplica onde houver exigência de recuo de alinhamento).	
CONFIGURAÇÃO DO AFASTAMENTO FRONTAL	Afastamento frontal deve configurar-se como extensão da calçada. Vedado gradil ou muro, inclusive nas laterais.							
AFASTAMENTO LATERAL	Sem afastamento ou LPOUS; Vizinho consolidado com afastamento: obrigatório afastamento exigido pela LPOUS; Vizinho consolidado sem afastamento: obrigatório sem afastamento.	6 m	LPOUS	6 m	Sem afastamento ou LPOUS; sujeito a diretrizes do Conselho de Patrimônio.		LPOUS	
AFASTAMENTO DE FUNDOS	LPOUS	6 m	LPOUS	6 m	Sujeito a diretrizes do Conselho de Patrimônio.		LPOUS	
LIMITE DE ALTIMETRIA	Não se aplica.				Conforme deliberações do Conselho de Patrimônio.			21m
ALTURA MÁXIMA NA DIVISA	Não se aplica.				Sujeito a diretrizes do Conselho de Patrimônio.		Não se aplica.	
EDIFÍCIO GARAGEM	Proibido.		Permitido.		Permitido.			
DIRETRIZES ESPECIAIS	Projeto.		Implantação.		Projeto.			
VAGAS DE ESTACIONAMENTO MÍNIMO EXIGIDO	1 vaga / 200m² área líquida total				Não se aplica.			1 vaga / 200m² área líquida total
VAGAS DE ESTACIONAMENTO MÁXIMO DESCONTADO	1 vaga / 75m² área líquida residencial; 1 vaga / 100m² área líquida não residencial			1 vaga / 100m² área líquida total	1 vaga / 50m² área líquida residencial; 1 vaga / 100m² área líquida não residencial			

Fonte: Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

O padrão de ocupação descrito é complementado por diretrizes especiais que consideram questões específicas relativas à Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), Cota, Exigências, Vaga de Estacionamento, Acesso de Veículos, Patrimônio, Terrenos resultantes de desapropriação e Habitação de Interesse Social (HIS), estabelecidos na seguinte tabela:

Tabela 3: Regras Gerais

PARÂMETROS	REGRAS GERAIS
CA BÁSICO	1,0 Empreendimentos que não aderirem à OUC (utilizarem CA menor que 1,0) devem respeitar recuos de alinhamento nas vias demarcadas.
COTA	Não se aplica.
EXIGÊNCIAS	Taxas de permeabilidade de acordo com Mapa de Taxas de Permeabilidade (mínimo de 20%) + caixa de captação referente à área impermeabilizada + caixa de infiltração nas Quadras Praça. Selo Verde municipal nas quadras de adensamento. Os pavimentos superiores ao primeiro pavimento não podem avançar além de sua projeção sobre o afastamento frontal (exceto Quadra Central) As áreas proveniente dos recuos de alinhamento e as calçadas existentes serão utilizadas apenas para: alargamento de calçada, implantação de ciclovia, reposição de estacionamentos e implantação de baias para embarque e desembarque de ônibus, nos dois últimos casos ocupando apenas 50% da extensão da quadra e com largura máxima de 2,5m.
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	Motocicletas: 10% do número de vagas produzidas para veículos leves. Bicicletas: 2 vagas / 75m ² área privativa residencial; 1 vaga/ 100m ² área privativa não residencial. Acréscimo de vagas consumindo CA devem obrigatoriamente acontecer em subsolo.
ACESSO VEÍCULAR	Para acesso aos corredores: exigência de faixa de acumulação maior que LPOUS para todos os empreendimentos. Demais vias: LPUOS. Proibido estacionamento no afastamento frontal.
PATRIMÔNIO	Imóveis na área da OUC só podem ser geradores de TDC, não podem ser receptores. Imóveis inseridos em Conjuntos Urbanos Protegidos ou ADEs Culturais devem respeitar as normas que definem suas respectivas proteções.
TERRENOS RESULTANTES DE DESAPROPRIAÇÃO	Nas vias arteriais terrenos resultantes de desapropriação pelo poder executivo podem ter menos de 2.000m ² .
HIS	Produção de HIS voltada para 0 a 6 salários mínimos não paga outorga, não consome estoque e atende aos parâmetros do modelo de ocupação proposto para a quadra onde estiver localizado.

Fonte: Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2013.

Outros incentivos adicionais, como apresentados na tabela abaixo, são previstos no Plano Urbanístico e serão concedidos para alteração de uso, como construção de Habitações de Interesse Social (HIS) e edificações que consideradas de relevância histórico-cultural deverão ser mantidas, total ou parcialmente, fisicamente integradas a um novo empreendimento, visando promover a simultânea valorização de estruturas antigas e de novas construções no processo de revitalização da área da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Tabela 4: Incentivos Adicionais na área da OUC

PARÂMETROS	INCENTIVOS
REGULAMENTAÇÃO	O estoque de potencial contrutivo adicional proveniente de incentivos fica limitado à 5% do estoque total de cada setor. O potencial contrutivo adicional proveniente de incentivos por empreendimento fica limitado à 10% do total de área adicional construída.
HIS	100% da área líquida de empreendimento que atenda as premissas: - mínimo 5% de área líquida não residencial e - mínimo 70% da área residencial voltada para famílias de 0 a 3 salários mínimos, poderá ser convertido em potencial construtivo não oneroso para qualquer área da Operação.
PATRIMÔNIO	Incentivo para revitalização: em Quadras de Preservação, desde que o CA básico seja consumido o potencial restante não consumido (até o CAM) poderá ser transferido de maneira não onerosa para outras áreas da OUC.
	Incentivo para restauração: cada 1m ² de edificação de interesse histórico-cultural (bens tombados, indicados para tombamento ou protegidos para registro documental) restaurada gera 1m ² de potencial líquido não oneroso em outra área da OUC. Para fins de incentivo, não são computáveis restauros apenas de fachadas.
	Incentivo para áreas livres de uso público: em Quadras de Preservação, cada 1m ² de pátio interno de uso público ou de atravessamento de quadra implantado gera 1m ² de potencial líquido não oneroso em outra área da OUC.
CIRCULAÇÃO	Desconto de circulação maior que a LPOUS para empreendimentos com 70% das unidades menores que 50m ² .
RETROFIT	Parâmetros da lei do hipercentro.
CALÇADAS	Possibilidade de conversão da área de afastamento frontal de edificações consolidadas para o município gerando CA não oneroso em outra área da OUC, nas vias demarcadas com recuo de alinhamento.

Fonte: Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

Esse conjunto de intervenções, descritos nos parâmetros urbanísticos, tem como objetivo promover o desenvolvimento de cada região fortalecendo algumas características do bairro da área da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

3.1. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC são valores mobiliários com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o direito adicional de construir, no âmbito da Operação Urbana Consorciada.

O município cria, por meio de lei, uma operação urbana consorciada que prevê a emissão de uma quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das intervenções necessárias à própria operação urbana consorciada.

Os CEPAC são utilizados no pagamento dos direitos urbanísticos adicionais outorgados onerosamente pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser utilizado: como área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada; e, como parâmetro urbanístico que supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo.

Para o presente estudo, a Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU estabelece a quantidade limite de CEPACs, tal quantia monta em 7.964.048 (sete milhões, novecentos e sessenta e quatro mil e quarenta e oito) títulos. Além disso, foi determinada a quantidade de CEPACs destinado aos incentivos descritos nos parâmetros urbanísticos que totalizam 398.202 (trezentos e noventa e oito mil, duzentos e dois) títulos. Dessa forma, a quantidade de CEPAC disponibilizado para Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas totaliza em 8.362.250 (oito milhões, trezentos e sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta) títulos.

3.1.1. Distribuição do Estoque

O Estoque de Potencial Construtivo Adicional para utilização dos CEPAC também são limitados pelos diversos setores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, desta forma não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor, conforme a tabela a seguir:

Tabela 5: Estoque de Potencial Construtivo Adicional

Setor	Subsetor	Estoque de Área Construída Adicional
1	1.1	259.050 m ²
2	2.1	10.588 m ²
	2.2	20.436 m ²
	2.3	48.994 m ²
3	3.1	129.360 m ²
4	4.1	80.080 m ²
	4.2	140.134 m ²
	4.3	90.668 m ²
5	5.1	158.560 m ²
	5.2	242.661 m ²
6	6.1	138.071 m ²
7	7.1	414.432 m ²
8	8.1	528.034 m ²
9	9.1	839.358 m ²
10	10.1	609.063 m ²

Fonte: Elaborado a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

É com base nesse estoque por setor/ subsetor que este Estudo de Viabilidade é desenvolvido.

3.2. VALOR DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC

Através da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, será introduzido o conceito do CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, um título que virá a ser negociável em bolsa e que foi proposto como forma de obtenção antecipada dos recursos que seriam destinados à realização do programa de investimentos.

Foram definidos os seguintes setores e subsetores da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do

Arrudas, bem como os fatores de equivalência do CEPAC em metros quadrados de área construída para cada um deles. É com base na aplicação desses fatores de equivalência que este Estudo de Viabilidade é desenvolvido.

Tabela 6: Fatores de Equivalência do CEPAC

Setor	Subáreas	Fator de Equivalência	
		Residencial	Não-Residencial
1	1.1 Lagoinha	0,90	1,00
2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	1,27	1,50
	2.2 Tecelões	1,12	1,31
	2.3 Cachoeirinha	1,09	1,28
3	3.1 São Francisco	0,85	0,94
4	4.1 Brejinho	0,53	0,53
	4.2 São José (Pampulha)	0,36	0,36
	4.3 Aeroporto	0,42	0,42
5	5.1 Lareira	1,12	1,12
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	0,55	0,55
6	6.1 Vilarinho	1,04	1,16
7	7.1 Parque Bacia do Calafate	0,58	0,58
8	8.1 Boulevard Oeste	0,47	0,47
9	9.1 Central	0,30	0,24
10	10.1 Linear Leste	0,55	0,55

Fonte: Elaborado a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

3.3. MODELO DE CÁLCULO DO CEPAC

Na tabela anterior, estão listados os fatores de equivalência da área construída adicional de construção computável em número de CEPACs, em função do uso do empreendimento pretendido, válidos para cada setor e faixa de equivalência.

Tomando-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 2.880,00m², situado na Faixa de Equivalência no interior do Subsetor 1.1 – Quadra Praça.

De acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos para Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico pela área de terreno.

Ainda conforme a mencionada legislação, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é igual a 1,00. Sendo assim, a Área Construída Computável Permitida é de 2.880,00m².

Porém, com a adesão à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual a 5,00, ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma Área Construída Computável de 14.400,00m².

Nesse caso, como a área computável de 2.880,00m² já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 14.400,00m², a Área Adicional de Construção Computável é de 11.520,00m² (14.400,00m² - 2.880,00m²). Com base nessa área adicional de construção será determinada a quantidade de CEPAC necessária.

Lembrando que o terreno de nosso exemplo será implantado na Faixa de Equivalência no interior do Subsetor 1.1 – Quadra Praça e que o empreendimento

pretendido será destinado ao uso residencial, o fator indicado pela Tabela de Equivalência no item 3.2 é 0,90.

Logo, o número de CEPACs necessários para permitir a construção desse empreendimento será obtido através da relação entre a área construída adicional e o fator de conversão, da seguinte forma:

$$\text{Nº CEPAC} = \frac{\text{Área Construída Adicional Computável}}{\text{Fator de Conversão}}$$

$$\text{Nº CEPAC} = \frac{(14.400,00\text{m}^2 - 2.880,00\text{m}^2)}{0,90}$$

$$\text{Nº CEPAC} = 12.800 \text{ CEPACs}$$

Obs: Na quantia acima, só foi analisado a necessidade de se adquirir CEPACs em virtude da Área Construída Adicional, sendo importante destacar que a Área Construída Adicional do exemplo acima deverá ser abatida do estoque de metros quadrados adicionais fixado na Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas para o referido Subsetor.

3.4. DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADIGMA

De posse das principais informações a respeito do mercado imobiliário e dos parâmetros urbanísticos, será definida a situação paradigma (primeira etapa), ótica sob a qual será efetuado o estudo técnico de valores (segunda etapa) cujos resultados servirão de base para o estudo de viabilidade econômica da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Situação paradigma consiste numa situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem. Considerando-se as diferenças existentes, provenientes dos usos atualmente verificados e das tendências de ocupação, a situação paradigma de terreno e área útil privativa será determinada para cada um dos setores que compõem o perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

3.4.1. Terreno

A determinação do terreno paradigma foi efetuada com base na área mínima de terreno descrita nos parâmetros urbanísticos, ocupada pelos empreendimentos residenciais e comerciais na região de cada um dos setores, considerando ainda a vocação da região e o panorama do mercado de apartamentos e conjuntos comerciais.

A situação paradigma considerada no Estudo Técnico de Valores de Terrenos pode ser resumida da seguinte forma:

Tabela 7: Área de Terreno – Situação Paradigma

Quadra	CA Máximo	Área de Terreno (m²)
Central	7,00	1.440,00
	4,80	1.440,00
	4,00	1.440,00
	5,00	1.080,00
	3,60	1.080,00
	3,00	1.080,00
Praça	6,00	2.880,00
	5,00	2.880,00
	4,80	2.160,00
	4,00	2.160,00
	3,60	1.080,00
	3,00	1.080,00
Galeria	4,80	1.440,00
	4,00	1.440,00
	3,60	1.080,00
	3,00	1.080,00
Desenvolvimento	6,00	2.880,00
	3,00	1.080,00
Preservação	3,00	1.440,00
	1,50	1.080,00
Bairro	3,00	1.440,00
	2,00	1.080,00

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

3.4.2. Área Privativa

Através dos parâmetros urbanísticos determinados pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU na região da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, bem como da consideração das dimensões definidas como paradigmas para terreno foram determinadas as tipologias de área privativa paradigmas, que podem ser resumidas da seguinte forma:

Tabela 8: Área Privativa por Uso – Situação Paradigma

Quadra	CA Máximo	Área Privativa (m²)	
		Residencial	Não-Residencial
Central	7,00	75,66	33,67
	4,80	87,64	34,00
	4,00	83,75	33,40
	5,00	81,65	31,43
	3,60	72,63	32,17
	3,00	95,00	35,50
Praça	6,00	80,14	32,84
	5,00	91,83	35,00
	4,80	69,97	31,87
	4,00	85,83	34,27
	3,60	72,63	32,17
	3,00	95,00	35,50
Galeria	4,80	87,64	34,00
	4,00	83,75	33,40
	3,60	72,63	32,17
	3,00	95,00	35,50
Desenvolvimento	6,00	-	34,27
	3,00	-	34,25
Preservação	3,00	91,93	36,67
	1,50	74,75	34,27
Bairro	3,00	98,69	36,94
	2,00	70,89	36,94

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

3.5. ESTUDO TÉCNICO DE VALORES DE MERCADO

A prospecção de terrenos na região metropolitana de Belo Horizonte tem desafiado o mercado imobiliário. São poucas as áreas adequadas para incorporação e as que restaram são disputadas pelos interessados numa espécie de leilão. Esse novo cenário trouxe a prospecção de terrenos para o centro da

estratégia de negócios das incorporadoras e provocou mudanças consideráveis na forma como essas empresas buscam áreas incorporáveis.

O estudo técnico de valores tem como objetivo determinar o valor de mercado de terrenos elegíveis para a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas que serão utilizados para a análise de viabilidade do CEPAC e para a análise de viabilidade econômica dos empreendimentos.

Para a determinação do valor unitário dos terrenos praticados na atualidade, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado através da Inferência Estatística, considerando a vocação de cada setor e as respectivas faixas de equivalência para conversão de CEPAC.

Para a composição do campo amostral foram realizadas extensas pesquisas na região delimitada por cada um dos setores visando à obtenção de elementos comparativos, adotando-se como meta a coleta de elementos situados em seu interior e que fossem o mais semelhantes possível ao terreno paradigma, descrito anteriormente.

3.5.1. Valor de Terreno

Tendo em vista as diferenças existentes quanto às características, distribuição espacial da população, atividades econômicas e sociais e oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos no território da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, serão efetuados estudos de mercado de terrenos para cada um dos setores, considerando a situação paradigma definida anteriormente.

Conforme se pode depreender da pesquisa efetuada na região e confrontada com opiniões balizadas de grandes empreendedores no Mercado Imobiliário da região como também consultas aos operadores do mercado local, o estudo efetuado apontou os seguintes valores unitários de Terrenos Incorporáveis, válidos para Maio de 2013:

Tabela 9: Valor de Terrenos Incorporáveis

Setor	Subsetor	Intervalo de Valor de Terreno			
		Valor Mínimo		Valor Máximo	
1	Subárea 1.1	de	R\$ 1.100,00 /m ²	a	R\$ 1.600,00 /m ²
2	Subárea 2.1	de	R\$ 700,00 /m ²	a	R\$ 1.100,00 /m ²
	Subárea 2.2	de	R\$ 900,00 /m ²	a	R\$ 1.200,00 /m ²
	Subárea 2.3	de	R\$ 1.000,00 /m ²	a	R\$ 1.500,00 /m ²
3	Subárea 3.1	de	R\$ 1.000,00 /m ²	a	R\$ 1.500,00 /m ²
4	Subárea 4.1	de	R\$ 1.100,00 /m ²	a	R\$ 1.500,00 /m ²
	Subárea 4.2	de	R\$ 1.700,00 /m ²	a	R\$ 2.200,00 /m ²
	Subárea 4.3	de	R\$ 1.500,00 /m ²	a	R\$ 1.800,00 /m ²
5	Subárea 5.1	de	R\$ 800,00 /m ²	a	R\$ 1.200,00 /m ²
	Subárea 5.2	de	R\$ 1.500,00 /m ²	a	R\$ 1.800,00 /m ²
6	Subárea 6.1	de	R\$ 700,00 /m ²	a	R\$ 1.000,00 /m ²
7	Subárea 7.1	de	R\$ 1.300,00 /m ²	a	R\$ 1.600,00 /m ²
8	Subárea 8.1	de	R\$ 1.600,00 /m ²	a	R\$ 1.900,00 /m ²
9	Subárea 9.1	de	R\$ 3.500,00 /m ²	a	R\$ 4.000,00 /m ²
10	Subárea 10.1	de	R\$ 1.500,00 /m ²	a	R\$ 1.800,00 /m ²

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tais valores podem ser ilustrados ainda da seguinte maneira:

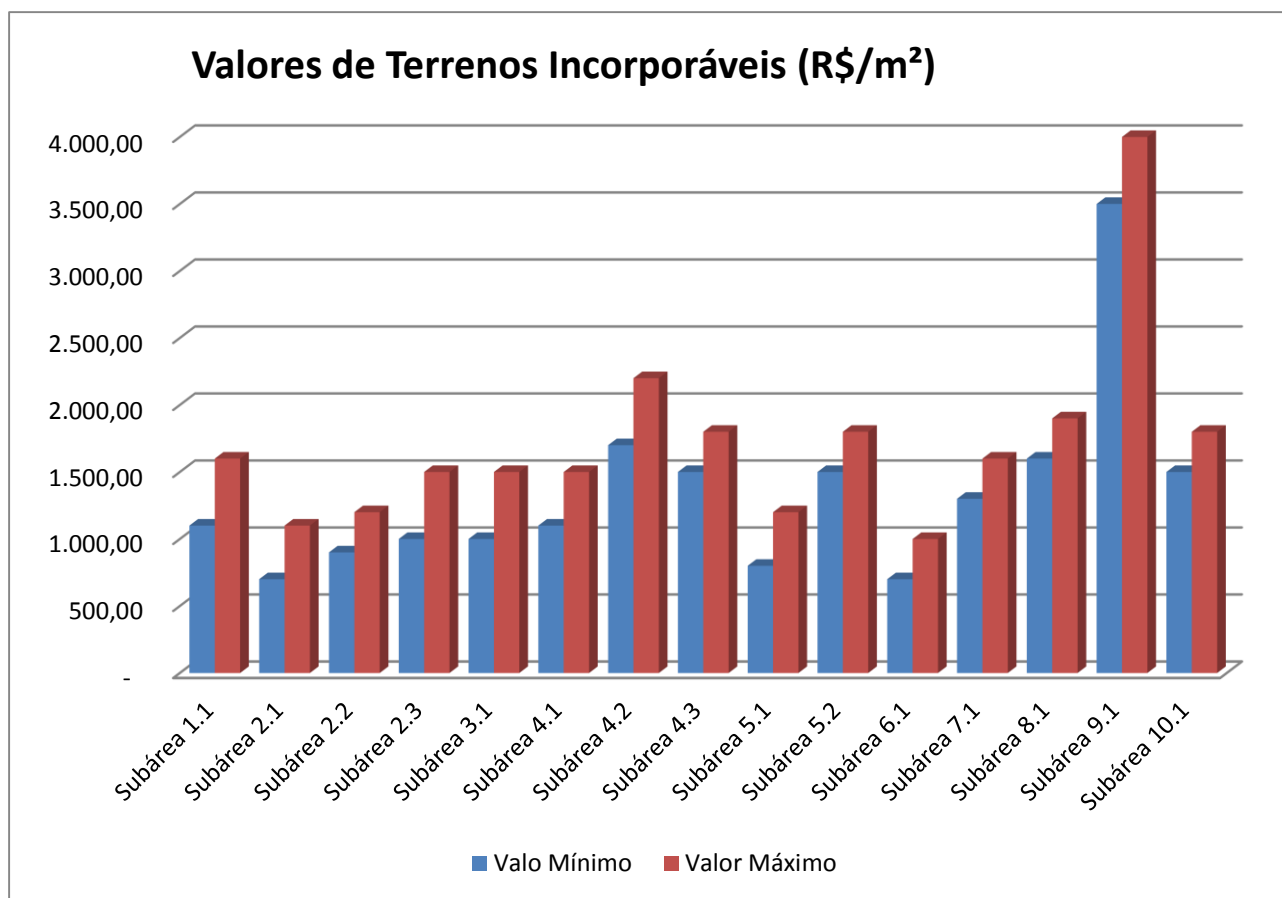


Gráfico 1: Valores de Terrenos Incorporáveis – Válido para Maio/2013

3.5.2. Valor de Apartamento

Da mesma forma que para terrenos, para a determinação do valor do apartamento paradigma, foram efetuadas pesquisas na região e confrontada com opiniões de grandes empreendedores do mercado imobiliário local.

Porém para o caso de apartamentos lançou-se mão ainda dos dados do Geoimóvel Tecnologia e Informações Imobiliárias, empresa do grupo Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações, que acompanha, mapeia e monitora diariamente o mercado imobiliário brasileiro, dentre eles o Município de Belo

Horizonte. De posse destas informações obteve-se a variação do valor de venda praticado para apartamentos no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

O estudo efetuado apontou os seguintes valores unitários, válido para Maio de 2013:

Tabela 10: Valor de Apartamentos

Setor	Subsetor	Intervalo de Preços em Oferta			
		Valor Mínimo		Valor Máximo	
1	Subárea 1.1	de	R\$ 4.400,00 /m ²	a	R\$ 4.600,00 /m ²
2	Subárea 2.1	de	R\$ 4.000,00 /m ²	a	R\$ 4.200,00 /m ²
	Subárea 2.2	de	R\$ 4.250,00 /m ²	a	R\$ 4.400,00 /m ²
	Subárea 2.3	de	R\$ 4.300,00 /m ²	a	R\$ 4.600,00 /m ²
3	Subárea 3.1	de	R\$ 4.300,00 /m ²	a	R\$ 4.600,00 /m ²
4	Subárea 4.1	de	R\$ 4.800,00 /m ²	a	R\$ 5.500,00 /m ²
	Subárea 4.2	de	R\$ 6.000,00 /m ²	a	R\$ 7.000,00 /m ²
	Subárea 4.3	de	R\$ 5.500,00 /m ²	a	R\$ 6.100,00 /m ²
5	Subárea 5.1	de	R\$ 4.000,00 /m ²	a	R\$ 4.200,00 /m ²
	Subárea 5.2	de	R\$ 5.000,00 /m ²	a	R\$ 5.500,00 /m ²
6	Subárea 6.1	de	R\$ 3.900,00 /m ²	a	R\$ 4.000,00 /m ²
7	Subárea 7.1	de	R\$ 4.700,00 /m ²	a	R\$ 5.000,00 /m ²
8	Subárea 8.1	de	R\$ 5.800,00 /m ²	a	R\$ 6.000,00 /m ²
9	Subárea 9.1	de	R\$ 8.800,00 /m ²	a	R\$ 9.000,00 /m ²
10	Subárea 10.1	de	R\$ 5.500,00 /m ²	a	R\$ 6.000,00 /m ²

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Obs.1: Os unitários acima foram obtidos com base nos unitários provenientes de informações dos operadores do mercado imobiliário local, de dados do Geoimóvel Tecnologia e Informações Imobiliárias, empresa do grupo Amaral d'Ávila Engenharia de

Avaliações lembrando que para a determinação do valor de venda dos apartamentos ainda há a consideração de 1 (uma) vaga de garagem cujo valor individual é em média de R\$ 35.000,00.

Tais valores podem ser ilustrados ainda da seguinte maneira:

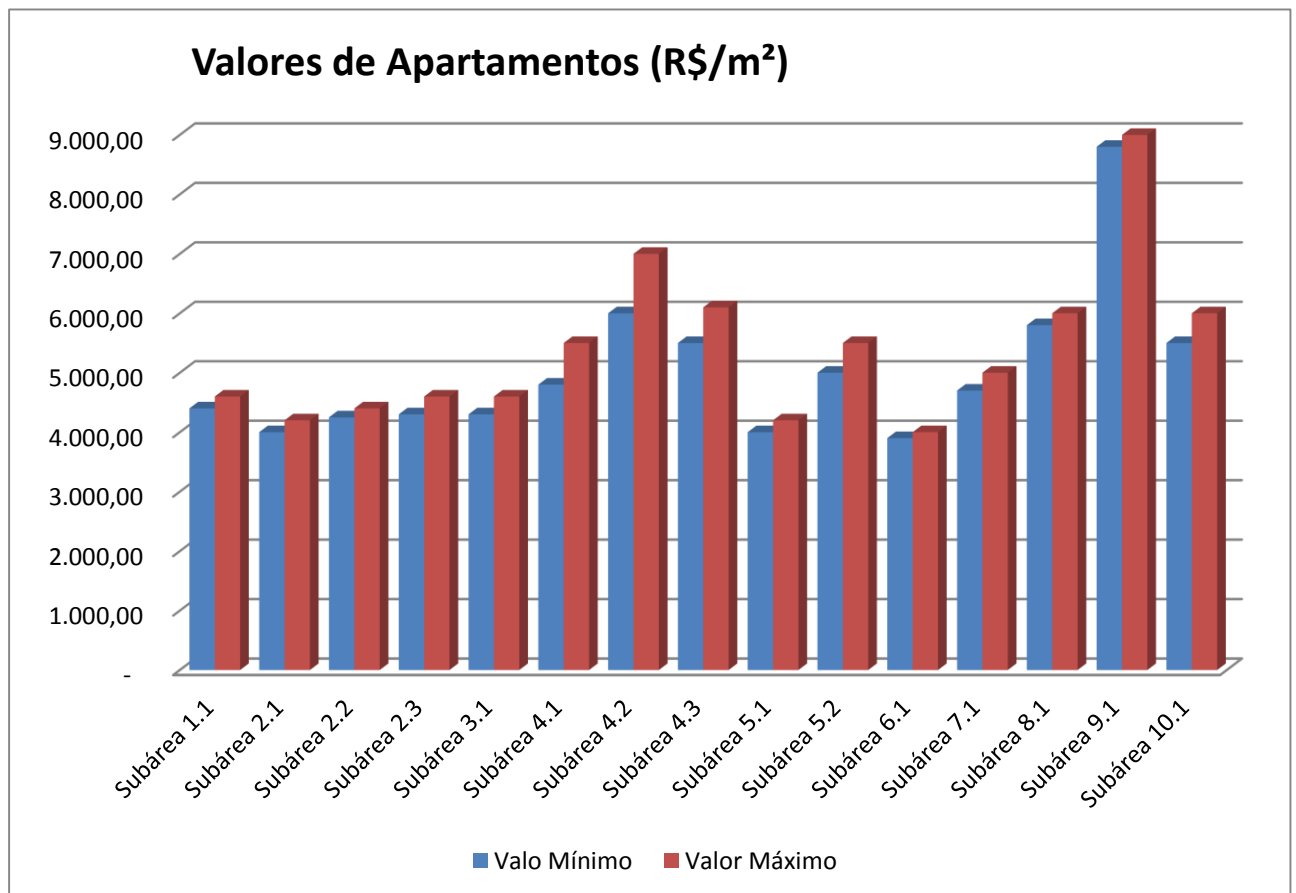


Gráfico 2: Valores de Apartamentos – Válido para Maio/2013

3.5.3. Valor de Conjunto Comercial

Da mesma forma que para os terrenos e apartamentos, para a determinação do valor do conjunto comercial paradigma, foram efetuadas pesquisas na região e confrontadas com opiniões balizadas de grandes

empreendedores e operadores do mercado imobiliário local, bem como junto aos dados levantados e monitorados pelo Geoimóvel Tecnologia e Informações Imobiliárias, empresa do grupo Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações, através da qual se obteve a variação do valor de venda praticado para conjuntos comerciais no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

O estudo efetuado apontou os seguintes valores unitários, válido para Maio de 2013:

Tabela 11: Valor de Conjuntos Comerciais

Setor	Subsetor	Intervalo de Preços em Oferta			
		Valor Mínimo		Valor Máximo	
1	Subárea 1.1	de	R\$ 6.600,00 /m ²	a	R\$ 6.900,00 /m ²
2	Subárea 2.1	de	R\$ 5.880,00 /m ²	a	R\$ 5.880,00 /m ²
	Subárea 2.2	de	R\$ 5.950,00 /m ²	a	R\$ 6.160,00 /m ²
	Subárea 2.3	de	R\$ 6.020,00 /m ²	a	R\$ 6.440,00 /m ²
3	Subárea 3.1	de	R\$ 6.300,00 /m ²	a	R\$ 6.900,00 /m ²
4	Subárea 4.1	de	R\$ 7.200,00 /m ²	a	R\$ 7.700,00 /m ²
	Subárea 4.2	de	R\$ 9.000,00 /m ²	a	R\$ 9.800,00 /m ²
	Subárea 4.3	de	R\$ 7.975,00 /m ²	a	R\$ 8.540,00 /m ²
5	Subárea 5.1	de	R\$ 6.000,00 /m ²	a	R\$ 6.300,00 /m ²
	Subárea 5.2	de	R\$ 7.000,00 /m ²	a	R\$ 7.700,00 /m ²
6	Subárea 6.1	de	R\$ 5.850,00 /m ²	a	R\$ 6.000,00 /m ²
7	Subárea 7.1	de	R\$ 7.000,00 /m ²	a	R\$ 7.500,00 /m ²
8	Subárea 8.1	de	R\$ 8.700,00 /m ²	a	R\$ 9.600,00 /m ²
9	Subárea 9.1	de	R\$ 12.320,00 /m ²	a	R\$ 13.050,00 /m ²
10	Subárea 10.1	de	R\$ 7.540,00 /m ²	a	R\$ 8.100,00 /m ²

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Obs.1: Os unitários acima foram obtidos com base nos unitários provenientes de informações dos operadores do mercado imobiliário local, de dados do Geoimóvel Tecnologia e Informações Imobiliárias, empresa do grupo Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações lembrando que para a determinação do valor de venda dos apartamentos ainda há a consideração de 1 (uma) vaga de garagem cujo valor individual é em média de R\$ 35.000,00.

Tais valores podem ser ilustrados ainda da seguinte maneira:

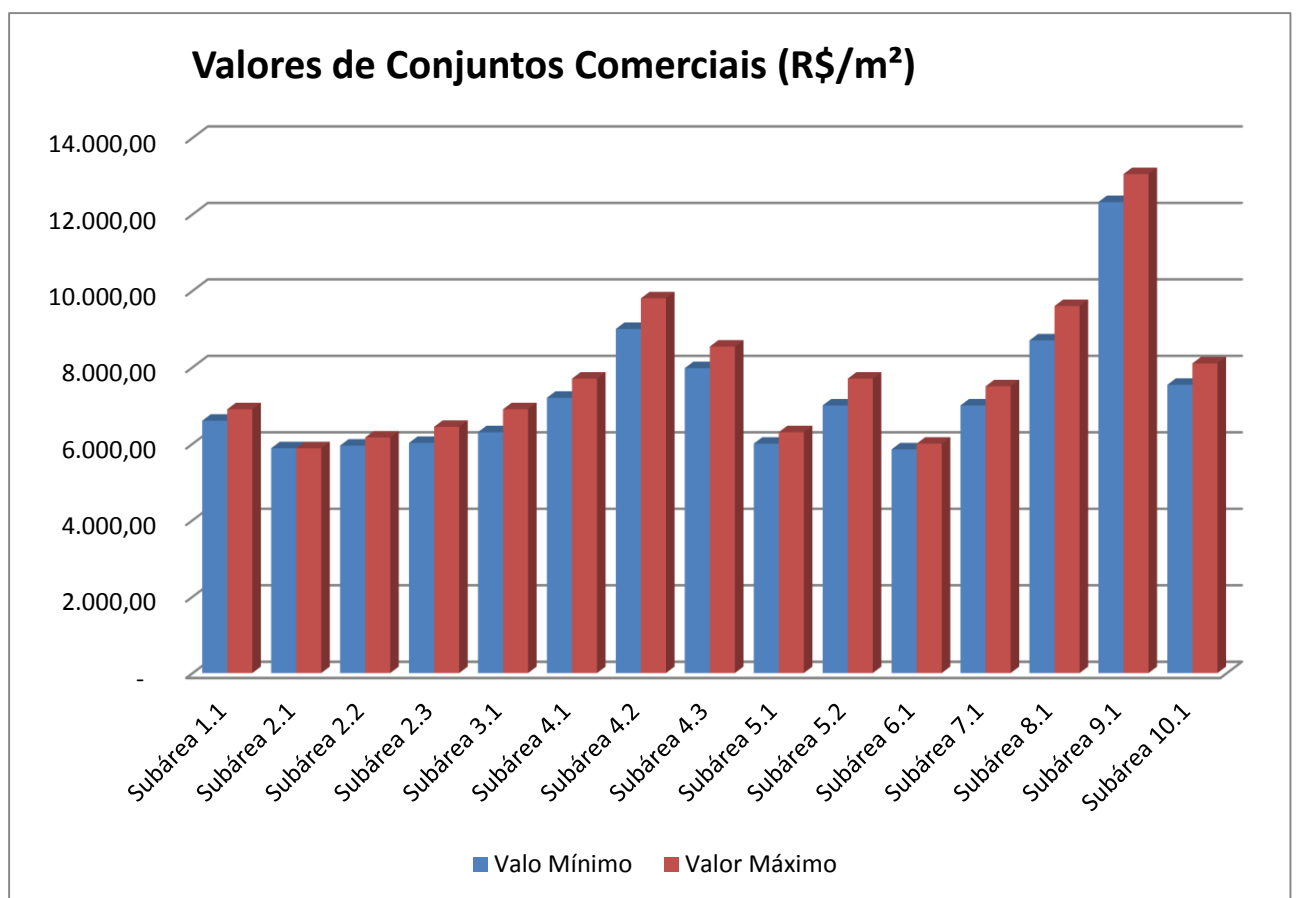


Gráfico 3: Valores de Conjuntos Comerciais – Válido para Maio/2013

4. VIABILIDADE DO CEPAC

A viabilidade do CEPAC será indicada a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido por ele para fim de manter o custo do empreendimento competitivo. Para tanto será utilizado o Método do Terreno Virtual e, das várias análises elaboradas, diante da situação mais desconfortável para cada Subsetor.

A aplicação do Método do Terreno Virtual é realizada através da comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira.

O benefício alcançado pela máxima potencialidade cedida na adesão à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas terá de ser inferior à hipótese onde não há a aquisição de terrenos vizinhos aos ora analisados, dado o fato deste último, por apresentar ao final maior área de terreno, exibir projetos melhor implantados.

Assim, o empreendedor é atraído para aderir à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas com deságio, que para o presente estudo, serão avaliados em três análises: na ordem de 60%, 70% e 80% que traduz os valores de “solo criado” em farta bibliografia (que pode ser encontrada nas diversas Operações Interligadas, como por exemplo a da Água Branca, quando se trata do item “Critério do

Terreno Virtual”), e pode variar ligeiramente em torno desse percentual em cada municipalidade que utiliza tal conceito.

Dessa forma, o Terreno Virtual, é traduzido pelo Benefício Econômico de se aderir à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, percentual este aplicado em diversas negociações realizadas em consagradas Operações Urbanas, como a OUC Faria Lima – 1ª Fase, a OU Água Branca e nas mais diversas negociações, quando das Operações Interligas do Município de São Paulo.

Importante salientar que quando da negociação, em função do projeto, da demanda de benefícios, o percentual de deságio alcançava menores patamares, no entanto, para o presente cálculo, será considerado o menor valor que a contrapartida financeira poderá atingir para que o custo do empreendimento mantenha-se competitivo.

Em outras palavras, temos:

$$VT_A = VT_B$$

Partindo-se de uma análise hipotética de um empreendimento assentado em um terreno incorporável, onde em função do coeficiente de aproveitamento verificado em cada um das subsetores que compõem à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, pode-se determinar o valor máximo do CEPAC, através da seguinte equação:

Hipótese “A”: hipótese sem adesão à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas

$$\mathbf{VT_A = VT_o + VT_N = (At_o \times VU_o) + (At_N \times VU_N)}$$

Onde,

$\mathbf{VT_A =}$ Valor Total do Terreno na Hipótese “A”

$\mathbf{VT_o =}$ Valor do Terreno Original

$\mathbf{VT_N =}$ Valor do Terreno Necessário

$\mathbf{At_o =}$ Área de Terreno Original

$\mathbf{VU_o =}$ Valor Unitário do Terreno Original

$\mathbf{At_N =}$ Área de Terreno Necessária para possibilitar a comparação com a Hipótese “B”

$\mathbf{VU_N =}$ Valor Unitário do Terreno Necessário

Hipótese “B”: hipótese com adesão à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas

$$\mathbf{VT_B = (At_o \times VU_o) + CP}$$

Onde,

$\mathbf{VTB =}$ Valor Total do Terreno na Hipótese “B”

$\mathbf{At_o =}$ Área de Terreno Original

$\mathbf{VU_o =}$ Valor Unitário do Terreno Original

$\mathbf{CP =}$ Contrapartida Financeira

Sendo:

$$CP = N \times V_{\text{CEPAC}}$$

Onde,

V_{CEPAC} = Valor do CEPAC

N = Número de CEPAC obtido através da conversão da ACA, aplicando-se a os fatores de equivalência encontrados no item 2.3 do presente estudo.

Portanto,

$$VT_B = (At_O \times VU_O) + N \times V_{\text{CEPAC}}$$

Dessa forma, o valor máximo a ser pago pelo CEPAC poderá ser determinado através da seguinte equação:

$$V_{\text{CEPAC}} = \frac{CP}{N}.$$

Onde,

V_{CEPAC} = Valor do CEPAC

N = Número de CEPAC obtido através da conversão da ACA, aplicando-se a os fatores de equivalência encontrados no item 2.3 do presente estudo.

Nessa análise, serão considerados apenas os empreendimentos de uso residencial e não-residencial. Os empreendimentos de uso misto serão analisados na viabilidade do empreendimento.

4.1. VALOR DO CEPAC

O maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC, de tal forma que o custo do empreendimento mantenha-se competitivo, considerando a situação paradigma definida e determinado de acordo com a metodologia apresentada. Para os usos residencial e não-residencial, nas diversas faixas de equivalências e subsetores, podem ser resumidos, Anexo 02 – Viabilidade do CEPAC, da seguinte maneira:

Tabela 12: Resumo dos Valores do CEPAC

Setor	Subsetor	Tipologia	Valor do CEPAC (R\$) 60% do Benefício		Valor do CEPAC (R\$) 70% do Benefício		Valor do CEPAC (R\$) 80% do Benefício	
			Residencial	Não-Residencial	Residencial	Não-Residencial	Residencial	Não-Residencial
1	1.1	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 691,20	R\$ 768,00	R\$ 806,40	R\$ 896,00	R\$ 921,60	R\$ 1.024,00
		Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 734,40	R\$ 816,00	R\$ 856,80	R\$ 952,00	R\$ 979,20	R\$ 1.088,00
		Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 756,00	R\$ 840,00	R\$ 882,00	R\$ 980,00	R\$ 1.008,00	R\$ 1.120,00
		Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 688,50	R\$ 765,00	R\$ 803,25	R\$ 892,50	R\$ 918,00	R\$ 1.020,00
		Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 708,75	R\$ 787,50	R\$ 826,88	R\$ 918,75	R\$ 945,00	R\$ 1.050,00
		Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	R\$ 567,00	R\$ 630,00	R\$ 661,50	R\$ 735,00	R\$ 756,00	R\$ 840,00
		Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	R\$ 583,20	R\$ 648,00	R\$ 680,40	R\$ 756,00	R\$ 777,60	R\$ 864,00
		Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 519,75	R\$ 577,50	R\$ 606,38	R\$ 673,75	R\$ 693,00	R\$ 770,00
		Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 534,60	R\$ 594,00	R\$ 623,70	R\$ 693,00	R\$ 712,80	R\$ 792,00
2	2.1	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 670,55	R\$ 792,00	R\$ 782,31	R\$ 924,00	R\$ 894,07	R\$ 1.056,00
		Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 712,52	R\$ 841,50	R\$ 831,27	R\$ 981,75	R\$ 950,03	R\$ 1.122,00
		Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 733,33	R\$ 866,25	R\$ 855,56	R\$ 1.010,63	R\$ 977,78	R\$ 1.155,00
		Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 647,62	R\$ 765,00	R\$ 755,56	R\$ 892,50	R\$ 863,49	R\$ 1.020,00
		Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 666,67	R\$ 787,50	R\$ 777,78	R\$ 918,75	R\$ 888,89	R\$ 1.050,00
		Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 466,67	R\$ 551,25	R\$ 544,44	R\$ 643,13	R\$ 622,22	R\$ 735,00
		Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 480,28	R\$ 567,00	R\$ 560,33	R\$ 661,50	R\$ 640,38	R\$ 756,00
	2.2	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 645,10	R\$ 754,55	R\$ 752,62	R\$ 880,31	R\$ 860,14	R\$ 1.006,07
		Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 685,41	R\$ 801,65	R\$ 799,64	R\$ 935,26	R\$ 913,87	R\$ 1.068,87
		Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 705,44	R\$ 825,23	R\$ 823,02	R\$ 962,77	R\$ 940,59	R\$ 1.100,30
		Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 529,29	R\$ 619,11	R\$ 617,50	R\$ 722,29	R\$ 705,72	R\$ 825,48
		Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 544,48	R\$ 636,99	R\$ 635,23	R\$ 743,16	R\$ 725,98	R\$ 849,32
	2.3	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 784,79	R\$ 921,60	R\$ 915,58	R\$ 1.075,20	R\$ 1.046,38	R\$ 1.228,80
		Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 833,84	R\$ 979,10	R\$ 972,82	R\$ 1.142,29	R\$ 1.111,79	R\$ 1.305,47
		Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 858,22	R\$ 1.007,70	R\$ 1.001,26	R\$ 1.175,65	R\$ 1.144,30	R\$ 1.343,60
		Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 667,13	R\$ 783,36	R\$ 778,32	R\$ 913,92	R\$ 889,51	R\$ 1.044,48
		Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 686,58	R\$ 806,16	R\$ 801,01	R\$ 940,52	R\$ 915,44	R\$ 1.074,88
		Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 572,29	R\$ 672,00	R\$ 667,68	R\$ 784,00	R\$ 763,06	R\$ 896,00
		Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 588,50	R\$ 691,00	R\$ 686,58	R\$ 806,16	R\$ 784,66	R\$ 921,33
3	3.1	Quadra Desenvolvimento (CAmáx=6,0)	-	R\$ 634,51	-	R\$ 740,26	-	R\$ 846,01
		Quadra Desenvolvimento (CAmáx=3,0)	-	R\$ 740,21	-	R\$ 863,58	-	R\$ 986,95
		Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 520,24	R\$ 575,25	R\$ 606,94	R\$ 671,12	R\$ 693,65	R\$ 767,00
		Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 535,54	R\$ 592,17	R\$ 624,79	R\$ 690,86	R\$ 714,05	R\$ 789,56
		Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 446,28	R\$ 493,47	R\$ 520,66	R\$ 575,72	R\$ 595,04	R\$ 657,96
		Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 458,85	R\$ 507,57	R\$ 535,33	R\$ 592,17	R\$ 611,80	R\$ 676,76

Subsetor	Tipologia	Valor do CEPAC (R\$) 60% do Benefício		Valor do CEPAC (R\$) 70% do Benefício		Valor do CEPAC (R\$) 80% do Benefício	
		Residencial	Não-Residencial	Residencial	Não-Residencial	Residencial	Não-Residencial
4.1	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 381,60	R\$ 381,60	R\$ 445,20	R\$ 445,20	R\$ 508,80	R\$ 508,80
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 405,46	R\$ 405,46	R\$ 473,04	R\$ 473,04	R\$ 540,62	R\$ 540,62
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 417,42	R\$ 417,42	R\$ 486,99	R\$ 486,99	R\$ 556,56	R\$ 556,56
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 351,39	R\$ 351,39	R\$ 409,95	R\$ 409,95	R\$ 468,52	R\$ 468,52
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 361,77	R\$ 361,77	R\$ 422,06	R\$ 422,06	R\$ 482,36	R\$ 482,36
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 306,07	R\$ 306,07	R\$ 357,09	R\$ 357,09	R\$ 408,10	R\$ 408,10
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 314,78	R\$ 314,78	R\$ 367,24	R\$ 367,24	R\$ 419,71	R\$ 419,71
4.2	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 380,16	R\$ 380,16	R\$ 443,52	R\$ 443,52	R\$ 506,88	R\$ 506,88
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 403,92	R\$ 403,92	R\$ 471,24	R\$ 471,24	R\$ 538,56	R\$ 538,56
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 415,80	R\$ 415,80	R\$ 485,10	R\$ 485,10	R\$ 554,40	R\$ 554,40
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 367,20	R\$ 367,20	R\$ 428,40	R\$ 428,40	R\$ 489,60	R\$ 489,60
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 378,00	R\$ 378,00	R\$ 441,00	R\$ 441,00	R\$ 504,00	R\$ 504,00
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 321,30	R\$ 321,30	R\$ 374,85	R\$ 374,85	R\$ 428,40	R\$ 428,40
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 330,48	R\$ 330,48	R\$ 385,56	R\$ 385,56	R\$ 440,64	R\$ 440,64
4.3	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 380,16	R\$ 380,16	R\$ 443,52	R\$ 443,52	R\$ 506,88	R\$ 506,88
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 403,92	R\$ 403,92	R\$ 471,24	R\$ 471,24	R\$ 538,56	R\$ 538,56
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 415,80	R\$ 415,80	R\$ 485,10	R\$ 485,10	R\$ 554,40	R\$ 554,40
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 367,20	R\$ 367,20	R\$ 428,40	R\$ 428,40	R\$ 489,60	R\$ 489,60
5.1	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 645,10	R\$ 645,10	R\$ 752,62	R\$ 752,62	R\$ 860,14	R\$ 860,14
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 685,41	R\$ 685,41	R\$ 799,64	R\$ 799,64	R\$ 913,87	R\$ 913,87
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 705,44	R\$ 705,44	R\$ 823,02	R\$ 823,02	R\$ 940,59	R\$ 940,59
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 571,22	R\$ 571,22	R\$ 666,42	R\$ 666,42	R\$ 761,63	R\$ 761,63
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 587,87	R\$ 587,87	R\$ 685,85	R\$ 685,85	R\$ 783,83	R\$ 783,83
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 470,48	R\$ 470,48	R\$ 548,89	R\$ 548,89	R\$ 627,30	R\$ 627,30
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 483,98	R\$ 483,98	R\$ 564,65	R\$ 564,65	R\$ 645,31	R\$ 645,31
5.2	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 475,21	R\$ 475,21	R\$ 554,41	R\$ 554,41	R\$ 633,61	R\$ 633,61
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 504,89	R\$ 504,89	R\$ 589,04	R\$ 589,04	R\$ 673,19	R\$ 673,19
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 519,79	R\$ 519,79	R\$ 606,42	R\$ 606,42	R\$ 693,05	R\$ 693,05
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 476,82	R\$ 476,82	R\$ 556,29	R\$ 556,29	R\$ 635,76	R\$ 635,76
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 490,91	R\$ 490,91	R\$ 572,73	R\$ 572,73	R\$ 654,55	R\$ 654,55
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 433,16	R\$ 433,16	R\$ 505,35	R\$ 505,35	R\$ 577,54	R\$ 577,54
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 445,42	R\$ 445,42	R\$ 519,65	R\$ 519,65	R\$ 593,89	R\$ 593,89
6.1	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 499,20	R\$ 556,80	R\$ 582,40	R\$ 649,60	R\$ 665,60	R\$ 742,40
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 530,38	R\$ 591,62	R\$ 618,78	R\$ 690,23	R\$ 707,17	R\$ 788,83
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 545,98	R\$ 609,02	R\$ 636,98	R\$ 710,53	R\$ 727,97	R\$ 812,03
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 477,34	R\$ 532,46	R\$ 556,90	R\$ 621,20	R\$ 636,46	R\$ 709,95
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 491,38	R\$ 548,12	R\$ 573,28	R\$ 639,47	R\$ 655,18	R\$ 730,83
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 382,23	R\$ 426,26	R\$ 445,94	R\$ 497,30	R\$ 509,64	R\$ 568,34
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 393,29	R\$ 438,50	R\$ 458,84	R\$ 511,58	R\$ 524,39	R\$ 584,66
7.1	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 445,44	R\$ 445,44	R\$ 519,68	R\$ 519,68	R\$ 593,92	R\$ 593,92
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 473,30	R\$ 473,30	R\$ 552,18	R\$ 552,18	R\$ 631,06	R\$ 631,06
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 487,22	R\$ 487,22	R\$ 568,42	R\$ 568,42	R\$ 649,62	R\$ 649,62
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 443,72	R\$ 443,72	R\$ 517,67	R\$ 517,67	R\$ 591,62	R\$ 591,62
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 456,77	R\$ 456,77	R\$ 532,89	R\$ 532,89	R\$ 609,02	R\$ 609,02
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 395,81	R\$ 395,81	R\$ 461,78	R\$ 461,78	R\$ 527,75	R\$ 527,75
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 407,18	R\$ 407,18	R\$ 475,04	R\$ 475,04	R\$ 542,90	R\$ 542,90
8.1	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 428,63	R\$ 428,63	R\$ 500,07	R\$ 500,07	R\$ 571,51	R\$ 571,51
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 455,44	R\$ 455,44	R\$ 531,34	R\$ 531,34	R\$ 607,25	R\$ 607,25
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 468,80	R\$ 468,80	R\$ 546,93	R\$ 546,93	R\$ 625,07	R\$ 625,07
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 431,48	R\$ 431,48	R\$ 503,40	R\$ 503,40	R\$ 575,31	R\$ 575,31
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 444,13	R\$ 444,13	R\$ 518,15	R\$ 518,15	R\$ 592,17	R\$ 592,17
	Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	R\$ 394,78	R\$ 394,78	R\$ 460,57	R\$ 460,57	R\$ 526,37	R\$ 526,37
	Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	R\$ 406,06	R\$ 406,06	R\$ 473,73	R\$ 473,73	R\$ 541,41	R\$ 541,41
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 394,78	R\$ 394,78	R\$ 460,57	R\$ 460,57	R\$ 526,37	R\$ 526,37
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 406,06	R\$ 406,06	R\$ 473,73	R\$ 473,73	R\$ 541,41	R\$ 541,41

Subsetor	Tipologia	Valor do CEPAC (R\$) 60% do Benefício		Valor do CEPAC (R\$) 70% do Benefício		Valor do CEPAC (R\$) 80% do Benefício	
		Residencial	Não-Residencial	Residencial	Não-Residencial	Residencial	Não-Residencial
9.1	Quadra Central (CAmáx=4,0)	R\$ 518,40	R\$ 441,59	R\$ 604,80	R\$ 515,19	R\$ 691,20	R\$ 588,79
	Quadra Central (CAmáx=3,0)	R\$ 550,80	R\$ 469,22	R\$ 642,60	R\$ 547,42	R\$ 734,40	R\$ 625,62
	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 492,48	R\$ 419,52	R\$ 574,56	R\$ 489,44	R\$ 656,63	R\$ 559,36
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 523,26	R\$ 445,74	R\$ 610,47	R\$ 520,03	R\$ 697,68	R\$ 594,32
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 538,65	R\$ 458,86	R\$ 628,43	R\$ 535,34	R\$ 718,20	R\$ 611,82
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 509,49	R\$ 434,00	R\$ 594,41	R\$ 506,33	R\$ 679,32	R\$ 578,67
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 524,48	R\$ 446,79	R\$ 611,89	R\$ 521,25	R\$ 699,30	R\$ 595,72
	Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	R\$ 496,11	R\$ 422,62	R\$ 578,79	R\$ 493,05	R\$ 661,48	R\$ 563,49
10.1	Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	R\$ 510,30	R\$ 434,67	R\$ 595,35	R\$ 507,11	R\$ 680,40	R\$ 579,56
	Quadra Praça (CAmáx=5,0)	R\$ 475,21	R\$ 475,21	R\$ 554,41	R\$ 554,41	R\$ 633,61	R\$ 633,61
	Quadra Praça (CAmáx=4,0)	R\$ 504,89	R\$ 504,89	R\$ 589,04	R\$ 589,04	R\$ 673,19	R\$ 673,19
	Quadra Praça (CAmáx=3,0)	R\$ 519,79	R\$ 519,79	R\$ 606,42	R\$ 606,42	R\$ 693,05	R\$ 693,05
	Quadra Galeria (CAmáx=4,0)	R\$ 476,82	R\$ 476,82	R\$ 556,29	R\$ 556,29	R\$ 635,76	R\$ 635,76
	Quadra Galeria (CAmáx=3,0)	R\$ 490,91	R\$ 490,91	R\$ 572,73	R\$ 572,73	R\$ 654,55	R\$ 654,55
	Quadra Preservação (CAmáx=3,0)	R\$ 490,91	R\$ 490,91	R\$ 572,73	R\$ 572,73	R\$ 654,55	R\$ 654,55
	Quadra Preservação (CAmáx=1,5)	R\$ 504,81	R\$ 504,81	R\$ 588,94	R\$ 588,94	R\$ 673,08	R\$ 673,08
	Quadra Bairro (CAmáx=3,0)	R\$ 433,16	R\$ 433,16	R\$ 505,35	R\$ 505,35	R\$ 577,54	R\$ 577,54
	Quadra Bairro (CAmáx=2,0)	R\$ 445,42	R\$ 445,42	R\$ 519,65	R\$ 519,65	R\$ 593,89	R\$ 593,89

Fonte: Elaboração própria, 2013.

Os valores obtidos para o CEPAC diante da situação mais desfavorável serão resumidos na tabela apresentada a seguir:

4.1.1. Contrapartida = 60% do Benefício Econômico

Tabela 13: Valores mínimos do CEPAC da OUC

USO	VALOR DO CEPAC
Residencial	306,07
Não-Residencial	306,07

Fonte: Elaboração própria, 2013.

Partindo da hipótese que o empreendedor busque uma contrapartida na ordem de 60% (sessenta por cento) de seu benefício econômico, lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível

concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 306,00 (trezentos e seis reais), a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

4.1.2. Contrapartida = 70% do Benefício Econômico

Tabela 14: Valores mínimos do CEPAC da OUC

USO	VALOR DO CEPAC
Residencial	357,09
Não-Residencial	357,09

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Partindo da hipótese que o empreendedor busque uma contrapartida na ordem de 70% (setenta por cento) de seu benefício econômico, lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 357,00 (trezentos e cinquenta e sete reais), a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

4.1.3. Contrapartida = 80% do Benefício Econômico

Tabela 15: Valores mínimos do CEPAC da OUC

USO	VALOR DO CEPAC
Residencial	408,10
Não-Residencial	408,10

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Partindo da hipótese que o empreendedor busque uma contrapartida na ordem de 80% (oitenta por cento) de seu benefício econômico, lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 408,00 (quatrocentos e oito reais), a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

4.1.4. Em função do Valor do CEPAC

Por meio do Método do Terreno Virtual, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 306,07 (trezentos e seis reais e sete centavos), a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável

em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

Importante ainda lembrar que o valor mínimo do CEPAC quando do lançamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e constante na legislação específica, montava em R\$ 300,00/CEPAC, enquanto que para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, montava em R\$ 1.100,00/CEPAC, sendo que estes valores foram objetos de constatação através de um Estudo de Viabilidade aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Nos últimos leilões os valores atuais alcançados montam a quantia de R\$ 730,00/CEPAC na OUC Água Espraiada e de R\$ 4.000,00/CEPAC na OUC Faria Lima.

Entretanto, para o presente estudo, será adotado um valor final do CEPAC compatível à média dos valores mínimos de CEPAC de cada tipologia calculados anteriormente para situação mais desfavorável, partindo da hipótese que o empreendedor busque uma contrapartida na ordem de 60% (sessenta por cento) de seu benefício econômico. Dessa forma, temos:

$$VF_{\text{CEPAC}} = \text{Média} (V_{\text{CEPAC's}})$$

- Quadra Central: Média (VCEPAC) = R\$ 495,00
- Quadra Praça: Média (VCEPAC) = R\$ 585,05
- Quadra Galeria: Média (VCEPAC) = R\$ 520,95
- Quadra Desenvolvimento: Média (VCEPAC) = R\$ 687,36
- Quadra Preservação: Média (VCEPAC) = R\$ 492,81

- Quadra Bairro: Média (VCEPAC) = R\$ 454,17

$$VF_{\text{CEPAC}} = 525,85$$

Para o presente estudo, será utilizado como parâmetro de comparação, o valor do CEPAC próximo à média calculada anteriormente. Assim sendo, o valor determinado para o CEPAC nos parâmetro de viabilidade e cálculos baseados na faixa média dos valores levantados por tipologia é de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Efetuando-se uma análise da planilha que apresenta o comportamento do valor mínimo do CEPAC em função do percentual do benefício econômico, temos ainda as seguintes considerações:

Caso o CEPAC venha a ser negociado a R\$ 500,00 (quinhentos reais), partindo-se da premissa que o empreendedor queira pagar como contrapartida financeira a quantia equivalente a 60% (sessenta por cento) do benefício econômico, temos que 41% (quarenta e um por cento) do estoque de área construída adicional destinada ao uso residencial e não-residencial se viabilizam.

Ainda como conclusão dos dados apresentados, se o empreendedor vislumbra pagar como contrapartida financeira a quantia equivalente a 70% (setenta por cento) do benefício econômico e os CEPAC comercializados a R\$ 500,00 (quinhentos reais), 92% (noventa e dois por cento) do estoque residencial e não residencial são viabilizados.

Para finalizar, se o empreendedor vislumbrar pagar como contrapartida financeira a quantia equivalente a 80% (oitenta por cento) do benefício econômico, temos cláusula de viabilidade para CEPAC comercializados a R\$

500,00 (quinhentos reais), em 99% (noventa e nove por cento) do estoque residencial e não residencial.

Ou seja, apenas os subsetores em que o valor do CEPAC supera a quantia de referência considerada (R\$ 500,00), terão cláusula de viabilidade. O percentual do estoque de área construída adicional, segundo o Método do Terreno Virtual, é o fator determinante do percentual da absorção.

5. VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO

Para demonstrar os benefícios de se investir na área da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas com a aquisição de CEPAC, serão realizados estudos de viabilidade econômica de empreendimentos, no âmbito dos subsetores que compõem o seu perímetro, sob a ótica do investidor imobiliário, através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas que podem ser verificadas anteriormente.

Esse estudo também possibilitará indicar qual empreendimento é mais vantajoso em cada subsetor e faixa de equivalência, através da comparação das TIR, entre eles e em comparação à taxa praticada pelo mercado, nas seguintes condições:

“Empreendimento situado no interior do perímetro aderido à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, ou seja, projetado sobre terreno com área igual a paradigma e com área construída computável obtida através da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo possibilitado pela indigitada operação.”

A TIR (que mede o ganho proporcional periódico futuro) será obtida através do fluxo financeiro dos empreendimentos projetados para cada subsetor.

Também através do fluxo financeiro dos empreendimentos serão obtidos outros indicadores de qualidade, relacionados com o investimento: exposição

máxima de capital (define o valor máximo do investimento) e payback (mensura o tempo de retorno do capital investido).

5.1. PRELIMINARES

O investimento do empreendedor consiste na incorporação de edifícios residenciais e não-residenciais com a utilização do máximo de potencial construtivo permitido pela Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Considerando-se os diferentes fatores de conversão determinados anteriormente, os empreendimentos serão analisados no âmbito das faixas de equivalência e respectivos subsetores.

As áreas dos terrenos e privativas dos empreendimentos erigidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas apresentarão áreas equivalentes às definidas como paradigma no presente estudo.

5.2. MONTAGEM DE FLUXOS

A composição do fluxo de cada empreendimento considera: a faixa de equivalência para conversão de CEPAC, a área de terreno, o valor unitário do terreno, o valor da contrapartida financeira em CEPAC (como parâmetro de comparação, utiliza-se o CEPAC no valor de R\$ 500,00), as despesas com aprovação e projetos, o custo da construção e seu cronograma físico-financeiro, as despesas com marketing, a comissão do vendedor, o lucro do incorporador, os

tributos (como premissa: Imposto de Renda e Contribuição Social) e a receita com a comercialização das unidades que considera, além do valor da unidade, a forma de pagamento, a velocidade de vendas e a valorização (vide Anexo 3).

5.3. CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS

A partir da situação paradigma descrita no item 3.4 onde são definidas a área de terreno e a área privativa e considerando a potencialidade construtiva definida para cada subsetor, foram delineados os empreendimentos hipotéticos sobre os quais serão efetuadas as análises.

Para tanto, utilizou-se a seguinte equação:

$$ACC = [(Au \times Nu + Acp) \times Np] \times Nt$$

Onde:

ACC: Área Construída Computável

Au: Área Privativa da unidade

Nu: Número de Unidades por pavimento

Acp: Área Comum do Pavimento-Tipo

Np: Número de Pavimentos-Tipo

Nt: Número de Torres

A Área Construída Computável equivale também à multiplicação entre a área de terreno e o coeficiente de aproveitamento máximo.

$$ACC = At \times CAM$$

Onde:

At: Área do Terreno

CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo

Substituindo as duas expressões apresentadas e utilizando o número de pavimentos-tipo (Np) em evidência, temos:

$$Np = [(At \times CAM) / Np] / x [(Au \times Nu) + Acp]$$

A Área de Projeção da Torre, que corresponde à área ocupada pelo empreendimento no térreo, será determinada através da seguinte equação:

$$Ap = [(At \times CAM) / Np] \times Nt$$

Onde:

Ap: Área de Projeção da Torre

Com base nos cálculos, determina-se o perfil do empreendimento.

5.4. PERFIL DOS EMPREENDIMENTOS

O perfil dos empreendimentos será apresentado a seguir:

5.4.1. Quadra Central (CA máx = 4,0)

- Residencial:

Tabela 16: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Central – CA máx = 4,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	4
Área de Terreno (At)	1.440,00 m2	Área Útil da Unidade (Au)	83,75 m2
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m2
CA máximo	4,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	16
Área Construída Computável (ACC)	5.760,00 m2	Área de Projeção da Torre (Ap)	360,00 m2
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	64

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 17: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Central – CA máx = 4,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.440,00 m2	Área Útil da Unidade (Au)	33,40 m2
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m2
CA máximo	4,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	15
Área Construída Computável (ACC)	5.760,00 m2	Área de Projeção da Torre (Ap)	384,00 m2
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	150

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Misto:

Tabela 18: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Central – CA máx = 7,0

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	9
Área de Terreno (At)	1.440,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	75,66 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	7,00	Área Útil da Unidade (Au) - nR	33,67 m ²
Área Construída Computável (ACC)	10.080,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	20
Número Total de Unidades	180	Área de Projeção da Torre (Ap)	503,98 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

Tabela 19: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Central – CA máx = 4,8

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.440,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	87,64 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	4,80	Área Útil da Unidade (Au) - nR	34,00 m ²
Área Construída Computável (ACC)	6.912,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	12
Número Total de Unidades	120	Área de Projeção da Torre (Ap)	575,92 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.2. Quadra Central (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 20: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Central – CA máx = 3,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	4
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	95,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Área Construída Computável (ACC)	3.240,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	405,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	32

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 21: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Central – CA máx = 3,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	35,50 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Área Construída Computável (ACC)	3.240,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	405,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	80

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Misto:

Tabela 22: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Central – CA máx = 5,0

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	81,65 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	5,00	Área Útil da Unidade (Au) - nR	31,43 m ²
Área Construída Computável (ACC)	5.400,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	10
Número Total de Unidades	100	Área de Projeção da Torre (Ap)	539,95 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

Tabela 23: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Central – CA máx = 3,6

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	9
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	72,63 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	3,60	Área Útil da Unidade (Au) - nR	32,17 m ²
Área Construída Computável (ACC)	3.888,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Número Total de Unidades	72	Área de Projeção da Torre (Ap)	485,88 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.3. Quadra Praça (CA máx = 5,0)

- Residencial:

Tabela 24: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Praça – CA máx = 5,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	6
Área de Terreno (At)	2.880,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	91,83 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m ²
CA máximo	5,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	25
Área Construída Computável (ACC)	14.400,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	576,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	150

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 25: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Praça – CA máx = 5,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	2.880,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	35,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	5,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	18
Área Construída Computável (ACC)	14.400,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	400,00 m ²
Número de Torres (Nt)	2	Número Total de Unidades	360

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Misto:

Tabela 26: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Praça – CA máx = 6,0

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	13
Área de Terreno (At)	2.880,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	80,14 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	6,00	Área Útil da Unidade (Au) - nR	32,84 m ²
Área Construída Computável (ACC)	17.280,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	25
Número Total de Unidades	325	Área de Projeção da Torre (Ap)	691,16 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.4. Quadra Praça (CA máx = 4,0)

- Residencial:

Tabela 27: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Praça – CA máx = 4,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	6
Área de Terreno (At)	2.160,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	85,83 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m ²
CA máximo	4,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	16
Área Construída Computável (ACC)	8.640,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	540,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	96

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 28: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Praça – CA máx = 4,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	2.160,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	34,27 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	4,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	22
Área Construída Computável (ACC)	8.640,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	392,73 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	220

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Misto:

Tabela 29: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Praça – CA máx = 4,8

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	12
Área de Terreno (At)	2.160,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	69,97 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	4,80	Área Útil da Unidade (Au) - nR	31,87 m ²
Área Construída Computável (ACC)	10.368,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	17
Número Total de Unidades	204	Área de Projeção da Torre (Ap)	609,82 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.5. Quadra Praça (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 30: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Praça – CA máx = 3,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	4
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	95,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Área Construída Computável (ACC)	3.240,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	405,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	32

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 31: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Praça – CA máx = 3,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	35,50 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Área Construída Computável (ACC)	3.240,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	405,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	80

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Misto:

Tabela 32: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Praça – CA máx = 3,6

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	9
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	72,63 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	3,60	Área Útil da Unidade (Au) - nR	32,17 m ²
Área Construída Computável (ACC)	3.888,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Número Total de Unidades	72	Área de Projeção da Torre (Ap)	485,88 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.6. Quadra Galeria (CA máx = 4,0)

- Residencial:

Tabela 33: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Galeria – CA máx = 4,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	4
Área de Terreno (At)	1.440,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	83,75 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m ²
CA máximo	4,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	16
Área Construída Computável (ACC)	5.760,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	360,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	64

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 34: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Galeria – CA máx = 4,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.440,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	33,40 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	4,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	15
Área Construída Computável (ACC)	5.760,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	384,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	150

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Misto:

Tabela 35: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Galeria – CA máx = 4,8

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.440,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	87,64 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	4,80	Área Útil da Unidade (Au) - nR	34,00 m ²
Área Construída Computável (ACC)	6.912,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	12
Número Total de Unidades	120	Área de Projeção da Torre (Ap)	575,92 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.7. Quadra Galeria (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 36: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Galeria – CA máx = 3,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	4
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	95,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Área Construída Computável (ACC)	3.240,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	405,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	32

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 37: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Galeria – CA máx = 3,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	35,50 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Área Construída Computável (ACC)	3.240,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	405,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	80

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Misto:

Tabela 38: Perfil do Empreendimento Misto na Quadra Galeria – CA máx = 3,6

Uso (50% R e 50% nR)	Misto	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	9
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au) - R	72,63 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - R	25,00 m ²
CA máximo	3,60	Área Útil da Unidade (Au) - nR	32,17 m ²
Área Construída Computável (ACC)	3.888,00 m ²	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp) - nR	50,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Número Total de Unidades	72	Área de Projeção da Torre (Ap)	485,88 m ²

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.8. Quadra Desenvolvimento (CA máx = 6,0)

- Não-Residencial:

Tabela 39: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Desenvolvimento – CA máx = 6,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	2.880,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	34,27 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	6,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	22
Área Construída Computável (ACC)	17.280,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	392,73 m ²
Número de Torres (Nt)	2	Número Total de Unidades	440

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.9. Quadra Desenvolvimento (CA máx = 3,0)

- Não-Residencial:

Tabela 40: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Desenvolvimento – CA máx = 3,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.080,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	34,25 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	8
Área Construída Computável (ACC)	3.240,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	324,00 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	80

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.10. Quadra Preservação (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 41: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Preservação – CA máx = 3,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	4
Área de Terreno (At)	1.440,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	91,93 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	11
Área Construída Computável (ACC)	4.320,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	392,73 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	44

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 42: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Preservação – CA máx = 3,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	10
Área de Terreno (At)	1.440,00 m ²	Área Útil da Unidade (Au)	34,27 m ²
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m ²
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	11
Área Construída Computável (ACC)	4.320,00 m ²	Área de Projeção da Torre (Ap)	392,73 m ²
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	110

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.11. Quadra Preservação (CA máx = 1,5)

- Residencial:

Tabela 43: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Preservação – CA máx = 1,5

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	4
Área de Terreno (At)	1.080,00 m2	Área Útil da Unidade (Au)	74,75 m2
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m2
CA máximo	1,50	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	5
Área Construída Computável (ACC)	1.620,00 m2	Área de Projeção da Torre (Ap)	324,00 m2
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	20

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 44: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Preservação – CA máx = 1,5

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	6
Área de Terreno (At)	1.080,00 m2	Área Útil da Unidade (Au)	36,67 m2
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m2
CA máximo	1,50	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	6
Área Construída Computável (ACC)	1.620,00 m2	Área de Projeção da Torre (Ap)	270,00 m2
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	36

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.12. Quadra Bairro (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 45: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Bairro – CA máx = 3,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	6
Área de Terreno (At)	1.440,00 m2	Área Útil da Unidade (Au)	98,69 m2
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m2
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	7
Área Construída Computável (ACC)	4.320,00 m2	Área de Projeção da Torre (Ap)	617,14 m2
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	42

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 46: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Bairro – CA máx = 3,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	7
Área de Terreno (At)	1.440,00 m2	Área Útil da Unidade (Au)	36,94 m2
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m2
CA máximo	3,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	7
Área Construída Computável (ACC)	4.320,00 m2	Área de Projeção da Torre (Ap)	308,57 m2
Número de Torres (Nt)	2	Número Total de Unidades	98

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.4.13. Quadra Bairro (CA máx = 2,0)

- Residencial:

Tabela 47: Perfil do Empreendimento Residencial na Quadra Bairro – CA máx = 2,0

Uso	Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	4
Área de Terreno (At)	1.080,00 m2	Área Útil da Unidade (Au)	70,89 m2
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	25,00 m2
CA máximo	2,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	7
Área Construída Computável (ACC)	1.260,00 m2	Área de Projeção da Torre (Ap)	308,57 m2
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	28

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 48: Perfil do Empreendimento Não-Residencial na Quadra Bairro – CA máx = 2,0

Uso	Não-Residencial	Nº de Unidades/Pavimento (Nu)	7
Área de Terreno (At)	1.080,00 m2	Área Útil da Unidade (Au)	36,94 m2
Número de Terrenos (n)	1	Área Comum do Pav.-Tipo (Acp)	50,00 m2
CA máximo	2,00	Nº de Pavimentos-Tipo (Np)	7
Área Construída Computável (ACC)	2.160,00 m2	Área de Projeção da Torre (Ap)	308,57 m2
Número de Torres (Nt)	1	Número Total de Unidades	49

Fonte: Elaboração própria a partir dos Parâmetros Urbanísticos da SMAPU, 2.013.

5.5. *QUADRO DE ÁREAS*

Montando como base o perfil de cada empreendimento apresentado anteriormente, será obtido a Área de Equivalência de Construção que permitirá determinar algumas das despesas que serão consideradas do fluxo de caixa.

Para conceber o Quadro de Áreas será adotado como base as preconizações da NBR-12.721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para incorporação de Edifício em Condomínio – Procedimento (ABNT).

Serão apresentadas as áreas de subsolo, térreo, térreo recuado, pavimentos-tipo e barrilete, as quais, através da aplicação de fatores de ponderação para ajuste das diferenças existentes ao padrão construtivo, indicarão a Área Equivalente de Construção:

- Área de Subsolo: a vaga de garagem apresenta área construída de 25,00m², na qual inclui a área privativa da vaga e a área de manobra proporcional. Para o cálculo, será necessário o número total de unidades e a quantidade de vagas por unidade. Com isso, para determinação da área do subsolo, temos:

$$A_{\text{SUBSOLO}} = A_{\text{VAGA}} \times N_{\text{VAGA}} \times N_{\text{TOTAL DE UNIDADES}}$$

- Área do Térreo: corresponde a área de projeção da torre, cuja determinação já foi descrita anteriormente.

- Área do Térreo Recuado: corresponde a área do terreno que não será ocupada pelo térreo do empreendimento, ao qual serão implantados os equipamentos de lazer e tratamentos paisagístico. Com isso, para determinação da área do térreo recuado, temos:

$$A_{\text{TÉRREO RECUADO}} = A_t - A_p$$

- Área dos Pavimentos-Tipo: corresponde a Área Construída Computável, cuja determinação já foi descrita anteriormente.
- Área do Barrilete: corresponde a área de apoio e apresenta área construída de 60,00m². Para o cálculo, será necessário o número de torres do empreendimento e temos a seguinte formula:

$$A_{\text{BARRILETE}} = A_{\text{APOIO}} \times N_t$$

A Área Construída Equivalente dos empreendimentos será apresentado a seguir:

5.5.1. Quadra Central (CA máx = 4,0)

- Residencial:

Tabela 49: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Central – CA máx = 4,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	1.600,00	0,5	800,00
	Térreo:	360,00	1	360,00
	Térreo Recuado:	1.080,00	0,5	540,00
	Pavimento - Tipo:	5.760,00	1	5.760,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	8.860,00		7.478,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 50: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Central – CA máx = 4,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	3.750,00	0,5	1.875,00
	Térreo:	384,00	1	384,00
	Térreo Recuado:	1.056,00	0,5	528,00
	Pavimento - Tipo:	5.760,00	1	5.760,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	11.010,00		8.565,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto:

Tabela 51: Quadro de Áreas Misto – Quadra Central – CA máx = 7,0

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	1.650,00	0,5	825,00
	Térreo:	503,98	1	503,98
	Térreo Recuado:	936,03	0,5	468,01
	Pavimento - Tipo:	10.079,50	1	10.079,50
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	13.289,50		11.912,49

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 52: Quadro de Áreas Misto – Quadra Central – CA máx = 4,8

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	3.000,00	0,5	1.500,00
	Térreo:	575,92	1	575,92
	Térreo Recuado:	864,08	0,5	432,04
	Pavimento - Tipo:	6.911,00	1	6.911,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	11.471,00		9.454,96

Fonte: Elaboração própria, 2.013

5.5.2. Quadra Central (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 53: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Central – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	800,00	0,5	400,00
	Térreo:	405,00	1	405,00
	Térreo Recuado:	675,00	0,5	337,50
	Pavimento - Tipo:	3.240,00	1	3.240,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	5.180,00		4.400,50

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 54: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Central – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	2.000,00	0,5	1.000,00
	Térreo:	405,00	1	405,00
	Térreo Recuado:	675,00	0,5	337,50
	Pavimento - Tipo:	3.240,00	1	3.240,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	6.380,00		5.000,50

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto:

Tabela 55: Quadro de Áreas Misto – Quadra Central – CA máx = 5,0

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	900,00	0,5	450,00
	Térreo:	539,95	1	539,95
	Térreo Recuado:	540,05	0,5	270,03
	Pavimento - Tipo:	5.399,50	1	5.399,50
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	7.499,50		6.695,48

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 56: Quadro de Áreas Misto – Quadra Central – CA máx = 3,6

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	1.800,00	0,5	900,00
	Térreo:	485,88	1	485,88
	Térreo Recuado:	594,13	0,5	297,06
	Pavimento - Tipo:	3.887,00	1	3.887,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	6.887,00		5.605,94

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.3. Quadra Praça (CA máx = 5,0)

- Residencial:

Tabela 57: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Praça – CA máx = 5,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	3.750,00	0,5	1.875,00
	Térreo:	576,00	1	576,00
	Térreo Recuado:	2.304,00	0,5	1.152,00
	Pavimento - Tipo:	14.400,00	1	14.400,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	21.090,00		18.021,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 58: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Praça – CA máx = 5,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	9.000,00	0,5	4.500,00
	Térreo:	800,00	1	800,00
	Térreo Recuado:	2.080,00	0,5	1.040,00
	Pavimento - Tipo:	14.400,00	1	14.400,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	26.400,00		20.776,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto:

Tabela 59: Quadro de Áreas Misto – Quadra Praça – CA máx = 6,0

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	8.125,00	0,5	4.062,50
	Térreo:	691,16	1	691,16
	Térreo Recuado:	2.188,84	0,5	1.094,42
	Pavimento - Tipo:	17.279,00	1	17.279,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	28.404,00		23.163,08

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.4. Quadra Praça (CA máx = 4,0)

- Residencial:

Tabela 60: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Praça – CA máx = 4,0

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	2.400,00	0,5	1.200,00
	Térreo:	540,00	1	540,00
	Térreo Recuado:	1.620,00	0,5	810,00
	Pavimento - Tipo:	8.640,00	1	8.640,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	13.260,00		11.208,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 61: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Praça – CA máx = 4,0

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	5.500,00	0,5	2.750,00
	Térreo:	392,73	1	392,73
	Térreo Recuado:	1.767,27	0,5	883,64
	Pavimento - Tipo:	8.640,00	1	8.640,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	16.360,00		12.684,36

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto:

Tabela 62: Quadro de Áreas Misto – Quadra Praça – CA máx = 4,8

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	5.100,00	0,5	2.550,00
	Térreo:	609,82	1	609,82
	Térreo Recuado:	1.550,18	0,5	775,09
	Pavimento - Tipo:	10.367,00	1	10.367,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	17.747,00		14.337,91

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.5. Quadra Praça (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 63: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Praça – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	800,00	0,5	400,00
	Térreo:	405,00	1	405,00
	Térreo Recuado:	675,00	0,5	337,50
	Pavimento - Tipo:	3.240,00	1	3.240,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	5.180,00		4.400,50

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 64: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Praça – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	2.000,00	0,5	1.000,00
	Térreo:	405,00	1	405,00
	Térreo Recuado:	675,00	0,5	337,50
	Pavimento - Tipo:	3.240,00	1	3.240,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	6.380,00		5.000,50

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto:

Tabela 65: Quadro de Áreas Misto – Quadra Praça – CA máx = 3,6

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	1.800,00	0,5	900,00
	Térreo:	485,88	1	485,88
	Térreo Recuado:	594,13	0,5	297,06
	Pavimento - Tipo:	3.887,00	1	3.887,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	6.887,00		5.605,94

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.6. Quadra Galeria (CA máx = 4,0)

- Residencial:

Tabela 66: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Galeria – CA máx = 4,0

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	1.600,00	0,5	800,00
	Térreo:	360,00	1	360,00
	Térreo Recuado:	1.080,00	0,5	540,00
	Pavimento - Tipo:	5.760,00	1	5.760,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	8.860,00		7.478,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 67: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Galeria – CA máx = 4,0

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	3.750,00	0,5	1.875,00
	Térreo:	384,00	1	384,00
	Térreo Recuado:	1.056,00	0,5	528,00
	Pavimento - Tipo:	5.760,00	1	5.760,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	11.010,00		8.565,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto:

Tabela 68: Quadro de Áreas Misto – Quadra Galeria – CA máx = 4,8

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	3.000,00	0,5	1.500,00
	Térreo:	575,92	1	575,92
	Térreo Recuado:	864,08	0,5	432,04
	Pavimento - Tipo:	6.911,00	1	6.911,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	11.471,00		9.454,96

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.7. Quadra Galeria (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 69: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Galeria – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	800,00	0,5	400,00
	Térreo:	405,00	1	405,00
	Térreo Recuado:	675,00	0,5	337,50
	Pavimento - Tipo:	3.240,00	1	3.240,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	5.180,00		4.400,50

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 70: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Galeria – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:				
<u>Pesos de Construção:</u>		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	2.000,00	0,5	1.000,00
	Térreo:	405,00	1	405,00
	Térreo Recuado:	675,00	0,5	337,50
	Pavimento - Tipo:	3.240,00	1	3.240,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	6.380,00		5.000,50

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto:

Tabela 71: Quadro de Áreas Misto – Quadra Galeria – CA máx = 3,6

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	1.800,00	0,5	900,00
	Térreo:	485,88	1	485,88
	Térreo Recuado:	594,13	0,5	297,06
	Pavimento - Tipo:	3.887,00	1	3.887,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	6.887,00		5.605,94

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.8. Quadra Desenvolvimento (CA máx = 6,0)

- Não-Residencial:

Tabela 72: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Desenvolvimento – CA máx = 6,0

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	11.000,00	0,5	5.500,00
	Térreo:	785,45	1	785,45
	Térreo Recuado:	2.094,55	0,5	1.047,27
	Pavimento - Tipo:	17.280,00	1	17.280,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	31.280,00		24.648,73

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.9. Quadra Desenvolvimento (CA máx = 3,0)

- Não-Residencial:

Tabela 73: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Desenvolvimento – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	2.000,00	0,5	1.000,00
	Térreo:	324,00	1	324,00
	Térreo Recuado:	756,00	0,5	378,00
	Pavimento - Tipo:	3.240,00	1	3.240,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	6.380,00		4.960,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.10. Quadra Preservação (CA máx = 3,0)

- Residencial:

Tabela 74: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Preservação – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	1.100,00	0,5	550,00
	Térreo:	392,73	1	392,73
	Térreo Recuado:	1.047,27	0,5	523,64
	Pavimento - Tipo:	4.320,00	1	4.320,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	6.920,00		5.804,36

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 75: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Preservação – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	2.750,00	0,5	1.375,00
	Térreo:	392,73	1	392,73
	Térreo Recuado:	1.047,27	0,5	523,64
	Pavimento - Tipo:	4.320,00	1	4.320,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	8.570,00		6.629,36

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.11. Quadra Preservação (CA máx = 1,5)

Tabela 76: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Preservação – CA máx = 1,5

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	500,00	0,5	250,00
	Térreo:	324,00	1	324,00
	Térreo Recuado:	756,00	0,5	378,00
	Pavimento - Tipo:	1.620,00	1	1.620,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	3.260,00		2.590,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 77: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Preservação – CA máx = 1,5

Área Construída Equivalente:				
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
	Subsolo:	900,00	0,5	450,00
	Térreo:	270,00	1	270,00
	Térreo Recuado:	810,00	0,5	405,00
	Pavimento - Tipo:	1.620,00	1	1.620,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	3.660,00		2.763,00

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.12. Quadra Bairro (CA máx = 3,0)

Tabela 78: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Bairro – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	1.050,00	0,5	525,00
	Térreo:	617,14	1	617,14
	Térreo Recuado:	822,86	0,5	411,43
	Pavimento - Tipo:	4.320,00	1	4.320,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	6.870,00		5.891,57

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 79: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Bairro – CA máx = 3,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	2.450,00	0,5	1.225,00
	Térreo:	617,14	1	617,14
	Térreo Recuado:	822,86	0,5	411,43
	Pavimento - Tipo:	4.320,00	1	4.320,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	8.330,00		6.609,57

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.5.13. Quadra Bairro (CA máx = 2,0)

Tabela 80: Quadro de Áreas Residencial – Quadra Bairro – CA máx = 2,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	700,00	0,5	350,00
	Térreo:	308,57	1	308,57
	Térreo Recuado:	771,43	0,5	385,71
	Pavimento - Tipo:	2.160,00	1	2.160,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	4.000,00		3.222,29

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial:

Tabela 81: Quadro de Áreas Não-Residencial – Quadra Bairro – CA máx = 2,0

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	1.225,00	0,5	612,50
	Térreo:	308,57	1	308,57
	Térreo Recuado:	771,43	0,5	385,71
	Pavimento - Tipo:	2.160,00	1	2.160,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	4.525,00		3.484,79

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6. PREMISSAS

5.6.1. Despesas

5.6.1.1. Aquisição do Terreno

O valor correspondente à área do terreno sobre o qual será erigido o empreendimento hipotético é determinado pela Estudo de Valor de Terreno Incorporável, apresentado no item 2.3. Como poderá ser constatado, o estudo técnico de valores determina o valor unitário dos terrenos e quando multiplicado pela área paradigma, é possível chegar ao valor de aquisição do terreno, como mostra a seguir:

$$\mathbf{VT = At \times Vu}$$

Onde:

VT: Valor do Terreno

At: Área do Terreno

Vu: Valor Unitário do Terreno

Para o presente estudo, a forma de aquisição será:

- 1 parcela única.

5.6.1.2. Contrapartida Financeira

O valor da contrapartida financeira varia em função da faixa de equivalência determinada para cada tipologia em cada subsetor do presente estudo (vide: item 3.2 – Valor de Equivalência do CEPAC). Tendo em vista o caráter conservador do trabalho, considerou-se que a contrapartida financeira será paga à vista, no 2º mês da análise.

5.6.1.3. Custo de Construção

O custo de construção corresponde ao produto entre o custo unitário de construção e a área equivalente de construção, apresentada anteriormente no item 5.5. Para compor o custo unitário de construção, será adotado o custo unitário publicado na revista Guia da Construção pela Editora PINI.

A esse custo unitário, válido para Maio de 2.013 e atualizado para Julho de 2.013, serão incluídos itens variáveis como Taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas) e outras despesas em função do empreendimento, como projetos, fundação, paisagismo, elevadores, etc.

Para o presente estudo, a determinação do custo unitário de construção correspondente a cada perfil de empreendimento será:

5.6.1.3.1. Lagoinha

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 82: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.251,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.301,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.457,21 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 83: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAMáx=5,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.536,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.598,21 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.790,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 84: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.177,45 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.224,55 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.371,49 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 85: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.446,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.504,20 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.684,70 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 86: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.225,03 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.274,04 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.426,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 87: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAM_{ax}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.551,21 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.613,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.806,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 88: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	0,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.203,26 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,65 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 89: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.465,03 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.523,63 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.706,46 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 90: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.187,96 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.235,48 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.383,74 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 91: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAMáx=3,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.499,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.559,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.747,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 92: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.125,44 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.170,46 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.310,91 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 93: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.421,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.477,88 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.655,22 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 94: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.175,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.222,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.368,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 95: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.551,21 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.613,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.806,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 96: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAMáx=4,8)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.149,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.195,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.338,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 97: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.516,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.577,40 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.766,69 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 98: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.202,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 99: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.499,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.559,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.747,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 100: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.132,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.177,36 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.318,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 101: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.468,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.527,14 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.710,40 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Preservação (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 102: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.202,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 103: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.488,53 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.548,07 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.733,84 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Preservação (CA máx=1,5):

a) Residencial

Tabela 104: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CA máx=1,5)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.217,29 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.265,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.417,90 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 105: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CA_{máx}=1,5)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	0,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	0,00%
Acabamentos Especiais =	0,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.386,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.441,53 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.614,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 106: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.135,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.180,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.322,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 107: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.442,73 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.500,44 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.680,49 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 108: Custo Unitário de Construção Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 109: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	0,00%
Acabamentos Especiais =	0,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.446,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.504,20 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.684,70 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.2. Aparecida/ Bom Jesus

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 110: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.232,23 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.281,52 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.435,30 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 111: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAMáx=5,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.485,52 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.544,94 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.730,33 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 112: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.159,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.206,13 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.350,87 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 113: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.398,13 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.454,06 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.628,55 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 114: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 115: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.496,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.556,85 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.743,67 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 116: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.128,76 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.173,91 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.314,78 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 117: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.413,80 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.470,36 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.646,80 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 118: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.202,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 119: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAMáx=3,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.477,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.536,16 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.720,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 120: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.095,56 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.139,38 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.276,11 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 121: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Praça (CAMáx=3,6)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.399,34 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.455,31 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.629,95 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 122: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.175,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.222,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.368,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 123: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.496,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.556,85 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.743,67 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 124: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.149,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.195,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.338,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 125: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.463,70 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.522,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.704,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 126: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.166,94 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.213,61 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.359,25 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 127: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.477,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.536,16 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.720,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 128: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.142,37 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.188,06 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.330,63 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 129: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.445,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.503,82 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.684,28 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 130: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.135,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.180,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.322,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 131: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.419,83 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.476,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.653,82 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 132: Custo Unitário de Construção Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 133: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aparecida/ Bom Jesus – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	3,00%
Paisagismo =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.434,29 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.491,67 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.670,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.3. Tecelões

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 134: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.251,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.301,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.457,21 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 135: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	12,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.506,01 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.566,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.754,20 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 136: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.177,45 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.224,55 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.371,49 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 137: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	12,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.417,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.474,12 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.651,01 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 138: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.225,03 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.274,04 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.426,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 139: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	7,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.518,66 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.579,41 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.768,94 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 140: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.203,26 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,65 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 141: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	7,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.434,29 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.491,67 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.670,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 142: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.166,94 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.213,61 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.359,25 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2013.

b) Não-Residencial

Tabela 143: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.499,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.559,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.747,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 144: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAMáx=3,6)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.105,52 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.149,74 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.287,71 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 145: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.421,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.477,88 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.655,22 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 146: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.166,94 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.213,61 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.359,25 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 147: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.396,93 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.452,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.627,14 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 148: Custo Unitário de Construção Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 149: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.398,13 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.454,06 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.628,55 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.4. Cachoeirinha

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 150: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.251,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.301,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.457,21 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 151: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAM_{ax}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.536,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.598,21 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 152: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.177,45 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.224,55 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.371,49 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 153: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.446,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.504,20 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.684,70 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 154: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.225,03 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.274,04 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.426,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 155: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAM_{ax}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.551,21 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.613,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.806,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 156: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.203,26 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,65 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 157: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.465,03 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.523,63 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.706,46 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 158: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.187,96 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.235,48 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.383,74 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 159: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.499,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.559,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.747,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 160: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.125,44 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.170,46 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.310,91 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 161: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.421,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.477,88 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.655,22 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 162: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.175,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.222,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.368,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 163: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAMáx=4,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.496,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.556,85 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.743,67 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 164: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.149,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.195,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.338,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 165: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (C_{Amáx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.463,70 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.522,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 166: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.202,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 167: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.477,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.536,16 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.720,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 168: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.132,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.177,36 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.318,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 169: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CAMáx=3,6)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.445,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.503,82 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.684,28 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 170: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.135,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.180,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.322,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 171: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	0,00%
Acabamentos Especiais =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.362,58 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.417,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.587,13 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 172: Custo Unitário de Construção Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 173: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (C_{Amáx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.422,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.479,13 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.656,63 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.5. São Francisco

- Quadra Desenvolvimento (CA máx=6,0):

a) Não-Residencial

Tabela 174: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Desenvolvimento (CA máx=6,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	15,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	8,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.571,70 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.634,56 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.830,71 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Quadra Desenvolvimento (CA máx=3,0):

a) Não-Residencial

Tabela 175: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Desenvolvimento (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.499,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.559,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.747,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 176: Custo Unitário de Construção Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.175,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.222,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.368,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 177: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.572,90 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.635,82 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.832,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 178: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.149,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.195,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.338,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 179: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.537,95 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.599,47 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.791,40 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 180: Custo Unitário de Construção Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.202,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 181: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.522,88 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.583,80 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.773,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 182: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.132,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.177,36 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.318,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 183: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.490,82 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.550,45 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.736,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 184: Custo Unitário de Construção Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.135,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.180,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.322,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 185: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.442,73 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.500,44 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.680,49 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 186: Custo Unitário de Construção Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2013.

b) Não-Residencial

Tabela 187: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.458,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.516,74 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.698,74 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.6. Parque do Brejinho

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 188: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.316,88 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.369,56 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.533,91 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 189: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.587,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.651,49 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.849,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 190: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.239,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.289,00 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.443,68 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 191: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.494,56 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.554,34 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.740,86 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 192: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.324,63 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.377,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.542,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 193: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.605,44 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.669,66 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.870,02 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 194: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.251,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.301,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.457,21 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 195: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (C_{Amáx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.516,25 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.576,90 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.766,13 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 196: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.293,09 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.344,82 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.506,19 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 197: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.557,23 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.619,52 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.813,86 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 198: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.225,03 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.274,04 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.426,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 199: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (C_{Amáx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.475,27 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.534,28 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.718,40 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 200: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.205,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.253,32 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.403,72 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 201: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (C_{Amáx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.551,21 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.613,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.806,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 202: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.178,34 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.225,47 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.372,52 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 203: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CAMáx=4,8)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.516,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.577,40 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.766,69 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 204: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.251,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.301,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.457,21 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 205: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.557,23 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.619,52 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.813,86 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 206: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.224,70 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.273,69 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.426,53 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 207: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.524,45 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.585,43 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.775,68 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 208: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.166,94 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.213,61 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.359,25 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 209: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.488,53 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.548,07 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.733,84 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 210: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 211: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.518,66 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.579,41 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.768,94 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.7. São José (Pampulha)

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 212: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.505,01 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.565,21 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.753,04 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 213: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.844,09 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.917,86 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.148,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 214: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.416,48 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.473,14 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.649,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 215: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.735,62 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.805,04 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.021,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 216: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.543,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.605,49 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.798,15 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 217: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (C_{Amáx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	30,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.876,63 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.951,70 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.185,90 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 218: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.457,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.516,30 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.698,25 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 219: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	30,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.772,38 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.843,27 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.064,46 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 220: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.576,94 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.640,02 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.836,82 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 221: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.900,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.976,77 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.213,98 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 222: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.493,94 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.553,70 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.740,15 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 223: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.800,70 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.872,73 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.097,46 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 224: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.344,55 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.398,33 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.566,13 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 225: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.768,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.838,88 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.059,55 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 226: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.314,67 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.367,26 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.531,33 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 227: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (C_{Amáx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.728,87 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.798,02 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.013,78 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 228: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.366,68 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.421,35 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.591,91 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 229: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.786,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.857,69 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.080,61 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 230: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (C_{Amáx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.337,91 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.391,43 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.558,40 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 231: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.748,63 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.818,58 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.036,81 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 232: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.208,99 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.257,35 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.408,23 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 233: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	8,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.694,64 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.762,42 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.973,91 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 234: Custo Unitário de Construção Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.250,49 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.300,51 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.456,57 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 235: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CAM_{ax}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	8,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.735,62 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.805,04 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.021,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.8. Aeroporto

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 236: Custo Unitário de Construção Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.274,83 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.325,83 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.484,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 237: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	7,50%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	7,50%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.659,68 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.726,07 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.933,20 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 238: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.246,50 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.296,36 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.451,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 239: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	7,50%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	7,50%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.622,80 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.687,71 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.890,24 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 240: Custo Unitário de Construção Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.303,61 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.355,75 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.518,44 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 241: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	7,50%
Ar Condicionado =	7,50%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	7,50%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	12,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.671,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.738,60 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.947,24 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 242: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.276,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.327,21 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.486,47 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 243: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (C_{Amáx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	7,50%
Ar Condicionado =	7,50%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	7,50%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	12,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.636,54 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.702,00 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.906,24 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 244: Custo Unitário de Construção Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.198,48 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.246,41 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.395,98 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 245: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (C_{Amáx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	7,50%
Elevadores =	7,50%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.522,88 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.583,80 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.773,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 246: Custo Unitário de Construção Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.217,29 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.265,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.417,90 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 247: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (C_{Amáx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	7,50%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.548,80 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.610,75 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.804,04 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.9. Parque Lareira

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 248: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.232,23 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.281,52 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.435,30 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 249: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.536,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.598,21 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.790,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 250: Custo Unitário de Construção Misto - Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.159,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.206,13 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.350,87 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 251: Custo Unitário de Construção Misto - Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.446,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.504,20 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.684,70 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 252: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 253: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAMáx=4,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.551,21 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.613,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.806,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 254: Custo Unitário de Construção Misto - Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.128,76 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.173,91 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.314,78 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 255: Custo Unitário de Construção Misto - Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (C_{Amáx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.465,03 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.523,63 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.706,46 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 256: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.202,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 257: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=3,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.499,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.559,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.747,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 258: Custo Unitário de Construção Misto - Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.095,56 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.139,38 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.276,11 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 259: Custo Unitário de Construção Misto - Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAMáx=3,6)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.421,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.477,88 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.655,22 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 260: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.175,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.222,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.368,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 261: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.518,66 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.579,41 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.768,94 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 262: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.149,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.195,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.338,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 263: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.484,92 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.544,31 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.729,63 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 264: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.202,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 265: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.499,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.559,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.747,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 266: Custo Unitário de Construção Misto - Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.132,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.177,36 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.318,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 267: Custo Unitário de Construção Misto - Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (C_{Amáx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.468,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.527,14 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.710,40 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 268: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.135,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.180,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.322,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 269: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CAMáx=3,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.419,83 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.476,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.653,82 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 270: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 271: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.434,29 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.491,67 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.670,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.10. Parque Lagoa do Nado/ Planalto

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 272: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.316,88 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.369,56 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.533,91 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 273: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.587,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.651,49 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.849,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 274: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.239,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.289,00 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.443,68 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 275: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.494,56 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.554,34 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.740,86 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 276: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.324,63 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.377,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.542,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 277: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.605,44 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.669,66 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.870,02 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 278: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.251,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.301,08 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.457,21 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 279: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.516,25 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.576,90 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.766,13 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 280: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	8,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.272,07 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.322,95 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.481,70 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 281: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.557,23 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.619,52 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.813,86 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 282: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	8,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.205,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.253,32 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.403,72 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 283: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.475,27 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.534,28 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.718,40 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 284: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	8,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.254,91 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.305,11 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.461,72 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 285: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.551,21 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.613,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.806,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 286: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	8,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.227,03 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.276,11 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.429,24 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 287: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.516,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.577,40 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.766,69 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 288: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.240,53 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.290,15 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.444,97 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 289: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.557,23 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.619,52 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.813,86 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 290: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.214,41 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.262,99 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.414,55 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 291: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.524,45 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.585,43 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.775,68 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 292: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.166,94 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.213,61 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.359,25 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 293: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.419,83 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.476,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.653,82 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 294: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 295: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	2,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.488,53 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.548,07 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.733,84 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.11. Vilarinho

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 296: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.204,01 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.252,17 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.402,43 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 297: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.485,52 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.544,94 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.730,33 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 298: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.133,18 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.178,51 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.319,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 299: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.398,13 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.454,06 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.628,55 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 300: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	8,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.175,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.222,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.368,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 301: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.496,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.556,85 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.743,67 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 302: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	8,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.109,95 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.154,34 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.292,86 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 303: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.413,80 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.470,36 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.646,80 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 304: Custo Unitário de Construção Residencial Vilarinho – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.135,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.180,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.322,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 305: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	8,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.454,18 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.512,35 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.693,83 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 306: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.075,64 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.118,67 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.252,91 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 307: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	8,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.377,64 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.432,75 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.604,68 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 308: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.125,44 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.170,46 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.310,91 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 309: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAMáx=4,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.496,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.556,85 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.743,67 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 310: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.100,43 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.144,45 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.281,78 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 311: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.463,70 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.522,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.704,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 312: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.135,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.180,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.322,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 313: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CAMáx=3,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.477,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.536,16 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.720,50 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 314: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.111,49 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.155,95 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.294,67 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 315: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (C_{Amáx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.445,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.503,82 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.684,28 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 316: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	1,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.114,37 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.158,95 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.298,02 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 317: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.419,83 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.476,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.653,82 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 318: Custo Unitário de Construção Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	1,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.173,02 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.219,94 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.366,34 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 319: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (C_{Amáx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.422,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.479,13 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.656,63 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.6.1.3.12. Parque Bacia do Calafate

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 320: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.269,85 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.320,65 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.479,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 321: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (C_{Amáx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.587,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.651,49 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.849,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 322: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 323: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.494,56 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.554,34 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.740,86 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 324: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.274,83 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.325,83 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.484,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 325: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAMáx=4,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.605,44 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.669,66 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.870,02 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 326: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.204,01 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.252,17 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.402,43 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 327: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.516,25 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.576,90 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.766,13 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 328: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.240,53 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.290,15 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.444,97 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 329: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (C_{Amáx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.580,13 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.643,34 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.840,54 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 330: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.175,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.222,25 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.368,92 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 331: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.496,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.556,85 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.743,67 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 332: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.165,28 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.211,89 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.357,31 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 333: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.518,66 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.579,41 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.768,94 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 334: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.139,38 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.184,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.327,15 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 335: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.484,92 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.544,31 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.729,63 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 336: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.156,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.202,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.347,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 337: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (C_{Amáx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.522,88 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.583,80 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.773,85 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 338: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.132,08 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.177,36 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.318,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 339: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.490,82 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.550,45 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.736,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 340: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2
<u><i>Custos Adicionais:</i></u>	
Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.135,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.180,81 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.322,51 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 341: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.465,63 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.524,26 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.707,17 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 342: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	3,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.195,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.242,96 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.392,12 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 343: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	1,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.458,40 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.516,74 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.698,74 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.13. Boulevard Oeste

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 344: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.410,95 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.467,39 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.643,47 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 345: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.895,32 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.971,13 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.207,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 346: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.327,95 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.381,07 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.546,80 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 347: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (C_{Amáx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.783,83 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.855,18 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.077,80 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 348: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.444,15 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.501,91 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.682,14 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 349: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	30,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.898,33 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.974,26 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.211,17 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 350: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.363,92 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.418,47 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.588,69 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 351: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (C_{Amáx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	30,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.792,87 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.864,58 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.088,33 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 352: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.450,79 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.508,82 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.689,88 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 353: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.889,29 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.964,86 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.200,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 354: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.374,43 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.429,41 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.600,94 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 355: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (C_{Amáx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.789,85 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.861,45 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.084,82 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 356: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.344,55 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.398,33 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.566,13 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 357: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CAMáx=4,0)

Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	30,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.898,33 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.974,26 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.211,17 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 358: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.314,67 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.367,26 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.531,33 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 359: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	30,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.856,14 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.930,39 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.162,04 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 360: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.324,63 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.377,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.542,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 361: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.946,54 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.024,40 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.267,33 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 362: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.296,74 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.348,61 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.510,45 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 363: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.905,56 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.981,78 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.219,60 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Preservação (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 364: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	8,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.293,09 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.344,82 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.506,19 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 365: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.832,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.905,32 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.133,96 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Preservação (CA máx=1,5):

a) Residencial

Tabela 366: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CA máx=1,5)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.217,29 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.265,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.417,90 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 367: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CA_{máx}=1,5)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.675,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.742,37 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.951,45 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 368: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.314,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.366,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.530,68 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 369: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	7,50%
Elevadores =	7,50%
Projetos =	7,50%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.746,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.816,01 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.033,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 370: Custo Unitário de Construção Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.217,29 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.265,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.417,90 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 371: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.759,72 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.830,11 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.049,72 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.14. Central

- Quadra Central (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 372: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Central (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.693,14 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.760,86 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.972,17 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2013.

b) Não-Residencial

Tabela 373: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Central (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	50,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.278,00 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.369,12 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.653,41 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 374: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Central (CA_{máx}=7,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	45,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.637,81 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.703,32 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.907,72 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 375: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Central (C_{Amáx}=7,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	15,00%
Acabamentos Especiais =	55,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.169,52 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.256,30 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.527,06 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 376: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=4,8)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.655,51 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.721,73 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.928,34 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 377: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	50,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.227,37 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.316,47 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.594,44 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Central (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 378: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Central (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	27,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.708,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.776,69 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.989,89 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 379: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Central (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	40,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.267,15 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.357,83 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.640,77 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 380: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Central (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	40,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.693,14 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.760,86 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.972,17 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 381: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Central (C_{Amáx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	15,00%
Acabamentos Especiais =	50,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.253,89 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.344,05 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.625,33 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 382: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,6)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	27,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.672,39 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.739,28 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.948,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 383: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Central (C_{Amáx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	40,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.219,42 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.308,20 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.585,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 384: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	8,00%
Acabamentos Especiais =	42,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.797,71 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.869,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.093,98 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 385: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Praça (C_{Amáx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	45,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.151,44 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.237,50 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.506,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 386: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	8,00%
Acabamentos Especiais =	42,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.597,97 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.661,89 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.861,31 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 387: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	45,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.024,88 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.105,88 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.358,59 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 388: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	8,00%
Acabamentos Especiais =	38,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.752,90 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.823,01 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.041,77 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 389: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.169,52 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.256,30 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.527,06 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 390: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	8,00%
Acabamentos Especiais =	38,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.655,51 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.721,73 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.928,34 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 391: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.048,99 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.130,95 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.386,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 392: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	27,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.708,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.776,69 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.989,89 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 393: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Praça (C_{Amáx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.175,55 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.262,57 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.534,08 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 394: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	27,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.618,44 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.683,18 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.885,16 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 395: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.061,04 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.143,49 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.400,70 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 396: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	8,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.723,02 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.791,94 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.006,97 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 397: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.169,52 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.256,30 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.527,06 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 398: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	8,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.684,73 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.752,12 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.962,37 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 399: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	35,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.121,31 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.206,16 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.470,90 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 400: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	27,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.708,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.776,69 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.989,89 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 401: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	30,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.232,80 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.322,11 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.600,76 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 402: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	27,50%
Subtotal 2 =	R\$ 1.672,39 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.739,28 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.948,00 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 403: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	30,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.185,79 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.273,22 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.546,01 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Preservação (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 404: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Preservação (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	8,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.661,05 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.727,49 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.934,79 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 405: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Preservação (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	15,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	10,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 2.175,55 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.262,57 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.534,08 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Preservação (CA máx=1,5).

a) Residencial

Tabela 406: Custo Unitário de Construção Residencial – Central – Quadra Preservação (CA máx=1,5)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.493,94 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.553,70 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.740,15 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 407: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Central – Quadra Preservação (CA_{máx}=1,5)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	15,00%
Projetos =	15,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.988,73 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 2.068,28 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.316,47 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.6.1.3.15. Parque Linear Leste

- Quadra Praça (CA máx=5,0):

a) Residencial

Tabela 408: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA máx=5,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.457,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.516,30 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.698,25 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 409: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.741,64 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.811,31 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.028,66 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 410: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 885,30 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.372,22 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.427,10 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.598,36 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 411: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	20,00%
Subtotal 1 =	R\$ 964,23 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	25,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.639,19 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.704,76 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.909,33 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 412: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.444,15 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.501,91 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.682,14 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 413: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.768,16 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.838,88 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.059,55 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 414: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 940,63 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.363,92 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.418,47 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.588,69 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 415: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	15,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.024,50 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	20,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.669,93 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.736,72 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.945,13 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Praça (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 416: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.398,22 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.454,15 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.628,65 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 417: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.786,24 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.857,69 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.080,61 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 418: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.324,63 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.377,62 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.542,93 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 419: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.692,23 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.759,91 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.971,10 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=4,0):

a) Residencial

Tabela 420: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 995,96 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.394,35 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.450,12 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.624,14 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 421: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	10,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.084,76 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.735,62 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.805,04 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.021,64 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 422: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 973,83 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.363,36 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.417,90 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.588,05 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 423: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	12,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.060,65 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	15,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.697,05 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.764,93 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.976,72 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Galeria (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 424: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	8,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.398,22 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.454,15 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.628,65 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 425: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.717,54 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.786,24 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 2.000,59 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

c) Misto

Tabela 426: Custo Unitário de Construção Misto – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.029,16 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	8,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.368,79 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.423,54 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.594,36 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 427: Custo Unitário de Construção Misto – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	7,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.120,92 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	10,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.681,38 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.748,63 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.958,47 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Preservação (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 428: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.314,12 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.366,68 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.530,68 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 429: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	5,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	10,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	10,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.637,38 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.702,88 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.907,23 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Preservação (CA máx=1,5)

a) Residencial

Tabela 430: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CA máx=1,5)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.250,49 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.300,51 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.456,57 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 431: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CA_{máx}=1,5)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	7,50%
Projetos =	7,50%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.530,72 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.591,95 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.782,98 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=3,0):

a) Residencial

Tabela 432: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.051,29 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	5,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.261,55 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.312,02 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.469,46 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 433: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	5,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.145,02 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	10,00%
Projetos =	5,00%
Paisagismo =	3,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.499,98 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.559,98 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.747,18 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Quadra Bairro (CA máx=2,0):

a) Residencial

Tabela 434: Custo Unitário de Construção Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

Índices de Construção:

Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.217,41 /m2
Atualização =	1,00%
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.229,58 /m2
Transposição =	0,90
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.106,63 /m2
Subtotal 1 =	R\$ 1.106,63 /m2

Custos Adicionais:

Elevadores =	5,00%
Projetos =	5,00%
Acabamentos Especiais =	3,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.250,49 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.300,51 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.456,57 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

b) Não-Residencial

Tabela 435: Custo Unitário de Construção Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)Índices de Construção:

Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.325,95 /m2
Atualização =	1,00%
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.339,21 /m2
Transposição =	0,90
Com Fino - C/ Elev. =	R\$ 1.205,29 /m2
Redutor de Magnitude =	0,00%
Subtotal 1 =	R\$ 1.205,29 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	5,00%
Ar Condicionado =	3,00%
Elevadores =	7,50%
Projetos =	7,50%
Paisagismo =	1,00%
Acabamentos Especiais =	5,00%
Subtotal 2 =	R\$ 1.554,82 /m2
Despesas Indiretas:	4,00%
Subtotal 3 =	R\$ 1.617,02 /m2
BDI do Construtor =	12,00%
Total =	R\$ 1.811,06 /m2

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Importante salientar que os custos unitários obtidos para os empreendimentos (residencial/ comercial) que hipoteticamente serão erigidos foram aferidos junto às principais construtoras, incorporadoras do mercado e aos profissionais das áreas de arquitetura, engenharia e construção civil de Belo Horizonte.

5.6.1.4. Cronograma de Construção

Será adotado como premissa que todos os empreendimentos residenciais ou comerciais serão erigidos em 3 anos. Para a montagem do fluxo de caixa de construção, será considerado:

a) Primeiro Ano:

- Custo: 25% do custo total de implantação;
- Período de Investimento: 12 meses;
- Primeiro Pagamento: 5º mês de análise;
- Último Pagamento: 16º mês de análise;

b) Segundo Ano:

- Custo: 35% do custo total de implantação;
- Período de Investimento: 12 meses;
- Primeiro Pagamento: 17º mês de análise;
- Último Pagamento: 28º mês de análise;

c) Terceiro Ano:

- Custo: 40% do custo total de implantação;
- Período de Investimento: 12 meses;
- Primeiro Pagamento: 29º mês de análise;
- Último Pagamento: 40º 1 mês de análise;

5.6.1.5. Aprovação

Para aprovação do projeto, será destinado uma verba equivalente a 5% (cinco por cento) do Custo Total da Construção, a ser paga da seguinte forma:

- em 6 (seis) parcelas iguais, com primeiro pagamento a ser efetuado no 2º mês de análise e último

Para o presente estudo, a forma de pagamento será:

- 6 parcelas de igual valor;
- Parcela Inicial: 2º mês de análise;
- Parcela Final: 7º mês de análise.

5.6.1.6. Despesas de Marketing

Para divulgação do empreendimento, se faz necessário à montagem de uma campanha de marketing, a implantação de “stand” de vendas, a criação do material publicitário, etc. Para das despesas de marketing, será destinado uma verba equivalente a 4% (quatro por cento) do valor de venda, gasto no mês anterior ao início das vendas.

5.6.1.7. Comissão do Corretor

No mês de início das vendas de unidades, será considerada a despesa referente à comissão do corretor no valor de 3,50% (três e meio por cento) do valor de venda da unidade.

5.6.1.8. Lucro do Empreendedor

De acordo com prospecções efetuadas junto aos operadores de mercado e aos profissionais das áreas de arquitetura, engenharia e construção civil, o lucro do empreendedor corresponde entre 10% a 20% de sua receita. Para montagem do fluxo de caixa dos empreendimentos, será adotado um lucro de 15% da receita.

5.6.1.9. Imposto de Renda

O Imposto de Renda a ser recolhido sobre o lucro será determinado de acordo com a legislação vigente, ou seja, até o limite de R\$ 20.000,00 mensais utiliza-se uma alíquota de 15%, somando-se ao valor anteriormente calculado a diferença entre o lucro e este limite estabelecido aplicado a uma alíquota de 10%.

5.6.1.10. Contribuição Social

A Contribuição Social a ser recolhida sobre o lucro mensal será determinado de acordo com a legislação vigente, ou seja, através de uma alíquota de 9%.

5.6.1.11. CEPAC

Como se trata de empreendimentos que virão a aderir a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, demandarão CEPAC em função da ACA – Área Construída que o

empreendimento necessitará. No presente fluxo de caixa será considerado, para efeito de cálculo, o valor médio do CEPAC igual a R\$ 500,00 (quinhentos reais), válido para cada um dos subsetores analisados.

5.6.2. *Receitas*

5.6.2.1. *Valor das Unidades*

O valor de venda das unidades corresponderá ao produto entre o valor unitário e a área útil das unidades, somadas o valor de venda das respectivas vagas de garagem.

5.6.2.2. *Forma de Pagamento das Unidades*

Para o presente estudo, a forma de pagamento das unidades será:

- Entrada: 20% do valor do imóvel;
- Parcelas Semestrais: 4% do valor da unidade pagos em 5 parcelas;
- Parcelas Mensais: 1% do valor da unidade pagos em 60 parcelas.

5.6.2.3. *Velocidade de Vendas*

O Índice de Velocidade de Vendas (IVV) é um dos indicadores que reflete a liquidez das unidades comercializadas mês a mês. Seu resultado é a quantidade de imóveis comercializados sobre o volume total do empreendimento

colocado à venda no mês, sendo que as unidades comercializadas podem estar totalmente prontas ou ainda “na planta”, expresso em percentual.

No presente estudo, adotamos por premissa que todos os empreendimentos tanto residenciais quanto não-residenciais apresentarão índice de velocidade de vendas na ordem de 10% (dez por cento).

5.6.2.4. Valorização

Para o presente estudo, será aplicada uma valorização real de 2,0% ao ano do valor de venda das unidades.

5.7. RESULTADOS

A partir de cada fluxo de caixa será apresentado uma ficha com o resumo das principais premissas e com a apresentação dos principais indicadores que possibilitarão a comparação entre os resultados.

Esse estudo também possibilitará indicar qual uso (residencial ou não residencial) é mais vantajoso em cada subsetor e faixa de equivalência, através da comparação da Taxa Interna de Retorno (TIR), entre eles e em comparação à taxa praticada pelo mercado. A TIR (para medir o ganho proporcional periódico futuro) será obtida através do fluxo financeiro dos empreendimentos projetados para cada subsetor.

Também através do fluxo financeiro dos empreendimentos serão obtidos outros indicadores de qualidade, relacionados com o investimento: exposição

máxima de capital (define o valor máximo do investimento) e Payback (mensura o tempo de retorno do capital investido) e o Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa dos referidos empreendimentos.

O estudo de viabilidade dos empreendimentos será representado a partir do fluxo de caixa montado anteriormente e com a apresentação dos principais indicadores:

5.7.1. Lagoinha

5.7.1.1. Quadra Praça (CA_{máx} = 5,0)

- Residencial

Tabela 436: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)				
Premissas:	At = 2.880,00 m2	Valor Unitário - Terreno = 1.600,00 /m2		
	Fator de Conversão = 0,90	Valor - CEPAC = R\$ 500,00		
	Au = 91,83 m2	Valor Unitário - Apto = 4.600,00 /m2		

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	20%	50	-15.309.680	1.457	20%	50	-15.309.680
4.500	19%	52	-15.304.280	1.530	18%	52	-15.522.282
4.400	17%	53	-15.305.814	1.607	16%	55	-15.763.550
4.300	16%	54	-15.312.470	1.687	13%	57	-16.033.938
4.200	14%	56	-15.319.125	1.771	11%	59	-17.614.180
4.100	13%	57	-15.325.781	1.860	9%	61	-19.289.964
4.000	11%	59	-15.344.448	1.953	7%	64	-21.049.537
3.900	9%	60	-15.757.696	2.050	5%	67	-22.897.089

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 437: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=5,0)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,00	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	28%	47	-16.449.784	1.790	28%	47	-16.449.784
6.800	26%	47	-16.454.673	1.879	25%	49	-16.772.977
6.700	24%	49	-16.467.096	1.973	22%	51	-17.120.286
6.600	20%	52	-16.484.844	2.072	19%	53	-18.524.161
6.500	16%	55	-17.731.714	2.176	16%	55	-20.784.334
6.400	10%	61	-20.489.604	2.285	13%	58	-23.157.516
6.300	2%	70	-23.707.142	2.399	11%	60	-25.649.357

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 438: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,95	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au - R = 80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2	
		Au - nR = 32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.900,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.750	29%	46	-19.026.389	1.539	29%	46	-19.026.389
5.650	17%	54	-19.538.609	1.616	30%	45	-18.823.490
5.550	9%	61	-21.854.806	1.696	29%	46	-18.941.285
5.450	4%	66	-24.001.399	1.781	27%	47	-19.257.151
5.350	1%	72	-25.575.567	1.870	25%	48	-19.743.047

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.1.2. Quadra Praça (CA_{máx} = 4,0)

- Residencial

Tabela 439: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,90		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	18%	52	-9.673.256	1.427	18%	52	-9.673.256
4.500	16%	54	-9.673.075	1.498	16%	54	-9.808.754
4.400	13%	56	-9.681.121	1.573	13%	56	-9.955.689
4.300	9%	61	-9.865.401	1.652	11%	59	-10.387.733
4.200	3%	68	-11.254.561	1.734	9%	61	-11.359.708

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 440: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,00		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	24%	49	-10.451.804	1.807	24%	49	-10.451.804
6.800	23%	50	-10.455.057	1.897	21%	51	-10.652.342
6.700	21%	51	-10.462.650	1.992	18%	53	-11.161.068
6.600	17%	54	-10.567.087	2.092	16%	56	-12.487.630
6.500	13%	58	-11.877.936	2.196	13%	58	-13.880.520
6.400	7%	64	-13.469.681	2.306	10%	61	-15.343.055

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 441: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,95		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.900,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.750	25%	48	-11.956.188	1.538	25%	48	-11.956.188
5.650	13%	57	-12.435.902	1.615	26%	47	-11.790.475
5.550	6%	64	-14.425.396	1.695	26%	47	-11.839.314
5.450	1%	71	-15.722.893	1.780	24%	48	-12.017.313

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.1.3. Quadra Praça (CA_{máx} = 3,0)

- Residencial

Tabela 442: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,90		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	13%	56	-3.925.659	1.384	13%	56	-3.925.659
4.500	12%	57	-3.927.079	1.453	12%	58	-3.978.939
4.400	9%	60	-3.930.306	1.526	10%	60	-4.056.349
4.300	5%	65	-4.177.300	1.602	8%	62	-4.408.796

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 443: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,00		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	21%	51	-4.241.306	1.747	21%	51	-4.241.306
6.800	20%	52	-4.242.884	1.835	18%	53	-4.318.740
6.700	18%	53	-4.246.112	1.926	16%	55	-4.611.132
6.600	14%	56	-4.385.847	2.023	13%	57	-5.116.827
6.500	10%	60	-4.896.567	2.124	11%	60	-5.647.807
6.400	5%	66	-5.475.383	2.230	8%	63	-6.205.336

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 444: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

LAGOINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,95		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2
		Au - nR=	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.900,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.750	19%	52	-4.825.084	1.492	19%	52	-4.825.084
5.650	8%	62	-5.384.313	1.567	20%	51	-4.759.118
5.550	1%	71	-6.117.017	1.645	20%	51	-4.778.363

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.1.4. Quadra Galeria (CA_{máx} = 4,0)

- Residencial

Tabela 445: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

LAGOINHA - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,90	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	18%	52	-6.236.726	1.369	18%	52	-6.236.726
4.500	17%	53	-6.234.678	1.437	16%	54	-6.320.528
4.400	16%	54	-6.236.004	1.509	14%	56	-6.414.578
4.300	14%	56	-6.238.844	1.585	12%	58	-6.547.041
4.200	13%	57	-6.241.368	1.664	10%	60	-7.169.182
4.100	11%	59	-6.244.409	1.747	8%	63	-7.822.431
4.000	10%	60	-6.251.925	1.834	6%	65	-8.508.342
3.900	8%	62	-6.432.623	1.926	3%	68	-9.228.549

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 446: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

LAGOINHA - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,00	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	24%	49	-6.859.150	1.807	24%	49	-6.859.150
6.800	23%	50	-6.861.369	1.897	21%	51	-6.997.664
6.700	20%	52	-6.868.154	1.992	18%	54	-7.582.763
6.600	17%	54	-7.193.999	2.092	15%	56	-8.478.512
6.500	12%	58	-8.023.920	2.196	13%	59	-9.419.048
6.400	6%	64	-9.109.201	2.306	10%	61	-10.406.611

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 447: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)

LAGOINHA - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,95		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.900,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.750	24%	49	-7.970.906	1.566	24%	49	-7.970.906
5.650	12%	58	-8.601.081	1.645	26%	47	-7.812.932
5.550	5%	66	-9.936.739	1.727	25%	47	-7.825.967
5.450	1%	73	-10.738.133	1.813	24%	49	-7.941.929

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.1.5. Quadra Galeria (CAmáx = 3,0)

- Residencial

Tabela 448: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)

LAGOINHA - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,90		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	15%	54	-3.789.757	1.347	15%	54	-3.789.757
4.500	14%	55	-3.790.789	1.414	13%	56	-3.841.234
4.400	11%	58	-3.793.786	1.485	11%	58	-3.896.475
4.300	7%	63	-3.899.559	1.559	9%	60	-4.104.299
4.200	1%	71	-4.417.089	1.637	7%	63	-4.464.544

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 449: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

LAGOINHA - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,00		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	22%	50	-4.133.306	1.747	22%	50	-4.133.306
6.800	20%	51	-4.134.884	1.835	19%	52	-4.210.740
6.700	18%	53	-4.138.112	1.926	16%	55	-4.503.132
6.600	15%	55	-4.277.847	2.023	14%	57	-5.008.827
6.500	11%	60	-4.788.567	2.124	11%	59	-5.539.807
6.400	5%	66	-5.367.383	2.230	9%	62	-6.097.336

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 450: Principais Indicadores – Misto – Lagoinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

LAGOINHA - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,95		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2	
	Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.900,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.750	19%	52	-4.764.481	1.525	19%	52	-4.764.481
5.650	8%	62	-5.468.957	1.601	20%	51	-4.681.236
5.550	1%	72	-6.201.661	1.681	20%	51	-4.693.971

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.1.6. Quadra Preservação (CA_{máx} = 3,0)

- Residencial

Tabela 451: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CA_{máx}=3,0)

LAGOINHA - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =		0,90	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	91,93	m2	Valor Unitário - Apto =	4.500,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.500	17%	53	-4.607.431	1.347	17%	53	-4.607.431
4.400	16%	54	-4.609.384	1.414	15%	55	-4.675.843
4.300	13%	57	-4.613.505	1.485	13%	57	-4.750.623
4.200	8%	62	-4.845.634	1.559	11%	59	-5.109.690
4.100	2%	70	-5.538.511	1.637	9%	62	-5.584.862

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 452: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CA_{máx}=3,0)

LAGOINHA - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =		1,00	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	6.750,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.750	23%	50	-5.055.225	1.734	23%	50	-5.055.225
6.650	22%	50	-5.056.852	1.821	20%	52	-5.160.451
6.550	20%	52	-5.064.053	1.912	18%	54	-5.690.543
6.450	16%	55	-5.389.794	2.007	15%	56	-6.355.846
6.350	12%	59	-6.045.218	2.107	12%	59	-7.054.413
6.250	6%	65	-6.841.091	2.213	9%	62	-7.787.909

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.1.7. Quadra Preservação (CA_{máx} = 1,5)

- Residencial

Tabela 453: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CA_{máx}=1,5)

LAGOINHA - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 1,5)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,90		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	74,75	m2	Valor Unitário - Apto =	4.500,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.500	2%	70	-2.619.463	1.418	2%	70	-2.619.463
4.400	1%	72	-2.678.669	1.489	0%	74	-2.812.262

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 454: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Preservação (CA_{máx}=1,5)

LAGOINHA - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 1,5)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,00		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	36,67	m2	Valor Unitário - Apto =	6.750,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.750	11%	59	-2.480.707	1.615	11%	59	-2.480.707
6.650	10%	60	-2.541.872	1.695	9%	62	-2.714.904
6.550	8%	62	-2.648.911	1.780	7%	64	-2.960.810
6.450	5%	65	-2.817.114	1.869	4%	67	-3.219.012
6.350	1%	71	-3.046.483	1.962	2%	70	-3.490.124

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.1.8. Quadra Bairro (CA_{máx} = 3,0)

- Residencial

Tabela 455: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

LAGOINHA - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,90	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	4.400,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.400	18%	52	-4.458.678	1.323	18%	52	-4.458.678
4.300	17%	53	-4.460.749	1.389	16%	54	-4.526.856
4.200	14%	56	-4.464.683	1.458	14%	56	-4.600.656
4.100	9%	61	-4.693.049	1.531	12%	58	-4.927.982
4.000	3%	69	-5.390.183	1.608	10%	61	-5.401.523

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 456: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

LAGOINHA - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,00	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	6.600,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.600	21%	51	-4.850.897	1.680	21%	51	-4.850.897
6.500	20%	52	-4.855.877	1.765	19%	53	-5.123.881
6.400	18%	54	-4.999.543	1.853	16%	56	-5.736.172
6.300	14%	57	-5.458.340	1.945	13%	58	-6.379.079
6.200	10%	61	-6.083.972	2.043	10%	61	-7.054.131
6.100	4%	68	-6.876.440	2.145	8%	63	-7.762.935

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.1.9. Quadra Bairro (CA_{máx} = 2,0)

- Residencial

Tabela 457: Principais Indicadores – Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

LAGOINHA - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,90		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	4.400,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.400	7%	63	-2.810.420	1.392	7%	63	-2.810.420
4.300	6%	65	-2.893.673	1.462	5%	66	-3.045.925
4.200	3%	68	-3.060.177	1.535	3%	68	-3.293.205

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 458: Principais Indicadores – Não-Residencial – Lagoinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

LAGOINHA - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,00		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	6.600,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.600	15%	55	-2.834.897	1.685	15%	55	-2.834.897
6.500	14%	56	-2.918.314	1.769	13%	58	-3.143.116
6.400	12%	58	-3.064.295	1.857	10%	60	-3.466.745
6.300	9%	61	-3.293.694	1.950	8%	63	-3.806.556
6.200	5%	66	-3.606.510	2.048	6%	66	-4.163.358

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.1.10. Conclusão – Lagoinha

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Praça, Galeria, Preservação e Bairro para todos os coeficientes de aproveitamento que acarretam a máxima potencialidade de cada tipologia. Com a variação dessa potencialidade, a TIR se apresenta em patamares mais baixos, chegando a atingir cláusulas de inviabilidade na Quadra Praça, Bairro e Preservação de coeficiente de aproveitamento, respectivamente, igual a 3,0, 2,0 e 1,5. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que na Quadra Praça e Bairro, a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área igual ou superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livres de uso público. Já a Quadra Preservação cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a 1,5, é desejável que não sofram pressão por renovação, pois são áreas de interesse histórico e cultural, portanto é importante que as características atuais sejam mantidas.

5.7.2. Aparecida/ Bom Jesus

5.7.2.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 459: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CA máx=5,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	91,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	23%	50	-11.945.452	1.435	23%	50	-11.945.452
4.100	21%	51	-11.952.108	1.507	20%	52	-12.173.972
4.000	17%	54	-12.038.491	1.582	17%	54	-13.034.746
3.900	12%	59	-13.762.172	1.662	15%	57	-14.531.875
3.800	4%	67	-16.124.254	1.745	12%	59	-16.103.860

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 460: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CA máx=5,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,50		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	5.880,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.880	24%	50	-13.223.315	1.730	24%	50	-13.223.315
5.780	23%	51	-13.836.179	1.817	21%	52	-15.110.656
5.680	20%	53	-14.908.692	1.908	18%	55	-17.092.365
5.580	16%	56	-16.440.853	2.003	15%	57	-19.173.160
5.480	10%	61	-18.585.879	2.103	12%	60	-21.357.994
5.380	3%	69	-21.343.769	2.208	9%	63	-23.652.069

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 461: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,39		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	/m2
		Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 5.880,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.040	27%	48	-15.323.103	1.499	27%	48	-15.323.103
4.940	16%	56	-17.470.660	1.574	28%	47	-15.148.996
4.840	9%	62	-20.046.572	1.653	27%	48	-15.297.902
4.740	4%	67	-21.906.952	1.735	25%	49	-15.653.361

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.2.2. Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 462: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	21%	51	-7.487.826	1.392	21%	51	-7.487.826
4.100	19%	52	-7.492.086	1.462	18%	53	-7.628.715
4.000	15%	55	-7.653.869	1.535	16%	55	-8.270.827
3.900	10%	60	-8.716.167	1.612	13%	58	-9.173.940
3.800	3%	69	-10.105.327	1.692	10%	60	-10.122.208

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 463: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,50		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	5.880,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.880	21%	52	-8.876.516	1.744	21%	52	-8.876.516
5.780	20%	53	-9.251.044	1.831	18%	54	-10.037.676
5.680	17%	55	-9.906.469	1.922	15%	57	-11.256.893
5.580	13%	58	-10.842.789	2.019	12%	59	-12.537.072
5.480	7%	64	-12.153.638	2.119	9%	62	-13.881.260
5.380	1%	73	-13.745.384	2.225	6%	65	-15.292.656

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 464: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,39		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	/m2
		Au - nR =	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 5.880,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.040	23%	50	-9.566.552	1.491	23%	50	-9.566.552
4.940	12%	58	-11.536.653	1.565	25%	49	-9.406.412
4.840	6%	65	-13.093.648	1.643	24%	49	-9.466.431
4.740	1%	71	-14.131.645	1.726	22%	51	-9.659.770

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.2.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 465: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CA máx=3,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	16%	54	-3.013.757	1.347	16%	54	-3.013.757
4.100	15%	56	-3.017.968	1.414	14%	56	-3.170.380
4.000	12%	59	-3.240.525	1.485	12%	59	-3.497.133
3.900	6%	64	-3.635.482	1.559	9%	61	-3.840.223

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 466: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CA máx=3,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,50		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	5.880,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.880	17%	55	-3.856.512	1.721	17%	55	-3.856.512
5.780	16%	56	-3.992.704	1.807	14%	57	-4.308.189
5.680	13%	58	-4.231.040	1.897	11%	60	-4.782.451
5.580	9%	62	-4.605.569	1.992	9%	62	-5.280.425
5.480	4%	67	-5.082.241	2.091	6%	65	-5.803.298

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 467: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,39		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 5.880,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.040	17%	55	-4.084.937	1.463	17%	55	-4.084.937
4.940	7%	64	-5.000.816	1.536	18%	53	-3.793.686
4.840	1%	72	-5.550.344	1.612	18%	54	-3.860.778

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.2.4. Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 468: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	20%	51	-4.822.156	1.369	20%	51	-4.822.156
4.100	19%	53	-4.825.196	1.437	18%	53	-4.916.974
4.000	17%	54	-4.832.713	1.509	15%	56	-5.434.180
3.900	15%	56	-5.013.411	1.585	13%	58	-6.026.696
3.800	13%	57	-5.258.556	1.664	10%	61	-6.648.838
3.700	12%	59	-5.476.464	1.747	8%	63	-7.302.087
3.600	10%	61	-5.694.371	1.834	5%	66	-7.987.998
3.500	8%	63	-5.939.517	1.926	3%	69	-8.708.205

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 469: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CAMáx=4,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,50		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	5.880,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.880	20%	53	-6.079.599	1.744	20%	53	-6.079.599
5.780	19%	53	-6.271.119	1.831	17%	55	-6.863.661
5.680	16%	56	-6.718.000	1.922	14%	57	-7.686.927
5.580	12%	59	-7.356.400	2.019	11%	60	-8.551.356
5.480	7%	64	-8.186.321	2.119	8%	63	-9.459.006

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 470: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CAMáx=4,8)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.000,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,39		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00		
	Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 5.880,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.040	21%	51	-6.433.056	1.533	21%	51	-6.433.056
4.940	11%	60	-8.085.572	1.610	23%	50	-6.299.852
4.840	5%	67	-9.100.672	1.691	23%	50	-6.334.751

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.2.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 471: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,27	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	17%	54	-2.916.292	1.359	17%	54	-2.916.292
4.100	15%	55	-2.930.341	1.427	15%	56	-3.121.790
4.000	12%	58	-3.189.106	1.499	12%	58	-3.451.513
3.900	7%	64	-3.584.063	1.573	10%	61	-3.797.722

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 472: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,50	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	5.880,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.880	18%	54	-3.748.512	1.721	18%	54	-3.748.512
5.780	17%	55	-3.884.704	1.807	15%	57	-4.200.189
5.680	14%	57	-4.123.040	1.897	12%	59	-4.674.451
5.580	10%	61	-4.497.569	1.992	9%	62	-5.172.425
5.480	5%	67	-4.974.241	2.091	7%	65	-5.695.298

Fonte: Elaboração própria, 2.013..

- Misto

Tabela 473: Principais Indicadores – Misto – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA GALERIA (CA = 3,8)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,39		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 5.880,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.040	16%	56	-4.297.283	1.517	16%	56	-4.297.283
4.940	6%	65	-5.213.163	1.593	17%	54	-4.013.583

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.2.6. Quadra Bairro (CA _{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 474: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	700,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	4.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	20%	52	-3.426.161	1.323	20%	52	-3.426.161
3.900	18%	53	-3.472.155	1.389	17%	54	-3.702.466
3.800	14%	56	-3.829.660	1.458	15%	56	-4.131.982
3.700	9%	62	-4.348.041	1.531	12%	59	-4.582.974

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 475: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	700,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,50		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	5.880,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.880	21%	53	-4.425.762	1.654	21%	53	-4.425.762
5.780	19%	53	-4.550.888	1.737	17%	55	-4.999.641
5.680	16%	56	-4.884.559	1.823	14%	58	-5.602.214
5.580	12%	59	-5.343.356	1.915	11%	60	-6.234.915
5.480	7%	65	-5.968.989	2.010	8%	63	-6.899.252

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.2.7. Quadra Bairro (CA _{máx}=2,0)

- Residencial

Tabela 476: Principais Indicadores – Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	700,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	4.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	8%	63	-2.536.626	1.392	8%	63	-2.536.626
3.900	6%	65	-2.631.771	1.462	5%	66	-2.772.131
3.800	3%	69	-2.798.215	1.535	3%	69	-3.019.410

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 477: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aparecida/Bom Jesus – Quadra Bairro (CAmáx=2,0)

APARECIDA/ BOM JESUS - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	700,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,50		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	5.880,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.880	14%	57	-2.734.596	1.671	14%	57	-2.734.596
5.780	13%	58	-2.797.160	1.754	12%	60	-3.040.246
5.680	11%	61	-2.963.995	1.842	9%	63	-3.361.179
5.580	7%	64	-3.193.393	1.934	6%	66	-3.698.159
5.480	2%	71	-3.505.656	2.031	3%	69	-4.051.987

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.2.8. Conclusão – Aparecida/ Bom Jesus

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Praça e Galeria para todos os coeficientes de aproveitamento máximos e Quadra Bairro, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, na Quadra Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades.

5.7.3. Tecelões

5.7.3.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 478: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA máx=5,0)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)					
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00 /m2
	Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00
	Au =	91,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.400,00 /m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.400	23%	49	-12.896.672	1.457	23%	49	-12.896.672
4.300	21%	51	-12.903.327	1.530	20%	51	-13.126.450
4.200	18%	53	-12.916.638	1.607	18%	54	-13.380.946
4.100	12%	58	-13.923.113	1.687	15%	56	-14.758.173
4.000	5%	65	-16.285.195	1.771	13%	58	-16.354.158

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 479: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA máx=5,0)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)					
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00 /m2
	Fator de Conversão =	1,31		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00
	Au =	35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.160,00 /m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.160	25%	49	-13.850.502	1.754	25%	49	-13.850.502
6.060	24%	50	-13.871.644	1.842	22%	51	-14.970.120
5.960	21%	52	-14.742.123	1.934	19%	54	-16.979.163
5.860	17%	55	-16.274.285	2.031	16%	56	-19.088.658
5.760	12%	59	-18.419.310	2.132	13%	59	-21.303.628
5.660	5%	67	-21.177.201	2.239	10%	61	-23.629.346

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 480: Principais Indicadores – Misto – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,22		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.400,00	/m2
		Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.160,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.280	27%	47	-16.374.009	1.521	27%	47	-16.374.009
5.180	16%	55	-17.667.093	1.597	28%	47	-16.200.614
5.080	10%	61	-20.386.111	1.677	27%	47	-16.353.563
4.980	5%	66	-22.246.492	1.760	25%	49	-16.710.698
4.880	1%	71	-23.677.554	1.848	22%	51	-17.245.372

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.3.2. Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 481: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.400,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.400	20%	51	-8.105.719	1.427	20%	51	-8.105.719
4.300	19%	52	-8.109.978	1.498	18%	53	-8.245.657
4.200	15%	55	-8.122.687	1.573	15%	55	-8.585.480
4.100	10%	60	-8.988.838	1.652	13%	58	-9.511.170
4.000	4%	67	-10.377.998	1.734	11%	60	-10.483.145

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 482: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,0)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,31		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	6.160,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.160	22%	51	-8.899.678	1.769	22%	51	-8.899.678
6.060	21%	52	-9.180.574	1.857	19%	53	-10.077.666
5.960	18%	54	-9.835.998	1.950	16%	56	-11.314.553
5.860	14%	57	-10.772.319	2.048	13%	58	-12.613.285
5.760	9%	62	-12.083.168	2.150	10%	61	-13.976.954
5.660	3%	69	-13.674.913	2.258	7%	64	-15.408.806

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 483: Principais Indicadores – Misto – Tecelões – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,22		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.400,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.160,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.280	23%	50	-10.238.646	0 1.519	23%	50	-10.238.646
5.180	13%	58	-11.770.004	0 1.595	25%	49	-10.089.570
5.080	6%	64	-13.413.500	0 1.674	24%	49	-10.158.945
4.980	2%	70	-14.451.497	0 1.758	22%	51	-10.361.382

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.3.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 484: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA máx=3,0)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.400,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.400	17%	53	-3.242.082	1.359	17%	53	-3.242.082
4.300	16%	55	-3.243.502	1.427	15%	55	-3.295.825
4.200	12%	58	-3.260.233	1.499	12%	58	-3.522.640
4.100	8%	63	-3.655.190	1.573	10%	60	-3.868.849
4.000	1%	71	-4.172.720	1.652	8%	63	-4.232.369

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 485: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Praça (CA máx=3,0)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,31		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.160,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.160	18%	54	-3.868.514	1.747	18%	54	-3.868.514
6.060	17%	55	-4.004.706	1.835	15%	56	-4.327.194
5.960	14%	57	-4.243.042	1.926	12%	59	-4.808.809
5.860	10%	60	-4.617.571	2.023	10%	61	-5.314.504
5.760	6%	65	-5.094.243	2.124	7%	64	-5.845.483

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 486: Principais Indicadores – Misto – Tecelões – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

TECELÕES - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,22	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.400,00	/m2	
		Au - nR= 32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.160,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.280	17%	54	-4.122.169	1.481	17%	54	-4.122.169
5.180	8%	63	-5.068.578	1.555	19%	52	-4.041.844
5.080	2%	70	-5.648.636	1.633	19%	53	-4.056.943

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.3.4. Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 487: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

TECELÕES - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	900,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,12	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	4.250,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.250	19%	52	-3.897.375	1.359	19%	52	-3.897.375
4.150	18%	53	-3.899.238	1.427	17%	54	-3.972.016
4.050	14%	56	-4.049.892	1.499	14%	56	-4.393.384
3.950	9%	61	-4.586.149	1.573	12%	59	-4.856.903
3.850	2%	70	-5.283.282	1.652	9%	61	-5.343.598

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 488: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

TECELÕES - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	900,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,31		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	5.950,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.950	19%	53	-4.542.750	1.627	19%	53	-4.542.750
5.850	18%	54	-4.709.585	1.709	17%	55	-5.107.373
5.750	16%	56	-5.001.547	1.794	14%	58	-5.700.227
5.650	12%	59	-5.460.344	1.884	11%	60	-6.322.723
5.550	6%	65	-6.085.977	1.978	8%	63	-6.976.345

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.3.5. Quadra Bairro (CA _{máx}=2,0)

- Residencial

Tabela 489: Principais Indicadores – Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

TECELÕES - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	900,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	4.250,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.250	14%	56	-2.209.270	1.392	14%	56	-2.209.270
4.150	12%	58	-2.214.382	1.462	11%	59	-2.257.866
4.050	9%	61	-2.306.410	1.535	9%	62	-2.497.532
3.950	4%	67	-2.597.657	1.612	6%	64	-2.757.176

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 490: Principais Indicadores – Não-Residencial – Tecelões – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

TECELÕES - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	900,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,31		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	5.950,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.950	14%	57	-2.786.137	1.629	14%	57	-2.786.137
5.850	12%	58	-2.869.555	1.710	11%	60	-3.084.082
5.750	10%	61	-3.015.536	1.795	8%	63	-3.396.924
5.650	7%	64	-3.244.935	1.885	6%	65	-3.725.408
5.550	2%	70	-3.557.321	1.980	3%	68	-4.070.317

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.3.6. Conclusão – Tecelões

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras na Quadras Praça para todos os coeficientes de aproveitamento máximos e Quadra Bairro, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, na Quadra Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades.

5.7.4. Cachoeirinha

5.7.4.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 491: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA máx=5,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,09	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 91,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	23%	48	-13.906.084	1.457	23%	48	-13.906.084
4.500	22%	50	-13.900.684	1.530	21%	50	-14.118.686
4.400	20%	51	-13.902.218	1.607	18%	53	-14.359.953
4.300	19%	52	-13.908.874	1.687	16%	55	-14.630.342
4.200	17%	53	-13.915.529	1.771	14%	57	-16.210.584
4.100	15%	55	-13.922.185	1.860	11%	59	-17.886.368
4.000	14%	56	-13.940.851	1.953	9%	62	-19.645.941
3.900	12%	58	-14.354.100	2.050	6%	65	-21.493.493

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 492: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA máx=5,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,28	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.440,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.440	25%	49	-14.929.745	1.790	25%	49	-14.929.745
6.340	24%	49	-14.935.070	1.879	22%	51	-15.378.246
6.240	21%	51	-14.968.498	1.973	19%	53	-17.428.290
6.140	17%	54	-16.643.362	2.072	16%	56	-19.580.835
6.040	12%	59	-18.788.388	2.176	13%	58	-21.841.009
5.940	6%	65	-21.393.062	2.285	10%	61	-24.214.190

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 493: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,19		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2
		Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.440,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.520	28%	47	-17.389.067	1.539	28%	47	-17.389.067
5.420	17%	54	-17.881.305	1.616	29%	46	-17.172.817
5.320	10%	60	-20.636.233	1.696	28%	46	-17.296.496
5.220	6%	65	-22.496.613	1.781	26%	47	-17.640.071
5.120	2%	69	-23.927.675	1.870	24%	49	-18.144.559

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.4.2. Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 494: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,09		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	21%	50	-8.829.733	1.427	21%	50	-8.829.733
4.500	19%	52	-8.829.553	1.498	18%	52	-8.965.231
4.400	16%	54	-8.837.598	1.573	16%	54	-9.112.166
4.300	11%	59	-9.021.878	1.652	14%	57	-9.544.210
4.200	5%	66	-10.411.038	1.734	11%	59	-10.516.185

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 495: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,28	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	6.440,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.440	22%	51	-9.547.677	1.807	22%	51	-9.547.677
6.340	20%	52	-9.560.597	1.897	19%	53	-10.377.407
6.240	18%	54	-10.204.129	1.992	16%	55	-11.640.800
6.140	14%	57	-11.140.450	2.092	13%	58	-12.967.361
6.040	9%	61	-12.451.299	2.196	11%	61	-14.360.251
5.940	3%	68	-14.043.044	2.306	8%	63	-15.822.786

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 496: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At = 2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,19	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2	
		Au - nR= 31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.440,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.520	24%	49	-10.979.804	1.538	24%	49	-10.979.804
5.420	13%	57	-11.968.692	1.615	25%	48	-10.802.585
5.320	7%	64	-13.698.687	1.695	25%	48	-10.852.678
5.220	3%	69	-14.823.183	1.780	23%	50	-11.046.291

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.4.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 497: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA máx=3,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,09		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	16%	54	-3.608.485	1.384	16%	54	-3.608.485
4.500	15%	55	-3.609.904	1.453	14%	56	-3.661.765
4.400	12%	58	-3.613.131	1.526	12%	58	-3.739.175
4.300	7%	63	-3.860.126	1.602	10%	60	-4.091.622
4.200	2%	71	-4.377.656	1.682	8%	63	-4.461.692

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 498: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA máx=3,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,28		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.440,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.440	19%	53	-3.907.735	1.747	19%	53	-3.907.735
6.340	17%	54	-4.007.549	1.835	16%	55	-4.330.037
6.240	15%	56	-4.245.885	1.926	13%	58	-4.811.651
6.140	11%	59	-4.620.413	2.023	11%	60	-5.317.346
6.040	7%	64	-5.097.085	2.124	8%	63	-5.848.326
5.940	1%	72	-5.709.950	2.230	6%	66	-6.405.854

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 499: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

CACHOEIRINHA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,19	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2	
		Au - nR= 32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.440,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.520	17%	53	-4.465.069	1.492	17%	53	-4.465.069
5.420	8%	62	-5.227.463	1.567	19%	52	-4.397.701
5.320	2%	69	-5.807.520	1.645	18%	53	-4.418.348

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.4.4. Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 500: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,09	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	4.300,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	18%	52	-5.388.495	1.369	18%	52	-5.388.495
4.500	22%	50	-5.384.329	1.437	16%	54	-5.478.321
4.400	20%	51	-5.385.656	1.509	14%	57	-5.785.137
4.300	18%	52	-5.388.495	1.585	11%	59	-6.377.653
4.200	17%	54	-5.391.020	1.664	9%	61	-6.999.794
4.100	15%	55	-5.394.060	1.747	7%	64	-7.653.043
4.000	14%	56	-5.401.577	1.834	5%	67	-8.338.954
3.900	12%	58	-5.582.275	1.926	2%	70	-9.059.161

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 501: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,28		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	6.020,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.020	20%	53	-6.295.899	1.744	20%	53	-6.295.899
5.920	18%	54	-6.487.419	1.831	17%	55	-7.079.961
5.820	16%	56	-6.934.299	1.922	14%	58	-7.903.227
5.720	12%	59	-7.572.700	2.019	11%	60	-8.767.656
5.620	7%	64	-8.402.620	2.119	8%	63	-9.675.306

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 502: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

CACHOEIRINHA - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,19		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.300,00	/m2	
	Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.020,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.160	20%	52	-7.028.458	1.533	20%	52	-7.028.458
5.060	10%	60	-8.453.951	1.610	22%	51	-6.895.254
4.960	4%	68	-9.522.478	1.691	21%	51	-6.930.153

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.4.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 503: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,09		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.300,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.300	16%	54	-3.260.612	1.347	16%	54	-3.260.612
4.200	14%	56	-3.262.189	1.414	13%	57	-3.315.513
4.100	11%	59	-3.366.384	1.485	11%	59	-3.609.373
4.000	6%	64	-3.747.722	1.559	9%	61	-3.952.463

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 504: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,28		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.020,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.020	17%	55	-3.918.022	1.721	17%	55	-3.918.022
5.920	16%	56	-4.054.214	1.807	14%	57	-4.369.699
5.820	13%	58	-4.292.550	1.897	12%	59	-4.843.961
5.720	9%	61	-4.667.078	1.992	9%	62	-5.341.935
5.620	5%	67	-5.143.751	2.091	6%	65	-5.864.808

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 505: Principais Indicadores – Misto – Cachoeirinha – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

CACHOEIRINHA - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,19		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.300,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.020,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.160	15%	56	-4.475.700	1.511	15%	56	-4.475.700
5.060	5%	65	-5.422.109	1.587	16%	55	-4.173.531

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.4.6. Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 506: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,09		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	4.300,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.300	20%	51	-4.037.850	1.323	20%	51	-4.037.850
4.200	18%	52	-4.039.713	1.389	18%	53	-4.106.027
4.100	15%	55	-4.045.404	1.458	15%	55	-4.232.843
4.000	10%	60	-4.448.902	1.531	13%	58	-4.683.835
3.900	3%	68	-5.146.036	1.608	10%	60	-5.157.376

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 507: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,28		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	6.020,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.020	20%	52	-4.351.412	1.587	20%	52	-4.351.412
5.920	19%	53	-4.476.539	1.666	18%	54	-4.902.151
5.820	17%	55	-4.810.209	1.750	15%	57	-5.480.426
5.720	13%	58	-5.269.006	1.837	12%	59	-6.087.616
5.620	8%	63	-5.894.639	1.929	9%	62	-6.725.165
5.520	1%	72	-6.645.398	2.026	7%	65	-7.394.591

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.4.7. Quadra Bairro (CA _{máx}=2,0)

- Residencial

Tabela 508: Principais Indicadores – Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,09		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	4.300,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.300	8%	62	-2.681.085	1.392	8%	62	-2.681.085
4.200	7%	64	-2.764.338	1.462	6%	65	-2.916.590
4.100	4%	67	-2.930.842	1.535	4%	68	-3.163.870

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 509: Principais Indicadores – Não-Residencial – Cachoeirinha – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

CACHOEIRINHA - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,28		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	6.020,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.020	12%	59	-2.964.829	1.657	12%	59	-2.964.829
5.920	11%	59	-3.027.393	1.739	10%	61	-3.267.911
5.820	9%	62	-3.194.228	1.826	7%	64	-3.586.147
5.720	5%	66	-3.423.627	1.918	5%	67	-3.920.295
5.620	1%	73	-3.736.095	2.014	2%	70	-4.271.150

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.4.8. Conclusão – Cachoeirinha

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Praça e Galeria para todos os coeficientes de aproveitamento máximos e Quadra Bairro, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, na Quadra Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades.

5.7.5. São Francisco

5.7.5.1. Quadra Desenvolvimento (CA máx=6,0)

- Não-Residencial

Tabela 510: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Desenv. (CA máx=6,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA DESENVOLVIMENTO (CA = 6,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,94		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	27%	47	-19.365.469	1.831	27%	47	-19.365.469
6.800	26%	48	-19.371.976	1.922	24%	49	-19.760.310
6.700	24%	49	-19.387.161	2.018	21%	51	-20.199.756
6.600	20%	52	-19.423.168	2.119	19%	54	-22.665.609
6.500	15%	56	-21.564.168	2.225	16%	56	-25.408.078
6.400	9%	61	-24.747.658	2.337	13%	58	-28.287.670
6.300	2%	70	-28.492.941	2.453	10%	61	-31.311.242

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.5.2. Quadra Desenvolvimento (CA máx=3,0)

- Não-Residencial

Tabela 511: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Desenv. (CA máx=3,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA DESENVOLVIMENTO (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,94		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	34,25	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	19%	52	-4.193.409	1.747	19%	52	-4.193.409
6.800	18%	53	-4.194.592	1.835	16%	55	-4.318.873
6.700	16%	55	-4.204.388	1.926	14%	57	-4.796.587
6.600	13%	58	-4.544.868	2.023	11%	59	-5.298.186
6.500	8%	62	-5.021.541	2.124	9%	62	-5.824.865
6.400	3%	68	-5.600.357	2.230	6%	64	-6.377.878

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.5.3. Quadra Galeria (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 512: Principais Indicadores – Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,85		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	20%	51	-5.945.902	1.369	20%	51	-5.945.902
4.500	19%	52	-5.943.854	1.437	18%	53	-6.029.704
4.400	17%	53	-5.945.181	1.509	16%	55	-6.123.754
4.300	15%	54	-5.948.020	1.585	13%	57	-6.256.217
4.200	14%	56	-5.950.545	1.664	11%	59	-6.878.359
4.100	12%	57	-5.953.585	1.747	9%	62	-7.531.608
4.000	11%	59	-5.961.102	1.834	7%	64	-8.217.519
3.900	9%	60	-6.141.800	1.926	4%	67	-8.937.726

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 513: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,94		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	24%	49	-6.602.900	1.832	24%	49	-6.602.900
6.800	23%	50	-6.605.118	1.924	21%	51	-6.748.043
6.700	21%	52	-6.616.413	2.020	18%	54	-7.539.194
6.600	17%	54	-7.127.136	2.121	16%	56	-8.447.471
6.500	13%	58	-7.957.057	2.227	13%	58	-9.401.162
6.400	7%	64	-9.042.338	2.338	10%	61	-10.402.537

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 514: Principais Indicadores – Misto – São Francisco – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,90		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.900,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.750	24%	49	-7.747.983	1.579	24%	49	-7.747.983
5.650	12%	58	-8.476.513	1.658	27%	47	-7.575.112
5.550	5%	65	-9.812.170	1.741	26%	47	-7.581.457
5.450	1%	72	-10.613.565	1.828	25%	48	-7.693.380

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.5.4. Quadra Galeria (CA _{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 515: Principais Indicadores – Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,85		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.600,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.600	18%	52	-3.536.345	1.347	18%	52	-3.536.345
4.500	16%	54	-3.537.377	1.414	15%	54	-3.587.822
4.400	13%	56	-3.540.374	1.485	13%	57	-3.643.063
4.300	9%	61	-3.646.147	1.559	11%	59	-3.850.887
4.200	3%	69	-4.163.677	1.637	9%	61	-4.211.132

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 516: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,94		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.900,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.900	23%	50	-3.901.585	1.774	23%	50	-3.901.585
6.800	22%	51	-3.903.162	1.863	20%	52	-3.983.104
6.700	19%	52	-3.909.170	1.956	17%	54	-4.402.479
6.600	16%	55	-4.162.838	2.053	15%	57	-4.915.895
6.500	11%	59	-4.673.558	2.156	12%	59	-5.454.981
6.400	6%	65	-5.252.375	2.264	9%	62	-6.021.022

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 517: Principais Indicadores – Misto – São Francisco – Quadra Galeria (CAmáx=3,6)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,90		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.600,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.900,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.750	20%	52	-4.551.225	1.539	20%	52	-4.551.225
5.650	9%	62	-5.316.758	1.616	22%	50	-4.459.078
5.550	2%	70	-6.049.462	1.697	21%	50	-4.467.193

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.5.5. Quadra Bairro (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 518: Principais Indicadores – Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,85		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	4.300,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.300	17%	53	-4.410.867	1.323	17%	53	-4.410.867
4.200	16%	54	-4.412.730	1.389	15%	55	-4.479.044
4.100	13%	57	-4.418.421	1.458	13%	57	-4.605.860
4.000	8%	62	-4.821.919	1.531	11%	60	-5.056.852
3.900	1%	71	-5.519.052	1.608	8%	62	-5.530.393

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 519: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,94		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	6.300,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.300	18%	53	-4.947.458	1.680	18%	53	-4.947.458
6.200	17%	54	-5.114.293	1.765	15%	56	-5.530.593
6.100	15%	56	-5.406.255	1.853	13%	58	-6.142.884
6.000	11%	60	-5.865.052	1.945	10%	61	-6.785.791
5.900	6%	64	-6.490.684	2.043	8%	63	-7.460.843

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.5.6. Quadra Bairro (CA máx=2,0)

- Residencial

Tabela 520: Principais Indicadores – Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,85		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	4.300,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.300	6%	64	-2.820.967	1.392	6%	64	-2.820.967
4.200	5%	66	-2.904.219	1.462	4%	66	-3.056.471
4.100	2%	69	-3.070.723	1.535	2%	69	-3.303.751

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 521: Principais Indicadores – Não-Residencial – São Francisco – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

POLO TECNOLÓGICO SÃO FRANCISCO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,94		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	6.300,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.300	13%	58	-3.042.133	1.699	13%	58	-3.042.133
6.200	11%	59	-3.125.551	1.784	10%	61	-3.352.920
6.100	9%	61	-3.271.532	1.873	8%	63	-3.679.247
6.000	6%	65	-3.500.930	1.967	5%	66	-4.021.890
5.900	2%	70	-3.813.747	2.065	3%	69	-4.381.665

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.5.7. Conclusão – São Francisco

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Desenvolvimento e Galeria para todos os coeficientes de aproveitamento máximos e Quadra Bairro, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, na Quadra Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades.

5.7.6. Parque do Brejinho

5.7.6.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 522: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA máx=5,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)				
Premissas:	At = 2.880,00 m2	Valor Unitário - Terreno = 1.500,00 /m2		
	Fator de Conversão = 0,53	Valor - CEPAC = R\$ 500,00		
	Au = 91,83 m2	Valor Unitário - Apto = 5.500,00 /m2		
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	
5.500	22%	48	-19.752.483	1.534 22% 48 -19.752.483
5.400	21%	49	-19.747.083	1.611 20% 50 -19.965.561
5.300	18%	51	-19.736.283	1.691 18% 52 -20.189.293
5.200	14%	55	-19.719.483	1.776 16% 54 -20.424.211
5.100	9%	60	-19.720.956	1.864 14% 56 -20.695.421
5.000	3%	68	-20.814.293	1.958 12% 58 -20.989.418

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 523: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=5,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,53	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	7.700,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.700	25%	47	-21.501.139	1.850	25%	47	-21.501.139
7.600	24%	48	-21.495.379	1.942	23%	49	-21.797.360
7.500	22%	49	-21.485.299	2.039	20%	51	-22.124.053
7.400	19%	51	-21.472.010	2.141	18%	53	-22.494.769
7.300	15%	55	-21.496.858	2.248	15%	55	-22.910.306
7.200	10%	60	-22.321.092	2.361	13%	57	-25.348.617
7.100	4%	67	-25.538.630	2.479	11%	60	-27.923.519

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 524: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,53	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au - R = 80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.500,00	/m2	
		Au - nR = 32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.700,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.600	25%	46	-24.957.497	1.602	25%	46	-24.957.497
6.500	16%	54	-25.363.854	1.682	26%	46	-24.800.935
6.400	10%	59	-25.699.600	1.767	25%	46	-24.934.139
6.300	6%	64	-26.218.817	1.855	24%	47	-25.266.555
6.200	4%	67	-27.792.985	1.948	22%	49	-25.761.601
6.100	1%	72	-29.080.941	2.045	19%	51	-26.424.946

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.6.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 525: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA máx=4,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	19%	50	-12.200.485	1.543	19%	50	-12.200.485
5.400	18%	51	-12.197.413	1.620	17%	52	-12.333.786
5.300	16%	53	-12.190.501	1.701	15%	54	-12.473.752
5.200	12%	57	-12.181.260	1.786	13%	56	-12.634.144
5.100	7%	63	-12.197.825	1.875	11%	58	-12.809.310
5.000	1%	72	-13.527.858	1.969	9%	60	-13.273.894

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 526: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA máx=4,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	7.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.700	23%	49	-13.242.366	1.870	23%	49	-13.242.366
7.600	22%	50	-13.238.846	1.964	20%	51	-13.426.429
7.500	20%	51	-13.233.566	2.062	18%	53	-13.644.357
7.400	17%	53	-13.241.656	2.165	16%	55	-13.879.875
7.300	13%	57	-13.257.497	2.273	13%	57	-14.938.781
7.200	8%	62	-14.440.243	2.387	11%	59	-16.452.453
7.100	3%	69	-16.312.884	2.506	9%	62	-18.041.809

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 527: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.500,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.600	22%	49	-15.341.300	1.621	22%	49	-15.341.300
6.500	13%	56	-15.584.838	1.702	23%	48	-15.235.506
6.400	7%	62	-15.885.011	1.787	22%	49	-15.313.787
6.300	4%	67	-17.182.507	1.876	21%	50	-15.521.611
6.200	1%	72	-18.047.504	1.970	19%	52	-15.825.358

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.6.3. Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 528: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	16%	53	-4.746.497	1.506	16%	53	-4.746.497
5.400	15%	54	-4.745.217	1.582	14%	55	-4.797.588
5.300	13%	56	-4.742.785	1.661	12%	57	-4.855.018
5.200	9%	60	-4.745.121	1.744	11%	59	-4.918.958
5.100	5%	66	-4.819.119	1.831	9%	61	-5.025.090

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 529: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	7.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.700	21%	50	-5.143.423	1.814	21%	50	-5.143.423
7.600	20%	51	-5.142.463	1.905	18%	52	-5.217.720
7.500	18%	52	-5.142.299	2.000	16%	54	-5.301.052
7.400	15%	55	-5.146.637	2.100	14%	56	-5.418.547
7.300	12%	58	-5.156.454	2.205	12%	59	-5.969.793
7.200	7%	63	-5.721.912	2.315	9%	61	-6.548.601
7.100	1%	71	-6.436.921	2.431	7%	64	-7.156.350

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 530: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.500,00	/m2
		Au - nR=	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.600	18%	52	-5.962.826	1.580	18%	52	-5.962.826
6.500	9%	61	-6.067.070	1.660	18%	52	-5.921.518
6.400	4%	67	-6.603.597	1.742	18%	52	-5.955.729

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.6.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 531: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.300,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,53	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	5.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	16%	53	-7.673.024	1.404	16%	53	-7.673.024
4.900	15%	54	-7.670.720	1.474	14%	55	-7.753.939
4.800	13%	56	-7.666.624	1.548	13%	57	-7.841.535
4.700	9%	60	-7.669.021	1.625	11%	59	-7.942.798
4.600	4%	67	-7.875.457	1.706	9%	61	-8.054.445

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 532: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.300,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,53	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	7.250,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.250	20%	51	-8.478.498	1.807	20%	51	-8.478.498
7.150	19%	51	-8.479.966	1.897	18%	53	-8.613.160
7.050	17%	53	-8.485.143	1.992	16%	55	-8.757.818
6.950	14%	56	-8.492.538	2.092	13%	57	-9.339.903
6.850	10%	59	-8.885.311	2.196	11%	59	-10.280.439
6.750	5%	65	-9.970.592	2.306	9%	62	-11.268.002

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 533: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.300,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.000,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.250,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.125	19%	51	-9.966.251	1.582	19%	51	-9.966.251
6.025	10%	60	-10.189.783	1.661	21%	50	-9.840.026
5.925	4%	67	-11.188.284	1.744	20%	50	-9.865.387

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.6.5. Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 534: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.300,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	5.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	13%	56	-4.491.124	1.457	13%	56	-4.491.124
4.900	12%	57	-4.491.400	1.530	11%	58	-4.546.089
4.800	9%	60	-4.494.398	1.607	9%	60	-4.605.067
4.700	6%	65	-4.512.989	1.687	7%	62	-4.797.996
4.600	1%	73	-5.030.519	1.771	6%	65	-5.187.716

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 535: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.300,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	7.250,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.250	18%	53	-4.928.665	1.814	18%	53	-4.928.665
7.150	17%	53	-4.929.849	1.905	16%	55	-5.008.030
7.050	15%	55	-4.932.609	2.000	13%	57	-5.222.319
6.950	12%	58	-4.961.144	2.100	11%	59	-5.747.315
6.850	9%	62	-5.437.816	2.205	9%	62	-6.298.561
6.750	4%	68	-6.050.681	2.315	7%	64	-6.877.370

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 536: Principais Indicadores – Misto – Parque do Brejinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.300,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.000,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.250,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.125	14%	56	-5.818.545	1.610	14%	56	-5.818.545
6.025	5%	65	-6.466.894	1.691	15%	55	-5.753.941

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.6.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 537: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	4.800,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.800	16%	53	-5.615.196	1.359	16%	53	-5.615.196
4.700	15%	54	-5.613.516	1.427	14%	55	-5.676.925
4.600	12%	57	-5.611.465	1.499	12%	57	-5.748.899
4.500	8%	62	-5.617.470	1.573	10%	59	-5.826.152
4.400	3%	69	-6.037.288	1.652	8%	62	-6.079.728

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 538: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,53		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.200,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.200	18%	52	-6.178.957	1.734	18%	52	-6.178.957
7.100	17%	53	-6.180.889	1.821	16%	54	-6.279.231
7.000	16%	55	-6.184.271	1.912	14%	56	-6.503.754
6.900	13%	57	-6.196.157	2.007	12%	59	-7.167.070
6.800	9%	61	-6.813.604	2.107	9%	61	-7.863.552
6.700	4%	67	-7.564.363	2.213	7%	64	-8.594.858

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.6.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)

- Residencial

Tabela 539: Principais Indicadores – Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,53	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	4.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.800	8%	62	-2.947.569	1.392	8%	62	-2.947.569
4.700	7%	63	-2.979.532	1.462	6%	64	-3.131.747
4.600	5%	66	-3.146.036	1.535	5%	66	-3.379.027
4.500	1%	72	-3.395.793	1.612	3%	69	-3.638.671

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 540: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque do Brejinho – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

PARQUE DO BREJINHO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,53	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.200,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.200	14%	56	-3.224.699	1.769	14%	56	-3.224.699
7.100	13%	57	-3.246.604	1.857	12%	58	-3.486.816
7.000	12%	58	-3.392.585	1.950	10%	61	-3.826.627
6.900	9%	61	-3.621.983	2.048	8%	63	-4.183.429
6.800	5%	66	-3.934.800	2.150	5%	66	-4.558.071

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.6.8. Conclusão – Parque do Brejinho

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras na Quadra Praça para todos os coeficientes de aproveitamento máximos e Quadra Galeria e Bairro, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 e 3,0, respectivamente. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, tanto na Quadra Galeria quanto Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, utilizando-se da máxima potencialidade disponibilizada para tipologia.

5.7.7. São José (Pampulha)

5.7.7.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 541: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA máx=5,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)				
Premissas:	At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	2.200,00 /m2
	Fator de Conversão =	0,36	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00
	Au = 91,83	m2	Valor Unitário - Apto =	7.000,00 /m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.000	21%	47	-27.592.152	1.753	21%	47	-27.592.152
6.900	21%	48	-27.586.752	1.841	20%	49	-27.835.670
6.800	19%	50	-27.575.352	1.933	18%	51	-28.091.364
6.700	16%	52	-27.559.152	2.029	16%	52	-28.359.842
6.600	12%	56	-27.536.952	2.131	15%	54	-28.641.744
6.500	7%	62	-27.509.352	2.237	13%	56	-28.937.741
6.400	2%	70	-27.533.663	2.349	11%	58	-29.270.231

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 542: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=5,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	2.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	9.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.800	25%	46	-29.709.885	2.148	25%	46	-29.709.885
9.700	24%	47	-29.705.565	2.255	23%	48	-30.053.883
9.600	23%	47	-29.695.485	2.368	21%	49	-30.415.082
9.500	21%	49	-29.679.645	2.487	19%	51	-30.794.340
9.400	18%	52	-29.659.485	2.611	17%	53	-31.220.971
9.300	14%	55	-29.635.005	2.741	14%	55	-31.695.607
9.200	10%	60	-29.667.494	2.879	12%	58	-32.608.261
9.100	4%	66	-31.687.191	3.022	10%	60	-35.747.980

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 543: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 2.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 7.000,00	/m2	
	Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.400	25%	46	-34.352.465	1.848	25%	46	-34.352.465
8.300	16%	53	-34.705.885	1.941	26%	45	-34.142.532
8.200	11%	58	-35.019.640	2.038	25%	46	-34.268.161
8.100	7%	62	-35.267.313	2.140	24%	47	-34.616.529
8.000	5%	65	-35.451.142	2.247	22%	48	-35.126.515
7.900	3%	67	-35.618.259	2.359	20%	50	-35.816.012
7.800	2%	70	-35.988.595	2.477	17%	52	-36.706.276

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.7.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 544: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA máx=4,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:	At = 2.160,00 m2			Valor Unitário - Terreno = 2.200,00 /m2			
	Fator de Conversão = 0,36			Valor - CEPAC = R\$ 500,00			
	Au = 85,83 m2			Valor Unitário - Apto = 7.000,00 /m2			
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.000	18%	50	-17.089.810	1.798	18%	50	-17.089.810
6.900	17%	51	-17.086.354	1.888	17%	52	-17.245.162
6.800	16%	53	-17.079.826	1.982	15%	53	-17.408.280
6.700	13%	55	-17.069.842	2.082	13%	55	-17.579.555
6.600	9%	59	-17.056.786	2.186	12%	57	-17.759.394
6.500	5%	65	-17.056.507	2.295	10%	59	-17.969.869

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 545: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA máx=4,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:	At = 2.160,00 m2			Valor Unitário - Terreno = 2.200,00 /m2			
	Fator de Conversão = 0,36			Valor - CEPAC = R\$ 500,00			
	Au = 34,27 m2			Valor Unitário - Apto = 9.800,00 /m2			
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.800	23%	48	-18.322.228	2.186	23%	48	-18.322.228
9.700	22%	48	-18.318.708	2.295	21%	50	-18.535.955
9.600	21%	49	-18.313.428	2.410	19%	51	-18.760.369
9.500	18%	51	-18.303.748	2.530	16%	53	-19.005.590
9.400	16%	54	-18.292.308	2.657	14%	55	-19.286.441
9.300	12%	57	-18.297.163	2.790	12%	58	-19.598.737
9.200	8%	62	-18.331.129	2.929	10%	60	-21.337.009
9.100	2%	69	-20.424.438	3.076	8%	62	-23.287.728

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 546: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 2.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 7.000,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.800,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.400	22%	48	-21.166.665	1.892	22%	48	-21.166.665
8.300	13%	56	-21.380.933	1.987	22%	48	-21.038.935
8.200	8%	61	-21.580.122	2.086	22%	48	-21.127.809
8.100	5%	65	-21.721.170	2.190	20%	49	-21.350.211
8.000	2%	69	-22.101.035	2.300	19%	51	-21.672.427
7.900	1%	73	-22.879.533	2.415	16%	53	-22.122.229

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.7.3. Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 547: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	2.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	7.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.000	14%	54	-6.707.239	1.837	14%	54	-6.707.239
6.900	13%	55	-6.706.087	1.929	12%	56	-6.769.545
6.800	11%	57	-6.703.655	2.025	11%	58	-6.834.966
6.700	9%	60	-6.699.943	2.126	9%	60	-6.909.566
6.600	5%	64	-6.701.590	2.233	7%	62	-6.991.439
6.500	1%	71	-6.771.233	2.344	6%	64	-7.182.128

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 548: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	2.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	9.800,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.800	19%	51	-7.194.142	2.214	19%	51	-7.194.142
9.700	18%	51	-7.192.862	2.325	17%	53	-7.279.481
9.600	17%	52	-7.190.622	2.441	15%	55	-7.375.763
9.500	15%	54	-7.187.422	2.563	13%	57	-7.482.564
9.400	12%	57	-7.191.375	2.691	11%	59	-7.688.021
9.300	9%	61	-7.199.591	2.826	9%	61	-8.394.508
9.200	5%	66	-7.736.456	2.967	7%	64	-9.136.319

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 549: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 2.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 7.000,00	/m2
		Au - nR=	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.800,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.400	16%	53	-8.321.240	1.928	16%	53	-8.321.240
8.300	8%	62	-8.435.217	2.025	16%	53	-8.270.286
8.200	3%	68	-8.687.801	2.126	16%	53	-8.311.705

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.7.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 550: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	2.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,36	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	6.500,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.500	18%	50	-10.824.792	1.566	18%	50	-10.824.792
6.400	17%	51	-10.822.744	1.644	16%	52	-10.915.069
6.300	15%	53	-10.818.392	1.727	15%	54	-11.009.859
6.200	12%	56	-10.811.992	1.813	13%	55	-11.109.389
6.100	8%	60	-10.803.544	1.904	11%	57	-11.213.895
6.000	4%	67	-10.798.316	1.999	10%	59	-11.325.120

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 551: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	2.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,36	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	9.100,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.100	20%	50	-11.781.908	2.060	20%	50	-11.781.908
9.000	19%	50	-11.780.108	2.163	18%	52	-11.917.884
8.900	18%	52	-11.775.908	2.271	16%	53	-12.060.658
8.800	16%	54	-11.769.908	2.384	14%	56	-12.229.791
8.700	13%	56	-11.767.605	2.503	12%	58	-12.411.502
8.600	9%	60	-11.780.176	2.629	10%	60	-13.142.982
8.500	4%	66	-12.494.483	2.760	8%	62	-14.324.950

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 552: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 2.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.500,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.100,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.800	19%	50	-13.728.772	1.788	19%	50	-13.728.772
7.700	11%	58	-13.916.822	1.877	20%	49	-13.577.522
7.600	6%	64	-14.067.519	1.971	20%	49	-13.592.596
7.500	3%	69	-14.173.582	2.070	19%	50	-13.705.382

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.7.5. Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 553: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	2.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.500,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.500	15%	53	-6.319.074	1.592	15%	53	-6.319.074
6.400	14%	54	-6.317.794	1.672	14%	54	-6.373.072
6.300	13%	56	-6.315.362	1.755	12%	56	-6.429.771
6.200	10%	59	-6.311.778	1.843	11%	58	-6.489.304
6.100	6%	63	-6.306.914	1.935	9%	60	-6.553.607
6.000	1%	71	-6.311.976	2.032	7%	62	-6.628.113

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 554: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	2.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	9.100,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.100	18%	52	-6.867.324	2.081	18%	52	-6.867.324
9.000	17%	52	-6.866.364	2.185	16%	54	-6.947.522
8.900	16%	54	-6.863.804	2.294	14%	56	-7.040.948
8.800	14%	56	-6.862.607	2.409	12%	58	-7.141.315
8.700	11%	59	-6.868.128	2.529	10%	60	-7.472.033
8.600	7%	63	-6.922.325	2.655	8%	62	-8.135.960
8.500	3%	69	-7.637.334	2.788	6%	65	-8.833.084

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 555: Principais Indicadores – Misto – São José (Pampulha) – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 2.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,36		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.500,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.100,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.800	14%	54	-7.984.852	1.810	14%	54	-7.984.852
7.700	7%	63	-8.093.869	1.901	16%	53	-7.890.480
7.600	2%	70	-8.443.507	1.996	16%	53	-7.900.896

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.7.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 556: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,36	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	17%	51	-7.826.529	1.408	17%	51	-7.826.529
5.900	16%	52	-7.824.849	1.479	16%	52	-7.890.482
5.800	14%	53	-7.821.657	1.553	14%	54	-7.957.634
5.700	11%	57	-7.816.617	1.630	13%	56	-8.028.142
5.600	7%	62	-7.809.897	1.712	11%	57	-8.102.177
5.500	2%	69	-7.808.986	1.797	10%	59	-8.179.913

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 557: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,36	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	18%	51	-8.589.512	1.974	18%	51	-8.589.512
8.900	18%	52	-8.588.336	2.073	16%	53	-8.690.080
8.800	16%	53	-8.585.200	2.176	14%	55	-8.805.797
8.700	14%	55	-8.582.401	2.285	12%	57	-8.931.657
8.600	11%	58	-8.589.165	2.399	10%	60	-9.282.943
8.500	7%	63	-8.624.699	2.519	8%	62	-10.115.507
8.400	3%	69	-9.542.293	2.645	6%	64	-10.989.699

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.7.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)

- Residencial

Tabela 558: Principais Indicadores – Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,36	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	10%	58	-4.107.178	1.457	10%	58	-4.107.178
5.900	9%	60	-4.106.394	1.529	9%	60	-4.143.356
5.800	7%	62	-4.104.826	1.606	7%	62	-4.183.881
5.700	5%	66	-4.105.489	1.686	5%	64	-4.229.158
5.600	1%	73	-4.111.616	1.770	4%	67	-4.292.553

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 559: Principais Indicadores – Não-Residencial – São José (Pampulha) – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

SÃO JOSÉ (PAMPULHA) - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,36	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	14%	55	-4.489.674	2.022	14%	55	-4.489.674
8.900	14%	56	-4.490.398	2.123	12%	57	-4.551.317
8.800	12%	57	-4.492.331	2.229	10%	59	-4.620.221
8.700	10%	60	-4.494.988	2.340	8%	62	-5.006.574
8.600	7%	63	-4.591.342	2.457	6%	64	-5.434.736
8.500	4%	67	-4.987.576	2.580	4%	67	-5.884.307

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.7.8. Conclusão – São José (Pampulha)

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Praça e Galeria para todos os coeficientes de aproveitamento máximos e Quadra Bairro, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, na Quadra Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades.

5.7.8. Aeroporto

5.7.8.1. Quadra Galeria (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 560: Principais Indicadores – Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

AEROPORTO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,42		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	6.100,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.100	19%	49	-9.577.582	1.485	19%	49	-9.577.582
6.000	19%	50	-9.575.534	1.559	18%	51	-9.663.177
5.900	16%	52	-9.571.182	1.637	16%	52	-9.753.052
5.800	13%	55	-9.564.782	1.719	15%	54	-9.847.421
5.700	9%	60	-9.556.078	1.805	13%	56	-9.946.509
5.600	4%	67	-9.557.629	1.895	11%	58	-10.054.757

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 561: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

AEROPORTO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,42		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	8.540,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.540	22%	48	-10.458.524	1.933	22%	48	-10.458.524
8.440	21%	49	-10.456.724	2.030	20%	50	-10.586.158
8.340	20%	50	-10.452.524	2.131	18%	52	-10.720.173
8.240	17%	53	-10.446.524	2.238	16%	54	-10.879.459
8.140	14%	56	-10.447.125	2.350	13%	56	-11.050.596
8.040	10%	60	-10.461.911	2.467	11%	59	-11.760.533
7.940	5%	66	-11.425.979	2.591	9%	61	-12.869.987

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 562: Principais Indicadores – Misto – Aeroporto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

AEROPORTO - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,42		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.100,00	/m2	
	Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 8.540,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.320	21%	49	-12.171.417	1.685	21%	49	-12.171.417
7.220	12%	57	-12.353.621	1.769	22%	48	-12.035.784
7.120	7%	63	-12.495.673	1.858	22%	48	-12.054.889
7.020	3%	67	-12.682.421	1.951	21%	49	-12.167.477
6.920	1%	72	-13.270.110	2.048	19%	51	-12.357.435

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.8.2. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 563: Principais Indicadores – Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

AEROPORTO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,42	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.100,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.100	17%	52	-5.619.794	1.518	17%	52	-5.619.794
6.000	16%	53	-5.618.514	1.594	15%	53	-5.671.300
5.900	14%	55	-5.616.082	1.674	13%	55	-5.725.381
5.800	11%	58	-5.612.498	1.758	12%	57	-5.782.167
5.700	7%	63	-5.609.246	1.846	10%	59	-5.846.257
5.600	1%	71	-5.620.660	1.938	8%	61	-5.917.323

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 564: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

AEROPORTO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,42	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	8.540,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.540	20%	50	-6.113.534	1.947	20%	50	-6.113.534
8.440	19%	51	-6.112.574	2.045	18%	52	-6.188.591
8.340	17%	52	-6.110.334	2.147	15%	54	-6.275.589
8.240	15%	55	-6.109.211	2.254	13%	56	-6.369.522
8.140	12%	58	-6.114.732	2.367	11%	59	-6.657.233
8.040	8%	62	-6.258.439	2.485	9%	61	-7.278.601
7.940	3%	68	-6.973.448	2.609	7%	63	-7.931.038

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 565: Principais Indicadores – Misto – Aeroporto – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

AEROPORTO - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,42		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.100,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 8.540,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.320	16%	53	-7.104.891	1.708	16%	53	-7.104.891
7.220	8%	62	-7.210.346	1.793	17%	52	-7.025.464
7.120	3%	68	-7.586.355	1.883	17%	52	-7.042.214

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.8.3. Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 566: Principais Indicadores – Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

AEROPORTO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,42		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	16%	52	-6.947.746	1.396	16%	52	-6.947.746
5.400	15%	53	-6.946.066	1.466	15%	54	-7.011.143
5.300	13%	55	-6.942.706	1.539	13%	55	-7.077.711
5.200	10%	59	-6.937.834	1.616	12%	57	-7.147.606
5.100	5%	65	-6.936.932	1.697	10%	59	-7.226.610

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 567: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

AEROPORTO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,42		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.975,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.975	18%	51	-7.511.724	1.774	18%	51	-7.511.724
7.875	17%	52	-7.510.156	1.863	16%	53	-7.602.100
7.775	16%	54	-7.507.412	1.956	14%	55	-7.709.123
7.675	13%	56	-7.509.929	2.053	12%	58	-7.824.071
7.575	10%	60	-7.516.693	2.156	10%	60	-8.279.112
7.475	6%	65	-7.961.789	2.264	8%	62	-9.027.294

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.8.4. Quadra Bairro (CA _{máx}=2,0)

- Residencial

Tabela 568: Principais Indicadores – Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

AEROPORTO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,42		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	9%	60	-3.653.762	1.418	9%	60	-3.653.762
5.400	8%	61	-3.653.397	1.489	8%	62	-3.692.409
5.300	6%	63	-3.655.330	1.563	6%	64	-3.734.385
5.200	3%	68	-3.659.806	1.641	5%	66	-3.842.649

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 569: Principais Indicadores – Não-Residencial – Aeroporto – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

AEROPORTO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,42		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.975,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.975	14%	55	-3.935.621	1.804	14%	55	-3.935.621
7.875	14%	56	-3.936.587	1.894	12%	57	-3.990.629
7.775	12%	57	-3.938.278	1.989	10%	59	-4.062.283
7.675	9%	60	-3.943.181	2.088	8%	62	-4.426.164
7.575	6%	64	-4.157.292	2.193	6%	64	-4.808.240
7.475	2%	69	-4.553.526	2.302	4%	67	-5.209.418

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.8.5. Conclusão – Aeroporto

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras na Quadra Galeria para todos os coeficientes de aproveitamento máximos e Quadra Bairro, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, na Quadra Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades.

5.7.9. Parque Lareira

5.7.9.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 570: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA máx=5,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,12	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 91,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	20%	51	-12.840.876	1.435	20%	51	-12.840.876
4.100	18%	53	-12.847.532	1.507	18%	53	-13.069.396
4.000	15%	56	-12.933.915	1.582	15%	56	-13.930.170
3.900	10%	61	-14.657.596	1.662	13%	58	-15.427.299
3.800	3%	69	-17.019.678	1.745	10%	60	-16.999.284

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 571: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA máx=5,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,12	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.300,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.300	24%	49	-14.715.702	1.790	24%	49	-14.715.702
6.200	23%	50	-14.736.784	1.879	21%	52	-15.769.967
6.100	20%	52	-15.502.922	1.973	18%	54	-17.820.011
6.000	16%	55	-17.035.084	2.072	15%	57	-19.972.557
5.900	11%	60	-19.180.109	2.176	12%	59	-22.232.730
5.800	5%	67	-21.938.000	2.285	9%	62	-24.605.912

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 572: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	/m2	
	Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.300,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.250	27%	47	-16.840.799	1.529	27%	47	-16.840.799
5.150	14%	56	-18.715.930	1.606	29%	46	-16.587.853
5.050	7%	64	-21.864.266	1.686	28%	47	-16.695.393
4.950	2%	70	-23.867.753	1.770	26%	48	-17.023.604

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.9.2. Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 573: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	18%	52	-8.045.502	1.392	18%	52	-8.045.502
4.100	17%	54	-8.049.762	1.462	16%	55	-8.186.392
4.000	13%	57	-8.211.545	1.535	14%	57	-8.828.503
3.900	8%	62	-9.273.843	1.612	11%	59	-9.731.616
3.800	1%	71	-10.663.003	1.692	9%	62	-10.679.884

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 574: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	6.300,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.300	21%	52	-9.355.944	1.807	21%	52	-9.355.944
6.200	20%	53	-9.730.472	1.897	18%	54	-10.559.175
6.100	17%	54	-10.292.265	1.992	15%	56	-11.822.567
6.000	13%	58	-11.322.218	2.092	12%	59	-13.149.129
5.900	9%	62	-12.539.435	2.196	10%	62	-14.542.019
5.800	3%	69	-14.131.180	2.306	7%	64	-16.004.554

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 575: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Praça (CAmáx=4,8)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.300,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.250	24%	49	-10.492.117	1.522	24%	49	-10.492.117
5.150	11%	59	-12.324.056	1.598	25%	48	-10.280.284
5.050	4%	67	-14.140.551	1.678	25%	48	-10.312.955

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.9.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 576: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça
(CA máx=3,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,12	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	14%	56	-3.235.649	1.347	14%	56	-3.235.649
4.100	13%	57	-3.239.860	1.414	12%	58	-3.392.272
4.000	10%	60	-3.462.417	1.485	10%	60	-3.719.025
3.900	5%	66	-3.857.374	1.559	8%	63	-4.062.115

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 577: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Praça (CA máx=3,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.200,00	/m2	
		Fator de Conversão =	1,12	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.300,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.300	18%	53	-3.838.132	1.747	18%	53	-3.838.132
6.200	17%	54	-3.974.324	1.835	16%	56	-4.296.813
6.100	15%	56	-4.212.661	1.926	13%	58	-4.778.427
6.000	11%	60	-4.587.189	2.023	10%	61	-5.284.122
5.900	7%	64	-5.063.861	2.124	8%	63	-5.815.101
5.800	1%	74	-5.676.726	2.230	5%	66	-6.372.630

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 578: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

PARQUE LAREIRA - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.200,00	/m2
		Fator de Conversão =		1,12	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	/m2
		Au - nR=	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.300,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.250	18%	53	-4.191.652	1.476	18%	53	-4.191.652
5.150	7%	64	-5.213.332	1.550	20%	52	-4.111.092

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.9.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 579: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =		1,12	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	18%	53	-5.193.940	1.369	18%	53	-5.193.940
4.100	16%	54	-5.196.980	1.437	16%	55	-5.288.758
4.000	13%	57	-5.385.195	1.509	13%	57	-5.805.964
3.900	8%	62	-6.066.155	1.585	11%	60	-6.398.480
3.800	1%	72	-6.992.262	1.664	9%	62	-7.020.622

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 580: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	6.300,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.300	22%	51	-6.045.674	1.769	22%	51	-6.045.674
6.200	21%	52	-6.237.194	1.857	19%	53	-6.841.100
6.100	18%	54	-6.684.075	1.950	16%	56	-7.676.297
6.000	14%	57	-7.322.475	2.048	13%	58	-8.553.254
5.900	9%	62	-8.152.396	2.150	10%	61	-9.474.058
5.800	3%	69	-9.237.677	2.258	7%	64	-10.440.903

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 581: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

PARQUE LAREIRA - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	/m2	
	Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.300,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.250	22%	50	-6.991.798	1.546	22%	50	-6.991.798
5.150	10%	60	-8.453.442	1.624	24%	49	-6.853.142
5.050	3%	68	-9.682.248	1.705	24%	49	-6.878.023

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.9.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 582: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.200,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.200	15%	55	-3.127.649	1.347	15%	55	-3.127.649
4.100	14%	56	-3.131.860	1.414	13%	57	-3.284.272
4.000	11%	60	-3.354.417	1.485	11%	60	-3.611.025
3.900	6%	65	-3.749.374	1.559	8%	62	-3.954.115

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 583: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.100,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.300,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.300	19%	53	-3.730.132	1.747	19%	53	-3.730.132
6.200	18%	54	-3.866.324	1.835	17%	55	-4.188.813
6.100	16%	56	-4.104.661	1.926	14%	57	-4.670.427
6.000	12%	59	-4.479.189	2.023	11%	60	-5.176.122
5.900	7%	64	-4.955.861	2.124	8%	63	-5.707.101
5.800	1%	72	-5.568.726	2.230	6%	66	-6.264.630

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 584: Principais Indicadores – Misto – Parque Lareira – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

PARQUE LAREIRA - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.100,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.200,00	/m2	
	Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.300,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.250	17%	54	-4.265.320	1.525	17%	54	-4.265.320
5.150	6%	65	-5.394.905	1.601	19%	53	-4.071.650

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.9.6. Quadra Bairro (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 585: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	800,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	4.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	18%	53	-3.722.017	1.323	18%	53	-3.722.017
3.900	16%	55	-3.768.011	1.389	15%	56	-3.998.322
3.800	12%	58	-4.125.516	1.458	13%	58	-4.427.838
3.700	7%	64	-4.643.897	1.531	10%	61	-4.878.830

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 586: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	800,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	19%	53	-4.686.932	1.654	19%	53	-4.686.932
5.900	17%	54	-4.853.767	1.737	16%	56	-5.260.811
5.800	15%	56	-5.145.729	1.823	13%	58	-5.863.384
5.700	11%	60	-5.646.235	1.915	10%	61	-6.496.085
5.600	6%	65	-6.230.159	2.010	8%	64	-7.160.422

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.9.7. Quadra Bairro (CA máx=2,0)

- Residencial

Tabela 587: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	800,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	4.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	6%	65	-2.701.572	1.392	6%	65	-2.701.572
3.900	4%	67	-2.796.717	1.462	4%	68	-2.937.077
3.800	1%	71	-2.963.161	1.535	2%	71	-3.184.356

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 588: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lareira – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

PARQUE LAREIRA - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	800,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,12		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	13%	58	-2.860.467	1.671	13%	58	-2.860.467
5.900	12%	59	-2.943.885	1.754	11%	60	-3.166.117
5.800	10%	61	-3.089.866	1.842	8%	63	-3.487.050
5.700	6%	65	-3.340.119	1.934	5%	66	-3.824.029
5.600	2%	71	-3.631.733	2.031	3%	69	-4.177.858

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.9.8. Conclusão – Parque Lareira

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Galeria para todos os coeficientes de aproveitamento máximos, Quadra Praça, somente os coeficientes de aproveitamento igual a 5,0 e 4,0 e Quadra Bairro, igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que na Quadra Praça e Bairro, a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área igual ou superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livres de uso público.

5.7.10. Parque Lagoa do Nado/ Planalto

5.7.10.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 589: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA máx=5,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	91,83	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	21%	49	-20.221.286	1.534	21%	49	-20.221.286
5.400	20%	50	-20.215.886	1.611	19%	50	-20.434.364
5.300	17%	52	-20.205.086	1.691	17%	52	-20.658.095
5.200	14%	55	-20.188.286	1.776	15%	54	-20.893.014
5.100	9%	61	-20.189.758	1.864	13%	56	-21.164.224
5.000	2%	69	-21.283.096	1.958	11%	58	-21.458.221

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 590: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA máx=5,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	7.700,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.700	24%	47	-21.969.942	1.850	24%	47	-21.969.942
7.600	23%	48	-21.964.182	1.942	22%	49	-22.266.162
7.500	21%	50	-21.954.102	2.039	20%	51	-22.592.856
7.400	19%	52	-21.940.813	2.141	17%	53	-22.963.572
7.300	15%	55	-21.965.660	2.248	15%	56	-23.379.109
7.200	10%	60	-22.789.895	2.361	13%	58	-25.817.419
7.100	4%	67	-26.007.433	2.479	10%	60	-28.392.322

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 591: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.500,00	/m2
		Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.700,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.600	25%	47	-25.327.500	1.602	25%	47	-25.327.500
6.500	15%	54	-25.733.858	1.682	26%	46	-25.170.938
6.400	10%	60	-26.069.603	1.767	25%	47	-25.304.143
6.300	6%	64	-26.588.820	1.855	23%	48	-25.636.558
6.200	3%	68	-28.162.988	1.948	21%	49	-26.131.605
6.100	1%	73	-29.450.944	2.045	19%	52	-26.794.949

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.10.2. Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 592: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	18%	51	-12.626.186	1.543	18%	51	-12.626.186
5.400	17%	52	-12.623.114	1.620	16%	53	-12.759.488
5.300	14%	54	-12.616.202	1.701	14%	55	-12.899.454
5.200	11%	58	-12.606.961	1.786	12%	57	-13.059.845
5.100	6%	64	-12.623.526	1.875	11%	59	-13.235.011

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 593: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	7.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.700	22%	49	-13.668.068	1.870	22%	49	-13.668.068
7.600	20%	50	-13.664.548	1.964	19%	51	-13.852.131
7.500	19%	51	-13.659.268	2.062	17%	53	-14.070.059
7.400	16%	54	-13.667.357	2.165	15%	55	-14.305.576
7.300	12%	57	-13.683.198	2.273	12%	58	-15.364.483
7.200	7%	63	-14.865.944	2.387	10%	60	-16.878.155
7.100	2%	70	-16.738.586	2.506	8%	63	-18.467.510

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 594: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.500,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.600	21%	49	-15.707.722	1.621	21%	49	-15.707.722
6.500	12%	57	-15.951.260	1.702	22%	49	-15.601.928
6.400	7%	63	-16.251.433	1.787	21%	49	-15.680.209
6.300	3%	68	-17.548.929	1.876	20%	50	-15.888.033

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.10.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 595: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA máx=3,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	15%	54	-4.979.783	1.482	15%	54	-4.979.783
5.400	14%	55	-4.978.503	1.556	13%	56	-5.030.043
5.300	12%	57	-4.976.071	1.634	12%	57	-5.084.125
5.200	8%	61	-4.976.161	1.715	10%	60	-5.147.025
5.100	4%	67	-4.985.437	1.801	8%	62	-5.215.981

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 596: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA máx=3,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	7.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.700	19%	51	-5.393.324	1.814	19%	51	-5.393.324
7.600	18%	52	-5.392.364	1.905	17%	53	-5.467.620
7.500	17%	53	-5.392.200	2.000	15%	55	-5.550.953
7.400	14%	56	-5.396.538	2.100	13%	57	-5.668.447
7.300	10%	59	-5.406.354	2.205	10%	60	-6.219.693
7.200	6%	65	-5.971.813	2.315	8%	62	-6.798.502

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 597: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.500,00	/m2
		Au - nR=	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.600	17%	53	-6.175.880	1.570	17%	53	-6.175.880
6.500	8%	61	-6.277.560	1.648	18%	52	-6.126.487
6.400	3%	68	-6.766.649	1.730	17%	53	-6.155.597

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.10.4. Quadra Galeria (CA _{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 598: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	5.300,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.300	17%	52	-8.174.097	1.462	17%	52	-8.174.097
5.200	16%	53	-8.172.049	1.535	15%	54	-8.258.355
5.100	13%	56	-8.167.697	1.612	13%	56	-8.346.825
5.000	10%	60	-8.164.842	1.692	11%	58	-8.450.584
4.900	5%	66	-8.179.619	1.777	9%	60	-8.562.006

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 599: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	7.420,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.420	20%	50	-8.909.899	1.807	20%	50	-8.909.899
7.320	19%	51	-8.907.499	1.897	18%	52	-9.036.524
7.220	17%	53	-8.908.507	1.992	16%	54	-9.178.706
7.120	15%	55	-8.915.902	2.092	14%	57	-9.384.664
7.020	11%	59	-8.993.912	2.196	11%	59	-10.325.200
6.920	6%	64	-10.015.353	2.306	9%	61	-11.312.763

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 600: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.300,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.420,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.360	19%	51	-10.410.500	1.609	19%	51	-10.410.500
6.260	10%	59	-10.613.231	1.689	20%	50	-10.317.874
6.160	5%	66	-11.245.756	1.774	19%	51	-10.364.422
6.060	1%	72	-12.047.151	1.862	18%	52	-10.503.324

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.10.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 601: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	5.300,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.300	14%	54	-4.844.429	1.445	14%	54	-4.844.429
5.200	13%	56	-4.843.149	1.517	13%	56	-4.893.443
5.100	11%	58	-4.840.717	1.593	11%	58	-4.947.933
5.000	8%	62	-4.842.868	1.673	9%	60	-5.009.273
4.900	3%	68	-4.936.882	1.756	7%	62	-5.081.885

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 602: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	7.420,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.420	17%	53	-5.284.200	1.814	17%	53	-5.284.200
7.320	17%	53	-5.285.383	1.905	15%	55	-5.363.564
7.220	15%	55	-5.288.144	2.000	13%	57	-5.451.057
7.120	12%	58	-5.293.656	2.100	11%	59	-5.900.927
7.020	8%	62	-5.591.428	2.205	9%	62	-6.452.173
6.920	4%	67	-6.204.293	2.315	6%	64	-7.030.982

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 603: Principais Indicadores – Misto – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.300,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.420,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.360	14%	55	-6.133.582	1.605	14%	55	-6.133.582
6.260	6%	64	-6.484.313	1.685	15%	54	-6.066.448
6.160	1%	73	-7.155.958	1.769	15%	55	-6.088.621

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.10.6. Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 604: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	5.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	16%	53	-6.095.589	1.359	16%	53	-6.095.589
4.900	15%	54	-6.094.077	1.427	14%	55	-6.157.318
4.800	12%	57	-6.090.717	1.499	12%	57	-6.222.165
4.700	8%	61	-6.090.736	1.573	10%	59	-6.299.418
4.600	3%	68	-6.156.984	1.652	9%	61	-6.382.409

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 605: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.000	16%	53	-6.566.978	1.654	16%	53	-6.566.978
6.900	15%	54	-6.568.911	1.737	14%	55	-6.662.625
6.800	13%	56	-6.572.776	1.823	12%	58	-6.767.613
6.700	11%	59	-6.581.288	1.915	10%	60	-7.293.326
6.600	7%	63	-7.027.400	2.010	8%	62	-7.957.663
6.500	2%	70	-7.819.867	2.111	6%	65	-8.655.216

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.10.7. Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

- Residencial

Tabela 606: Principais Indicadores – Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	5.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	7%	63	-3.338.967	1.392	7%	63	-3.338.967
4.900	6%	64	-3.339.933	1.462	5%	65	-3.380.688
4.800	4%	67	-3.374.482	1.535	4%	67	-3.607.142
4.700	1%	73	-3.624.239	1.612	2%	70	-3.866.786

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 607: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Lagoa do Nado/ Planalto – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

PARQUE LAGOA DO NADO/ PLANALTO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.000	10%	59	-3.600.733	1.734	10%	59	-3.600.733
6.900	9%	60	-3.659.111	1.821	8%	62	-3.892.901
6.800	7%	63	-3.825.946	1.912	6%	64	-4.225.970
6.700	5%	66	-4.055.345	2.007	4%	67	-4.575.693
6.600	2%	71	-4.347.306	2.107	2%	69	-4.942.901

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.10.8. Conclusão – Parque Lagoa do Nado/ Planalto

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Praça para todos os coeficientes de aproveitamento máximos e Quadras Galeria e Bairro, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 e 3,0, respectivamente. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, na Quadra Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades.

5.7.11. Vilarinho

5.7.11.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 608: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA máx=5,0)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00 m2		Valor Unitário - Terreno = 1.000,00 /m2			
		Fator de Conversão = 1,04		Valor - CEPAC = R\$ 500,00			
		Au = 91,83 m2		Valor Unitário - Apto = 4.000,00 /m2			
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	18%	53	-12.570.872	1.402	18%	53	-12.570.872
3.900	16%	54	-12.581.396	1.473	16%	55	-12.883.844
3.800	13%	57	-13.280.683	1.546	13%	57	-14.277.028
3.700	7%	63	-15.068.204	1.623	11%	60	-15.739.871

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 609: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA máx=5,0)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At = 2.880,00 m2		Valor Unitário - Terreno = 1.000,00 /m2				
	Fator de Conversão = 1,16		Valor - CEPAC = R\$ 500,00				
	Au = 35,00 m2		Valor Unitário - Apto = 6.000,00 /m2				
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	24%	50	-13.777.680	1.730	24%	50	-13.777.680
5.900	23%	51	-13.907.616	1.817	21%	52	-15.335.309
5.800	20%	53	-14.980.129	1.908	18%	55	-17.317.018
5.700	16%	56	-16.665.506	2.003	15%	57	-19.397.812
5.600	10%	61	-18.810.532	2.103	12%	60	-21.582.646
5.500	4%	68	-21.415.206	2.208	9%	62	-23.876.722

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 610: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,10		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.000,00	/m2
		Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	26%	48	-16.222.596	1.485	26%	48	-16.222.596
4.900	14%	57	-18.521.415	1.559	27%	47	-16.000.118
4.800	6%	65	-21.526.645	1.637	27%	48	-16.118.141
4.700	1%	72	-23.530.132	1.719	25%	49	-16.445.910

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.11.2. Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 611: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,04		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	4.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	16%	54	-7.799.040	1.369	16%	54	-7.799.040
3.900	15%	56	-7.809.860	1.437	14%	56	-8.207.658
3.800	11%	59	-8.423.602	1.509	12%	59	-9.053.430
3.700	6%	65	-9.485.900	1.585	9%	61	-9.941.491

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 612: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça
(CA_{máx}=4,0)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,16		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	21%	52	-8.919.091	1.744	21%	52	-8.919.091
5.900	20%	53	-9.293.619	1.831	18%	54	-10.080.251
5.800	17%	55	-9.949.044	1.922	15%	56	-11.299.468
5.700	13%	58	-10.885.365	2.019	12%	59	-12.579.647
5.600	8%	63	-12.196.214	2.119	10%	62	-13.923.835
5.500	1%	72	-13.787.959	2.225	7%	64	-15.335.232

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 613: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,10		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.000,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	23%	50	-10.041.855	1.480	23%	50	-10.041.855
4.900	11%	60	-12.148.031	1.554	24%	49	-9.860.485
4.800	3%	68	-13.964.526	1.632	24%	49	-9.907.044

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.11.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 614: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA máx=3,0)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,04		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	13%	57	-3.084.859	1.323	13%	57	-3.084.859
3.900	12%	58	-3.207.432	1.389	11%	59	-3.390.394
3.800	8%	62	-3.466.197	1.458	9%	62	-3.711.205
3.700	3%	68	-3.861.154	1.531	7%	64	-4.048.058

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 615: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Praça (CA máx=3,0)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,16		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	19%	53	-3.683.299	1.694	19%	53	-3.683.299
5.900	17%	55	-3.819.491	1.779	16%	56	-4.127.974
5.800	15%	57	-4.057.828	1.867	13%	58	-4.594.882
5.700	11%	60	-4.398.308	1.961	10%	61	-5.085.136
5.600	6%	65	-4.874.980	2.059	8%	64	-5.599.903

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 616: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

VILARINHO - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.000,00	/m2
		Fator de Conversão =		1,10	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.000,00	/m2
		Au - nR=	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	17%	54	-4.019.761	1.438	17%	54	-4.019.761
4.900	6%	64	-5.088.287	1.510	19%	53	-3.896.687

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.11.4. Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 617: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

VILARINHO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	900,00	/m2
		Fator de Conversão =		1,04	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	4.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	18%	53	-4.977.141	1.311	18%	53	-4.977.141
3.900	16%	54	-4.979.823	1.376	15%	55	-5.062.917
3.800	12%	58	-5.187.054	1.445	13%	57	-5.555.809
3.700	7%	63	-5.873.345	1.518	10%	60	-6.123.219

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 618: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

VILARINHO - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	900,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,16		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	21%	52	-6.102.308	1.744	21%	52	-6.102.308
5.900	19%	53	-6.293.828	1.831	18%	55	-6.886.370
5.800	17%	55	-6.740.708	1.922	15%	57	-7.709.636
5.700	13%	59	-7.379.109	2.019	12%	60	-8.574.065
5.600	8%	64	-8.209.029	2.119	9%	62	-9.481.715
5.500	1%	73	-9.294.310	2.225	6%	65	-10.434.748

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 619: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

VILARINHO - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 900,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,10		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.000,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	21%	51	-6.696.030	1.507	21%	51	-6.696.030
4.900	10%	61	-8.317.467	1.582	24%	49	-6.528.922
4.800	3%	69	-9.492.846	1.661	24%	49	-6.538.172

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.11.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 620: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

VILARINHO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	900,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,04		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.000	14%	56	-2.976.859	1.323	14%	56	-2.976.859
3.900	13%	58	-3.099.432	1.389	12%	58	-3.282.394
3.800	9%	61	-3.358.197	1.458	10%	61	-3.603.205
3.700	4%	67	-3.753.154	1.531	7%	63	-3.940.058

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 621: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

VILARINHO - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	900,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,16		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	19%	54	-3.715.354	1.721	19%	54	-3.715.354
5.900	17%	55	-3.851.546	1.807	16%	56	-4.167.032
5.800	15%	57	-4.089.883	1.897	13%	59	-4.641.293
5.700	11%	60	-4.430.363	1.992	10%	61	-5.139.268
5.600	6%	65	-4.907.035	2.091	7%	64	-5.662.141

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 622: Principais Indicadores – Misto – Vilarinho – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

VILARINHO - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 900,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,10		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.000,00	/m2	
	Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 6.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	16%	55	-4.274.936	1.500	16%	55	-4.274.936
4.900	5%	66	-5.343.462	1.575	18%	54	-3.935.828

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.11.6. Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 623: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

VILARINHO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	700,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,04		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	3.900,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
3.900	17%	54	-3.654.828	1.298	17%	54	-3.654.828
3.800	15%	55	-3.750.160	1.363	15%	56	-3.972.895
3.700	12%	59	-4.107.664	1.431	12%	58	-4.394.457
3.600	6%	65	-4.626.046	1.503	10%	61	-4.837.097

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 624: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

VILARINHO - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	700,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,16		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	5.850,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.850	18%	54	-4.748.850	1.654	18%	54	-4.748.850
5.750	17%	55	-4.915.685	1.737	15%	57	-5.322.729
5.650	14%	57	-5.207.647	1.823	12%	59	-5.925.302
5.550	10%	61	-5.666.444	1.915	9%	62	-6.558.003
5.450	5%	66	-6.292.077	2.010	7%	65	-7.222.340

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.11.7. Quadra Bairro (CA _{máx}=2,0)

- Residencial

Tabela 625: Principais Indicadores – Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

VILARINHO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	700,00	/m2
		Fator de Conversão =	1,04		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	3.900,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
3.900	6%	65	-2.638.581	1.366	6%	65	-2.638.581
3.800	4%	67	-2.721.834	1.435	4%	68	-2.869.725
3.700	1%	72	-2.887.931	1.506	1%	71	-3.112.425

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 626: Principais Indicadores – Não-Residencial – Vilarinho – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

VILARINHO - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	700,00	/m2	
	Fator de Conversão =	1,16		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	5.850,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.850	13%	58	-2.809.598	1.657	13%	58	-2.809.598
5.750	12%	59	-2.893.016	1.739	11%	61	-3.112.680
5.650	10%	61	-3.038.997	1.826	8%	63	-3.430.916
5.550	6%	65	-3.268.395	1.918	5%	66	-3.765.063
5.450	1%	72	-3.580.616	2.014	3%	69	-4.115.918

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.11.8. Conclusão – Vilarinho

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras na Quadra Praça para os coeficientes de aproveitamento máximo iguais a 5,0 e 4,0, Quadra Galeria para os iguais a 4,0 e 3,0 e Quadra Bairro, somente igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que na Quadra Praça, a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área igual ou superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livres de uso público. Além disso, na Quadra Galeria quanto Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, utilizando-se da máxima potencialidade disponibilizada para tipologia.

5.7.12. Parque Bacia do Calafate

5.7.12.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 627: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA máx=5,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
	Fator de Conversão =		0,58	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	91,83	m2	Valor Unitário - Apto =	5.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	18%	51	-18.923.794	1.479	18%	51	-18.923.794
4.900	17%	52	-18.918.394	1.553	16%	53	-19.129.262
4.800	14%	55	-18.907.594	1.631	14%	55	-19.345.004
4.700	10%	59	-18.905.955	1.712	12%	57	-19.600.553
4.600	5%	65	-19.128.808	1.798	10%	59	-19.875.153

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 628: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA máx=5,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
	Fator de Conversão =		0,58	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	7.500,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.500	24%	48	-20.842.169	1.850	24%	48	-20.842.169
7.400	23%	49	-20.836.409	1.942	22%	50	-21.138.390
7.300	21%	50	-20.826.329	2.039	19%	52	-21.487.587
7.200	18%	52	-20.835.544	2.141	17%	54	-21.862.822
7.100	14%	56	-20.861.585	2.248	15%	56	-23.319.952
7.000	9%	61	-22.744.715	2.361	12%	58	-25.772.239
6.900	3%	68	-25.962.253	2.479	10%	61	-28.347.142

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 629: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,58	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.000,00	/m2
		Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.500,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.250	25%	47	-23.944.234	1.578	25%	47	-23.944.234
6.150	14%	55	-24.423.667	1.657	26%	46	-23.720.056
6.050	7%	62	-25.106.813	1.740	26%	46	-23.810.091
5.950	3%	68	-27.396.512	1.827	24%	47	-24.106.331

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.12.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 630: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAmáx=4,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,58	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	5.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	15%	54	-11.772.745	1.485	15%	54	-11.772.745
4.900	14%	55	-11.769.673	1.559	14%	56	-11.901.035
4.800	12%	57	-11.765.007	1.637	12%	58	-12.051.237
4.700	8%	62	-11.776.839	1.719	10%	60	-12.212.568
4.600	3%	68	-12.534.233	1.805	8%	62	-12.786.490

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 631: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAMáx=4,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	7.500,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.500	22%	50	-12.925.205	1.870	22%	50	-12.925.205
7.400	21%	50	-12.922.565	1.964	19%	52	-13.123.021
7.300	19%	52	-12.926.317	2.062	17%	54	-13.340.949
7.200	16%	55	-12.938.247	2.165	14%	56	-13.841.613
7.100	12%	58	-13.099.289	2.273	12%	58	-15.283.205
7.000	7%	63	-14.691.035	2.387	10%	61	-16.796.877
6.900	1%	72	-16.657.308	2.506	7%	63	-18.386.233

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 632: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CAMáx=4,8)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.000,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.500,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.250	22%	49	-14.815.964	1.595	22%	49	-14.815.964
6.150	11%	59	-15.105.138	1.675	23%	48	-14.659.923
6.050	5%	66	-16.577.340	1.759	22%	49	-14.709.983

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.12.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 633: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA máx=3,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	5.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.000	12%	57	-4.631.149	1.445	12%	57	-4.631.149
4.900	11%	58	-4.630.303	1.517	10%	59	-4.684.521
4.800	9%	61	-4.633.301	1.593	9%	61	-4.742.940
4.700	5%	65	-4.640.910	1.673	7%	63	-4.880.830

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 634: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA máx=3,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	7.500,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.500	19%	52	-5.096.791	1.841	19%	52	-5.096.791
7.400	18%	52	-5.097.975	1.933	16%	54	-5.177.323
7.300	16%	54	-5.100.735	2.029	14%	56	-5.266.765
7.200	13%	57	-5.106.686	2.131	12%	58	-5.751.347
7.100	10%	60	-5.419.772	2.237	10%	61	-6.310.700
7.000	5%	66	-6.032.636	2.349	7%	63	-6.898.020

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 635: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.600,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 5.000,00	/m2
		Au - nR=	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.500,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.250	16%	53	-5.830.357	1.566	16%	53	-5.830.357
6.150	7%	64	-6.180.673	1.645	18%	52	-5.760.916
6.050	1%	74	-6.943.906	1.727	17%	52	-5.778.264

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.12.4. Quadra Galeria (CA _{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 636: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	4.800,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.800	15%	54	-7.551.841	1.357	15%	54	-7.551.841
4.700	14%	55	-7.549.793	1.425	13%	55	-7.630.081
4.600	11%	57	-7.545.441	1.496	12%	57	-7.716.614
4.500	8%	62	-7.550.324	1.571	10%	60	-7.814.530
4.400	2%	69	-7.910.817	1.650	8%	62	-7.924.484

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 637: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	7.200,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.200	21%	50	-8.363.912	1.769	21%	50	-8.363.912
7.100	20%	51	-8.362.112	1.857	19%	52	-8.491.648
7.000	18%	53	-8.366.472	1.950	16%	54	-8.630.847
6.900	15%	55	-8.373.867	2.048	14%	56	-9.009.619
6.800	11%	59	-8.608.761	2.150	12%	59	-9.930.423
6.700	6%	65	-9.694.042	2.258	9%	61	-10.897.268

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 638: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.800,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.200,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	20%	50	-9.714.725	1.541	20%	50	-9.714.725
5.900	10%	60	-9.939.820	1.618	22%	49	-9.581.712
5.800	3%	68	-11.019.520	1.699	21%	49	-9.600.349

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.12.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 639: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	4.800,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.800	13%	56	-4.454.257	1.347	13%	56	-4.454.257
4.700	12%	57	-4.453.105	1.414	11%	58	-4.500.306
4.600	9%	60	-4.452.857	1.485	10%	60	-4.554.764
4.500	6%	64	-4.457.433	1.559	8%	62	-4.613.607

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 640: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	7.200,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.200	18%	52	-4.934.379	1.774	18%	52	-4.934.379
7.100	17%	53	-4.935.957	1.863	16%	54	-5.011.993
7.000	15%	55	-4.938.718	1.956	14%	56	-5.098.513
6.900	13%	57	-4.946.303	2.053	12%	59	-5.578.499
6.800	9%	61	-5.336.163	2.156	9%	61	-6.117.586
6.700	4%	67	-5.949.027	2.264	7%	63	-6.683.626

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 641: Principais Indicadores – Misto – Parque Bacia do Calafate – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 4.800,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 7.200,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	15%	54	-5.702.553	1.539	15%	54	-5.702.553
5.900	5%	65	-6.199.980	1.616	17%	53	-5.616.090

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.12.6. Quadra Bairro (CA _{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 642: Principais Indicadores – Residencial Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.300,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	4.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.700	16%	53	-5.633.927	1.323	16%	53	-5.633.927
4.600	14%	55	-5.632.247	1.389	14%	55	-5.693.987
4.500	12%	57	-5.629.437	1.458	12%	57	-5.762.988
4.400	8%	62	-5.635.442	1.531	10%	59	-5.838.154
4.300	2%	69	-6.009.656	1.608	8%	62	-6.008.941

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 643: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.300,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.000	17%	53	-6.205.263	1.707	17%	53	-6.205.263
6.900	16%	54	-6.207.195	1.793	15%	55	-6.304.312
6.800	14%	56	-6.211.091	1.882	13%	58	-6.645.396
6.700	11%	59	-6.390.297	1.976	10%	60	-7.298.507
6.600	7%	63	-6.974.221	2.075	8%	62	-7.984.274
6.500	2%	69	-7.766.689	2.179	6%	65	-8.704.329

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.12.7. Quadra Bairro (CA _{máx}=2,0)

- Residencial

Tabela 644: Principais Indicadores – Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.300,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	4.700,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
4.700	6%	64	-3.107.698	1.392	6%	64	-3.107.698
4.600	5%	66	-3.190.950	1.462	4%	67	-3.343.203
4.500	2%	69	-3.357.455	1.535	2%	69	-3.590.482

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 645: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Bacia do Calafate – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

PARQUE BACIA DO CALAFATE - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.300,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,58		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.000	13%	57	-3.309.997	1.699	13%	57	-3.309.997
6.900	12%	58	-3.312.875	1.784	11%	59	-3.491.272
6.800	10%	60	-3.430.738	1.873	9%	61	-3.817.599
6.700	8%	63	-3.660.136	1.967	7%	64	-4.160.241
6.600	4%	67	-3.952.098	2.065	5%	66	-4.520.017

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.12.8. Conclusão – Parque Bacia do Calafate

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras na Quadra Praça e Galeria para todos os coeficientes de aproveitamento máximos em que o uso for não-residencial e/ou misto. Para o uso residencial, há cláusulas de viabilidade para Quadra Praça, Galeria e Bairro somente para os coeficientes de aproveitamento máximo igual a 5,0 e 4,0, 4,0 e 3,0, respectivamente. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que na Quadra Praça e Bairro, a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área igual ou superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livres de uso público. Já para a Quadra Galeria, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, utilizando-se da máxima potencialidade disponibilizada para tipologia.

5.7.13. Boulevard Oeste

5.7.13.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 646: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA máx=5,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.900,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 91,83	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	21%	49	-22.623.875	1.643	21%	49	-22.623.875
5.900	19%	50	-22.618.475	1.726	19%	50	-22.852.172
5.800	17%	52	-22.607.075	1.812	17%	52	-23.091.885
5.700	14%	55	-22.590.875	1.903	15%	54	-23.343.583
5.600	10%	60	-22.571.865	1.998	13%	56	-23.620.795
5.500	4%	67	-22.619.798	2.098	11%	58	-23.935.792

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 647: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA máx=5,0)

BOULEVARD OSTE - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.900,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	24%	48	-25.251.995	2.208	24%	48	-25.251.995
8.900	23%	48	-25.247.675	2.318	22%	50	-25.605.548
8.800	22%	50	-25.237.595	2.434	19%	52	-26.018.612
8.700	19%	52	-25.233.154	2.556	17%	54	-26.462.429
8.600	16%	54	-25.258.001	2.683	14%	56	-28.033.725
8.500	12%	58	-25.622.235	2.818	12%	58	-30.960.649
8.400	7%	64	-28.839.774	2.958	10%	61	-34.033.920
8.300	1%	73	-32.670.177	3.106	7%	64	-37.260.854

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 648: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=6,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.900,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2
		Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.500	26%	46	-28.772.583	1.830	26%	46	-28.772.583
7.400	15%	54	-29.283.315	1.922	28%	45	-28.354.516
7.300	15%	54	-29.283.315	2.018	28%	45	-28.365.890
7.200	8%	62	-29.780.116	2.119	27%	46	-28.630.875
7.100	3%	68	-32.146.021	2.225	25%	47	-29.073.997

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.13.2. Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 649: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.900,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	17%	52	-14.101.950	1.682	17%	52	-14.101.950
5.900	16%	53	-14.098.494	1.766	15%	54	-14.247.279
5.800	14%	55	-14.091.966	1.855	14%	55	-14.399.874
5.700	11%	58	-14.082.366	1.947	12%	57	-14.574.291
5.600	7%	63	-14.094.933	2.045	10%	60	-14.765.262
5.500	1%	71	-15.053.689	2.147	8%	62	-15.252.357

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 650: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=4,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.900,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	22%	49	-15.592.621	2.211	22%	49	-15.592.621
8.900	21%	50	-15.589.981	2.322	20%	51	-15.818.258
8.800	20%	51	-15.583.821	2.438	17%	53	-16.075.943
8.700	17%	53	-15.594.536	2.560	15%	56	-16.363.174
8.600	14%	56	-15.609.721	2.688	13%	58	-17.986.237
8.500	10%	60	-16.414.878	2.822	10%	60	-19.776.052
8.400	5%	66	-18.381.151	2.963	8%	63	-21.655.358

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 651: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.900,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.500	23%	48	-17.779.793	1.853	23%	48	-17.779.793
7.400	12%	57	-18.091.622	1.946	24%	47	-17.545.601
7.300	6%	64	-19.014.001	2.043	24%	47	-17.568.944
7.200	2%	70	-20.484.496	2.145	23%	48	-17.744.529

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.13.3. Quadra Praça (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 652: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA máx=3,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.900,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	13%	56	-5.569.262	1.690	13%	56	-5.569.262
5.900	12%	57	-5.568.110	1.774	11%	58	-5.627.369
5.800	10%	59	-5.566.719	1.863	9%	60	-5.695.690
5.700	7%	63	-5.571.294	1.956	8%	62	-5.769.902
5.600	3%	68	-5.719.861	2.054	6%	64	-6.108.733

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 653: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA máx=3,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.900,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	19%	52	-6.150.421	2.201	19%	52	-6.150.421
8.900	18%	52	-6.151.999	2.311	17%	54	-6.246.709
8.800	16%	54	-6.154.759	2.426	14%	56	-6.351.928
8.700	14%	56	-6.159.098	2.548	12%	58	-6.861.328
8.600	11%	59	-6.265.773	2.675	10%	60	-7.530.120
8.500	7%	63	-6.878.637	2.809	8%	63	-8.232.350
8.400	2%	69	-7.593.646	2.949	5%	66	-8.969.693

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 654: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.900,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2	
		Au - nR= 32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.000,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.500	17%	53	-7.023.292	1.856	17%	53	-7.023.292
7.400	7%	63	-7.318.084	1.949	18%	52	-6.927.784
7.300	1%	72	-8.203.434	2.046	18%	52	-6.940.654

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.13.4. Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

- Residencial

Tabela 655: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	19%	50	-9.122.041	1.566	19%	50	-9.122.041
5.900	18%	51	-9.119.737	1.644	17%	52	-9.212.318
5.800	15%	53	-9.115.385	1.727	15%	54	-9.307.108
5.700	12%	56	-9.108.985	1.813	13%	56	-9.406.638
5.600	8%	61	-9.106.061	1.904	12%	58	-9.521.241
5.500	3%	69	-9.246.972	1.999	10%	60	-9.645.801

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 656: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	22%	50	-10.288.062	2.211	22%	50	-10.288.062
8.900	21%	50	-10.285.662	2.322	19%	52	-10.446.143
8.800	19%	51	-10.287.824	2.438	17%	54	-10.620.142
8.700	17%	53	-10.295.219	2.560	15%	56	-11.023.005
8.600	13%	57	-10.310.581	2.688	12%	58	-12.174.011
8.500	10%	60	-11.080.534	2.822	10%	61	-13.382.567
8.400	4%	66	-12.421.175	2.963	7%	63	-14.651.551

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 657: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

BOULEVARD OESTE - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.500	22%	49	-11.825.698	1.867	22%	49	-11.825.698
7.400	11%	58	-12.077.467	1.960	24%	47	-11.584.803
7.300	5%	65	-12.871.084	2.058	24%	47	-11.562.567
7.200	1%	71	-13.886.184	2.161	23%	48	-11.660.949

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.13.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 658: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	17%	52	-5.361.572	1.543	17%	52	-5.361.572
5.900	16%	53	-5.360.420	1.620	15%	54	-5.413.909
5.800	14%	55	-5.357.988	1.701	13%	56	-5.468.863
5.700	11%	58	-5.354.276	1.786	12%	58	-5.528.429
5.600	6%	63	-5.356.128	1.875	10%	60	-5.597.203
5.500	1%	72	-5.572.997	1.969	8%	62	-5.673.080

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 659: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA máx=3,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	18%	52	-6.100.777	2.267	18%	52	-6.100.777
8.900	17%	53	-6.102.355	2.381	16%	55	-6.199.983
8.800	16%	55	-6.105.116	2.500	13%	57	-6.502.411
8.700	13%	57	-6.114.182	2.625	11%	59	-7.158.656
8.600	10%	60	-6.507.910	2.756	9%	62	-7.847.714
8.500	6%	64	-7.120.775	2.894	7%	64	-8.571.224
8.400	2%	71	-7.835.784	3.038	4%	67	-9.330.910

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 660: Principais Indicadores – Misto – Boulevard Oeste – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

BOULEVARD OESTE - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2	
	Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 9.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.500	17%	53	-6.952.829	1.884	17%	53	-6.952.829
7.400	7%	63	-7.376.036	1.978	19%	51	-6.783.547
7.300	1%	72	-8.261.386	2.077	20%	50	-6.754.602

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.13.6. Quadra Preservação (CA _{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 661: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CA_{máx}=3,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	91,93	m2	Valor Unitário - Apto =	5.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.800	17%	52	-6.809.439	1.506	17%	52	-6.809.439
5.700	16%	53	-6.807.855	1.582	15%	53	-6.876.829
5.600	14%	55	-6.804.687	1.661	14%	55	-6.947.589
5.500	11%	58	-6.799.759	1.744	12%	57	-7.024.305
5.400	6%	63	-6.803.105	1.831	10%	59	-7.112.859
5.300	1%	73	-7.181.517	1.922	8%	61	-7.210.605

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 662: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CA_{máx}=3,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	8.700,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.700	20%	51	-7.682.912	2.134	20%	51	-7.682.912
8.600	19%	52	-7.684.539	2.241	17%	53	-7.806.697
8.500	17%	53	-7.688.335	2.353	15%	55	-7.942.950
8.400	15%	55	-7.693.758	2.470	13%	58	-8.643.159
8.300	12%	58	-7.893.522	2.594	10%	60	-9.502.934
8.200	7%	63	-8.689.395	2.724	8%	63	-10.405.698
8.100	2%	69	-9.672.532	2.860	6%	65	-11.353.601

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.13.7. Quadra Preservação (CA _{máx}=1,5)

- Residencial

Tabela 663: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CA_{máx}=1,5)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 1,5)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 74,75	m2	Valor Unitário - Apto =	5.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.800	9%	60	-2.903.343	1.418	9%	60	-2.903.343
5.700	8%	61	-2.904.126	1.489	7%	62	-2.935.471
5.600	6%	64	-2.905.605	1.563	6%	64	-2.969.917
5.500	3%	68	-2.909.415	1.641	4%	66	-3.102.354

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 664: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Preservação (CA_{máx}=1,5)

BOULEVARD OESTE - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 1,5)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 36,67	m2	Valor Unitário - Apto =	8.700,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.700	11%	58	-3.191.770	1.951	11%	58	-3.191.770
8.600	10%	59	-3.193.885	2.049	9%	61	-3.390.392
8.500	9%	61	-3.275.858	2.151	7%	63	-3.687.618
8.400	7%	63	-3.444.395	2.259	5%	66	-3.999.705
8.300	4%	67	-3.674.219	2.372	3%	68	-4.327.397
8.200	1%	74	-3.950.009	2.491	1%	72	-4.671.473

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.13.8. Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 665: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	5.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.800	18%	51	-6.854.222	1.531	18%	51	-6.854.222
5.700	17%	52	-6.852.710	1.607	16%	53	-6.923.737
5.600	14%	54	-6.849.350	1.688	14%	55	-6.996.727
5.500	11%	58	-6.844.310	1.772	12%	57	-7.077.325
5.400	7%	63	-6.848.857	1.861	10%	59	-7.168.672
5.300	1%	72	-7.288.784	1.954	9%	61	-7.271.101

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 666: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CA_{máx}=3,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	8.700,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.700	19%	51	-7.566.337	2.034	19%	51	-7.566.337
8.600	18%	52	-7.567.786	2.136	17%	53	-7.683.967
8.500	17%	53	-7.571.652	2.242	15%	56	-7.810.493
8.400	14%	56	-7.576.966	2.355	12%	58	-8.350.832
8.300	11%	59	-7.669.092	2.472	10%	60	-9.167.859
8.200	7%	63	-8.419.851	2.596	8%	63	-10.025.737
8.100	2%	69	-9.337.445	2.726	6%	65	-10.926.509

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.13.9. Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

- Residencial

Tabela 667: Principais Indicadores – Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,47	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	5.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.800	13%	56	-3.627.336	1.418	13%	56	-3.627.336
5.700	12%	57	-3.626.552	1.489	11%	58	-3.662.554
5.600	10%	59	-3.624.984	1.563	9%	60	-3.702.708
5.500	7%	63	-3.626.552	1.641	8%	62	-3.746.783
5.400	2%	69	-3.653.535	1.723	6%	64	-3.841.292

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 668: Principais Indicadores – Não-Residencial – Boulevard Oeste – Quadra Bairro (CA_{máx}=2,0)

BOULEVARD OESTE - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.600,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,47		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	8.700,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.700	15%	55	-4.050.390	2.050	15%	55	-4.050.390
8.600	14%	56	-4.051.115	2.152	13%	57	-4.116.759
8.500	12%	57	-4.054.732	2.260	10%	60	-4.482.406
8.400	10%	60	-4.172.454	2.373	8%	62	-4.895.843
8.300	7%	63	-4.485.271	2.491	6%	65	-5.329.952
8.200	3%	68	-4.860.650	2.616	4%	67	-5.785.766

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.13.10. Conclusão – Boulevard Oeste

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Praça, Galeria, Preservação e Bairro para todos os coeficientes de aproveitamento que acarretam a máxima potencialidade de cada tipologia. Com a variação dessa potencialidade, a TIR se apresenta em patamares mais baixos, chegando a atingir cláusulas de inviabilidade na Quadra Praça, Bairro e Preservação de coeficiente de aproveitamento, respectivamente, igual a 3,0, 2,0 e 1,5. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que na Quadra Praça e Bairro, a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área igual ou superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livres de uso

público. Já a Quadra Preservação cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a 1,5, é desejável que não sofram pressão por renovação, pois são áreas de interesse histórico e cultural, portanto é importante que as características atuais sejam mantidas.

5.7.14. Central

5.7.14.1. Quadra Central (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 669: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Central (CA máx=4,0)

CENTRAL - QUADRA CENTRAL (CA = 4,0)			
Premissas:	At = 1.440,00 m2	Valor Unitário - Terreno = 4.000,00 /m2	
	Fator de Conversão = 0,30	Valor - CEPAC = R\$ 500,00	
	Au = 83,75 m2	Valor Unitário - Apto = 9.000,00 /m2	

desvio no preço de venda da unidade			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	19%	49	-15.426.652
8.900	18%	49	-15.424.348
8.800	17%	50	-15.420.252
8.700	15%	52	-15.413.852
8.600	12%	55	-15.405.148
8.500	9%	59	-15.394.396
8.400	5%	65	-15.381.596

desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
1.972	19%	49	-15.426.652
2.071	18%	50	-15.540.334
2.174	16%	52	-15.659.699
2.283	15%	53	-15.785.033
2.397	13%	55	-15.916.634
2.517	12%	57	-16.054.814
2.643	10%	59	-16.199.903

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 670: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CA_{máx}=4,0)

CENTRAL - QUADRA CENTRAL (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	4.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,24	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	13.050,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
13.050	20%	49	-18.525.261	2.653	20%	49	-18.525.261
12.950	20%	49	-18.523.461	2.786	18%	50	-18.700.444
12.850	19%	50	-18.519.261	2.925	17%	52	-18.884.386
12.750	17%	51	-18.513.261	3.072	15%	54	-19.077.525
12.650	15%	53	-18.504.861	3.225	13%	56	-19.280.322
12.550	13%	56	-18.495.261	3.386	11%	58	-19.514.514
12.450	10%	59	-18.483.261	3.556	10%	60	-19.768.310
12.350	6%	64	-18.485.219	3.734	8%	62	-20.534.052

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 671: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Central (CA_{máx}=7,0)

CENTRAL - QUADRA CENTRAL (CA = 7,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 4.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,27	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au - R = 75,66	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 9.000,00	/m2	
		Au - nR = 33,67	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 13.050,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
11.025	27%	44	-26.580.253	2.219	27%	44	-26.580.253
10.925	18%	50	-26.670.778	2.330	28%	43	-26.373.883
10.825	12%	55	-26.776.470	2.447	28%	43	-26.381.620
10.725	9%	59	-26.859.498	2.569	27%	44	-26.508.732
10.625	7%	62	-26.934.338	2.698	26%	45	-26.715.437
10.525	5%	64	-26.989.221	2.833	24%	46	-26.994.396
10.425	4%	66	-27.049.996	2.974	22%	47	-27.370.770
10.325	3%	67	-27.097.909	3.123	20%	49	-27.836.124

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 672: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Central (CAmáx=4,8)

CENTRAL - QUADRA CENTRAL (CA = 4,8)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 4.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,27	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 9.000,00	/m2	
		Au - nR= 34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 13.050,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
11.025	21%	48	-19.953.889	2.283	21%	48	-19.953.889
10.925	12%	56	-20.155.168	2.397	22%	47	-19.751.572
10.825	7%	62	-20.326.032	2.517	22%	47	-19.755.407
10.725	4%	66	-20.451.087	2.642	21%	48	-19.876.072
10.625	2%	69	-20.544.672	2.774	20%	49	-20.099.710
10.525	1%	73	-20.613.302	2.913	18%	51	-20.400.105

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.14.2. Quadra Central (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 673: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,0)

CENTRAL - QUADRA CENTRAL (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	4.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,30	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	15%	52	-9.379.402	1.990	15%	52	-9.379.402
8.900	15%	53	-9.378.250	2.089	14%	54	-9.446.900
8.800	14%	54	-9.375.818	2.194	13%	55	-9.517.773
8.700	12%	56	-9.372.106	2.304	11%	57	-9.592.190
8.600	9%	59	-9.367.242	2.419	10%	59	-9.670.327
8.500	6%	63	-9.361.226	2.540	8%	60	-9.752.372
8.400	2%	70	-9.353.930	2.667	7%	62	-9.839.664

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 674: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Central (CAmáx=3,0)

CENTRAL - QUADRA CENTRAL (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	4.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,24	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	13.050,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
13.050	18%	51	-11.003.960	2.641	18%	51	-11.003.960
12.950	17%	51	-11.003.000	2.773	16%	52	-11.105.750
12.850	16%	52	-11.000.760	2.911	14%	54	-11.212.629
12.750	15%	53	-10.997.240	3.057	13%	56	-11.324.853
12.650	13%	55	-10.992.760	3.210	11%	58	-11.447.316
12.550	11%	58	-10.987.000	3.370	9%	60	-11.587.762
12.450	8%	61	-10.980.280	3.539	7%	62	-11.743.706
12.350	4%	66	-10.988.346	3.716	6%	65	-12.596.842

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 675: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Central (CAmáx=5,0)

CENTRAL - QUADRA CENTRAL (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 4.000,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,27	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 81,65	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 9.000,00	/m2	
		Au - nR= 31,43	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 13.050,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
11.025	23%	46	-15.208.676	2.302	23%	46	-15.208.676
10.925	14%	54	-15.320.018	2.418	24%	46	-15.070.921
10.825	9%	59	-15.425.699	2.538	24%	46	-15.074.268
10.725	6%	63	-15.513.541	2.665	23%	46	-15.156.536
10.625	4%	66	-15.568.453	2.799	22%	47	-15.291.521
10.525	2%	69	-15.625.644	2.939	20%	48	-15.478.922
10.425	1%	71	-15.667.237	3.085	18%	50	-15.723.312

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Tabela 676: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Central (CA_{máx}=3,6)

CENTRAL - QUADRA CENTRAL (CA = 3,6)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno = R\$ 4.000,00 /m2			
		Fator de Conversão =	0,27	Valor - CEPAC = R\$ 500,00			
		Au = 72,63	m2	Valor Unitário - Apto = R\$ 9.000,00 /m2			
		Au - nR= 32,17	m2	Valor Unitário - Conj = R\$ 13.050,00 /m2			
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
11.025	16%	52	-11.883.825	2.284	16%	52	-11.883.825
10.925	8%	61	-11.995.879	2.398	17%	51	-11.768.025
10.825	3%	68	-12.091.678	2.518	17%	51	-11.774.446

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.14.3. Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)

- Residencial

Tabela 677: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=5,0)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno = 3.800,00 /m2			
		Fator de Conversão =	0,30	Valor - CEPAC = R\$ 500,00			
		Au = 91,83	m2	Valor Unitário - Apto = 9.000,00 /m2			
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	22%	46	-36.457.764	2.094	22%	46	-36.457.764
8.900	21%	47	-36.451.764	2.199	21%	48	-36.748.643
8.800	20%	48	-36.440.964	2.309	19%	49	-37.054.065
8.700	18%	50	-36.424.164	2.424	18%	51	-37.374.758
8.600	15%	53	-36.402.564	2.545	16%	52	-37.711.486
8.500	12%	56	-36.374.964	2.673	14%	54	-38.065.050
8.400	7%	62	-36.341.964	2.806	13%	56	-38.436.293
8.300	2%	70	-36.327.946	2.946	11%	58	-38.826.097

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 678: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CAmáx=5,0)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,24		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	12.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
12.600	23%	47	-43.605.666	2.506	23%	47	-43.605.666
12.500	22%	47	-43.601.346	2.631	21%	48	-44.006.997
12.400	21%	48	-43.591.266	2.763	20%	50	-44.428.395
12.300	20%	49	-43.575.426	2.901	18%	51	-44.870.863
12.200	18%	51	-43.555.266	3.046	16%	53	-45.335.454
12.100	15%	53	-43.530.786	3.198	14%	55	-45.823.275
12.000	12%	57	-43.500.546	3.358	12%	57	-46.372.334
11.900	8%	61	-43.464.546	3.526	10%	59	-46.982.835

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 679: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At =	2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 3.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 9.000,00	/m2
		Au - nR =	32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 12.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
10.800	25%	45	-46.765.917	2.127	25%	45	-46.765.917
10.700	17%	51	-47.056.129	2.233	26%	44	-46.462.022
10.600	12%	56	-47.314.902	2.345	26%	45	-46.553.522
10.500	9%	59	-47.523.294	2.462	25%	45	-46.884.962
10.400	7%	62	-47.690.136	2.585	23%	46	-47.391.469
10.300	6%	64	-47.818.476	2.714	22%	48	-48.087.564
10.200	4%	66	-47.925.935	2.850	19%	50	-48.998.442
10.100	3%	67	-48.059.629	2.993	17%	53	-50.191.381

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.14.4. Quadra Praça (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 680: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Praça (CA máx=4,0)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,30		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	20%	48	-22.832.810	2.042	20%	48	-22.832.810
8.900	19%	48	-22.829.354	2.144	19%	49	-23.009.209
8.800	18%	50	-22.822.826	2.251	17%	51	-23.194.428
8.700	16%	52	-22.812.842	2.364	16%	52	-23.388.908
8.600	13%	54	-22.799.786	2.482	14%	54	-23.593.112
8.500	10%	58	-22.783.274	2.606	13%	56	-23.807.526
8.400	6%	64	-22.763.306	2.736	11%	58	-24.032.660

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 681: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CA máx=4,0)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,24		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	12.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
12.600	21%	48	-27.029.834	2.527	21%	48	-27.029.834
12.500	20%	48	-27.026.314	2.653	19%	50	-27.276.917
12.400	19%	49	-27.021.034	2.786	17%	51	-27.536.355
12.300	18%	51	-27.011.354	2.925	16%	53	-27.808.765
12.200	16%	53	-26.999.914	3.072	14%	55	-28.094.795
12.100	13%	55	-26.984.074	3.225	12%	57	-28.399.713
12.000	10%	59	-26.966.474	3.386	10%	59	-28.757.676
11.900	6%	63	-26.954.042	3.556	9%	61	-29.147.407

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 682: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:	At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 3.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =		0,27	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 9.000,00	/m2	
	Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 12.600,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
10.800	22%	47	-29.094.647	2.171	22%	47	-29.094.647
10.700	14%	54	-29.268.126	2.280	23%	47	-28.935.504
10.600	9%	59	-29.423.398	2.394	22%	47	-29.012.091
10.500	6%	63	-29.545.697	2.513	21%	48	-29.232.402
10.400	4%	66	-29.654.301	2.639	20%	49	-29.558.610
10.300	3%	68	-29.724.118	2.771	18%	51	-30.017.497
10.200	2%	70	-29.793.088	2.909	16%	53	-30.596.861

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.14.5. Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 683: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:	At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =		0,30	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	16%	51	-9.163.402	1.990	16%	51	-9.163.402
8.900	16%	52	-9.162.250	2.089	15%	53	-9.230.900
8.800	14%	53	-9.159.818	2.194	13%	54	-9.301.773
8.700	12%	55	-9.156.106	2.304	12%	56	-9.376.190
8.600	10%	58	-9.151.242	2.419	11%	58	-9.454.327
8.500	7%	63	-9.145.226	2.540	9%	60	-9.536.372
8.400	2%	68	-9.137.930	2.667	8%	62	-9.623.664

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 684: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,24		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	12.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
12.600	18%	51	-10.700.585	2.534	18%	51	-10.700.585
12.500	17%	51	-10.699.625	2.661	16%	52	-10.798.263
12.400	16%	52	-10.697.385	2.794	14%	54	-10.900.824
12.300	15%	54	-10.693.865	2.934	13%	56	-11.008.513
12.200	13%	56	-10.689.385	3.080	11%	58	-11.124.135
12.100	10%	58	-10.683.625	3.234	9%	60	-11.258.906
12.000	7%	62	-10.676.905	3.396	7%	62	-11.406.478
11.900	4%	67	-10.685.287	3.566	6%	65	-12.137.324

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 685: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Praça (CA_{máx}=3,6)

CENTRAL - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 3.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 9.000,00	/m2
		Au - nR=	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 12.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
10.800	16%	52	-11.533.620	2.157	16%	52	-11.533.620
10.700	9%	60	-11.624.862	2.265	17%	51	-11.453.464
10.600	4%	66	-11.702.820	2.378	17%	51	-11.473.235
10.500	2%	70	-11.757.578	2.497	16%	52	-11.555.300

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.14.6. Quadra Galeria (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 686: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

CENTRAL - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.700,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,30		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	19%	48	-15.034.775	2.007	19%	48	-15.034.775
8.900	19%	49	-15.032.471	2.107	18%	50	-15.150.463
8.800	17%	50	-15.028.375	2.213	17%	51	-15.271.935
8.700	15%	52	-15.021.975	2.323	15%	53	-15.399.480
8.600	13%	55	-15.013.271	2.439	14%	55	-15.533.403
8.500	9%	59	-15.002.519	2.561	12%	57	-15.674.022
8.400	5%	65	-14.989.719	2.690	10%	58	-15.821.672

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 687: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

CENTRAL - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.700,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,24		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	12.600,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
12.600	20%	48	-17.917.420	2.527	20%	48	-17.917.420
12.500	20%	49	-17.915.620	2.653	19%	50	-18.084.261
12.400	19%	50	-17.911.420	2.786	17%	52	-18.259.444
12.300	17%	51	-17.905.420	2.925	15%	54	-18.443.386
12.200	15%	53	-17.897.020	3.072	14%	55	-18.636.525
12.100	13%	56	-17.887.420	3.225	12%	57	-18.851.895
12.000	10%	59	-17.875.420	3.386	10%	60	-19.093.606
11.900	6%	64	-17.874.925	3.556	8%	62	-19.460.733

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 688: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

CENTRAL - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 3.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,27	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au - R =	87,64 m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 9.000,00	/m2	
		Au - nR =	34,00 m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 12.600,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
10.800	20%	48	-19.457.194	2.233	20%	48	-19.457.194
10.700	12%	56	-19.635.863	2.344	21%	48	-19.319.426
10.600	8%	61	-19.791.642	2.462	21%	48	-19.366.356
10.500	5%	65	-19.900.206	2.585	20%	49	-19.525.294
10.400	3%	68	-19.987.553	2.714	18%	50	-19.766.025
10.300	2%	70	-20.056.183	2.850	17%	52	-20.094.420

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.14.7. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 689: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

CENTRAL - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,30	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au =	95,00 m2	Valor Unitário - Apto =	9.000,00	/m2	

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
9.000	17%	51	-9.055.402	1.990	17%	51	-9.055.402
8.900	16%	52	-9.054.250	2.089	15%	52	-9.122.900
8.800	15%	53	-9.051.818	2.194	14%	54	-9.193.773
8.700	13%	55	-9.048.106	2.304	12%	56	-9.268.190
8.600	10%	58	-9.043.242	2.419	11%	58	-9.346.327
8.500	7%	62	-9.037.226	2.540	9%	59	-9.428.372
8.400	3%	68	-9.029.930	2.667	8%	61	-9.515.664

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 690: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

CENTRAL - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,24		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	12.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
12.600	17%	51	-10.643.995	2.601	17%	51	-10.643.995
12.500	17%	52	-10.643.035	2.731	15%	53	-10.744.242
12.400	16%	53	-10.640.795	2.867	14%	55	-10.849.502
12.300	14%	54	-10.637.275	3.011	12%	57	-10.960.025
12.200	12%	56	-10.632.795	3.161	10%	59	-11.087.067
12.100	10%	59	-10.627.035	3.319	9%	61	-11.225.385
12.000	7%	63	-10.625.783	3.485	7%	63	-11.607.028
11.900	3%	67	-10.636.101	3.660	5%	66	-12.522.003

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 691: Principais Indicadores – Misto – Central – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,6)

CENTRAL - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 3.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,27		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au - R =	72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 9.000,00	/m2
		Au - nR =	32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 12.600,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
10.800	15%	53	-11.554.717	2.263	15%	53	-11.554.717
10.700	8%	61	-11.658.373	2.376	17%	52	-11.446.062
10.600	3%	67	-11.748.744	2.495	16%	52	-11.458.978
10.500	1%	73	-11.814.161	2.620	15%	53	-11.543.532

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.14.8. Quadra Preservação (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 692: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Preservação (CA máx=3,0)

CENTRAL - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,30	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 91,93	m2	Valor Unitário - Apto =	8.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.800	17%	50	-11.713.706	1.935	17%	50	-11.713.706
8.700	16%	51	-11.712.122	2.032	16%	52	-11.800.272
8.600	15%	52	-11.708.778	2.133	14%	53	-11.891.167
8.500	13%	54	-11.704.026	2.240	13%	55	-11.986.606
8.400	10%	57	-11.697.514	2.352	11%	57	-12.086.817
8.300	7%	62	-11.689.418	2.469	10%	59	-12.192.039
8.200	3%	68	-11.679.738	2.593	8%	61	-12.302.521

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 693: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Preservação (CA máx=3,0)

CENTRAL - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,24	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	12.320,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
12.320	17%	51	-13.815.574	2.534	17%	51	-13.815.574
12.220	17%	52	-13.814.254	2.661	16%	53	-13.945.068
12.120	16%	53	-13.811.174	2.794	14%	55	-14.081.038
12.020	14%	54	-13.806.774	2.934	12%	57	-14.223.806
11.920	12%	56	-13.800.614	3.080	10%	59	-14.385.591
11.820	10%	59	-13.793.134	3.234	9%	61	-14.564.263
11.720	7%	63	-13.791.074	3.396	7%	63	-14.952.948
11.620	3%	68	-13.805.386	3.566	5%	65	-16.134.864

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.14.9. Quadra Preservação (CA máx=1,5)

- Residencial

Tabela 694: Principais Indicadores – Residencial – Central – Quadra Preservação (CA máx=1,5)

CENTRAL - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 1,5)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,30	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 74,75	m2	Valor Unitário - Apto =	8.800,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.800	8%	60	-5.427.466	1.740	8%	60	-5.427.466
8.700	7%	61	-5.426.826	1.827	7%	62	-5.462.207
8.600	6%	63	-5.425.626	1.919	6%	64	-5.498.686
8.500	4%	65	-5.423.866	2.014	4%	66	-5.536.988
8.400	2%	69	-5.421.466	2.115	3%	67	-5.577.205

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 695: Principais Indicadores – Não-Residencial – Central – Quadra Preservação (CA máx=1,5)

CENTRAL - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 1,5)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	3.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,24	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 36,67	m2	Valor Unitário - Apto =	12.320,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
12.320	8%	60	-5.956.817	2.316	8%	60	-5.956.817
12.220	8%	61	-5.956.241	2.432	7%	62	-6.006.153
12.120	7%	62	-5.955.233	2.554	6%	64	-6.060.657
12.020	6%	64	-5.953.649	2.682	4%	66	-6.122.400
11.920	4%	66	-5.952.416	2.816	3%	68	-6.191.633
11.820	2%	69	-5.955.611	2.956	1%	71	-6.587.781

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.14.10. Conclusão – Central

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Central, Praça e Galeria para todos os coeficientes de aproveitamento máximo e Quadra Preservação, somente para o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que na Quadra Preservação, cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a 1,5, não sofram pressão por renovação, pois são áreas de interesse histórico e cultural, portanto é importante que as características atuais sejam mantidas.

5.7.15. Parque Linear Leste

5.7.15.1. Quadra Praça (CA máx=5,0)

- Residencial

Tabela 696: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA máx=5,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:	At = 2.880,00 m2			Valor Unitário - Terreno = 1.800,00 /m2			
	Fator de Conversão = 0,55			Valor - CEPAC = R\$ 500,00			
	Au = 91,83 m2			Valor Unitário - Apto = 6.000,00 /m2			
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	23%	48	-20.705.481	1.698	23%	48	-20.705.481
5.900	22%	48	-20.700.081	1.783	21%	49	-20.941.389
5.800	19%	50	-20.688.681	1.872	19%	51	-21.189.092
5.700	16%	53	-20.672.481	1.966	17%	53	-21.450.204
5.600	11%	58	-20.674.039	2.064	15%	55	-21.760.201
5.500	5%	65	-21.456.239	2.167	12%	57	-22.094.479

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 697: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=5,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 5,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,00	m2	Valor Unitário - Apto =	8.100,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.100	24%	48	-22.563.432	2.029	24%	48	-22.563.432
8.000	22%	49	-22.557.672	2.130	21%	50	-22.898.294
7.900	21%	50	-22.549.025	2.237	19%	52	-23.285.524
7.800	18%	53	-22.566.773	2.348	16%	54	-23.712.603
7.700	14%	56	-22.596.570	2.466	14%	57	-25.966.469
7.600	10%	61	-24.549.714	2.589	11%	59	-28.656.075
7.500	4%	67	-27.767.253	2.719	9%	62	-31.480.162

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Misto

Tabela 698: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=6,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 6,0)							
Premissas:		At = 2.880,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au - R = 80,14	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2	
		Au - nR = 32,84	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 8.100,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.050	24%	47	-26.141.047	1.764	24%	47	-26.141.047
6.950	16%	54	-26.565.365	1.853	25%	47	-25.974.340
6.850	16%	54	-26.565.365	1.945	24%	47	-26.148.221
6.750	7%	63	-27.741.253	2.042	23%	48	-26.536.335
6.650	5%	66	-29.315.422	2.145	23%	48	-26.536.335
6.550	3%	69	-30.460.271	2.252	18%	53	-27.873.274

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.15.2. Quadra Praça (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 699: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA máx=4,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	85,83	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	20%	49	-12.883.242	1.682	20%	49	-12.883.242
5.900	19%	50	-12.879.786	1.766	18%	51	-13.028.571
5.800	17%	52	-12.873.258	1.855	16%	53	-13.181.166
5.700	14%	55	-12.863.658	1.947	14%	55	-13.355.583
5.600	9%	60	-12.876.225	2.045	12%	57	-13.546.554
5.500	3%	68	-13.834.981	2.147	10%	60	-14.033.649

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 700: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA máx=4,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,0)							
Premissas:	At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
	Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
	Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	8.100,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.100	21%	50	-14.051.013	2.060	21%	50	-14.051.013
8.000	20%	51	-14.054.445	2.163	18%	52	-14.278.692
7.900	18%	53	-14.062.037	2.271	16%	55	-14.523.343
7.800	15%	55	-14.072.883	2.384	14%	57	-15.534.188
7.700	12%	58	-14.487.610	2.503	11%	59	-17.121.888
7.600	7%	63	-16.079.356	2.629	9%	62	-18.788.973
7.500	2%	70	-17.951.997	2.760	7%	64	-20.539.412

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 701: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=4,8)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 4,8)							
Premissas:		At =	2.160,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	69,97	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2
		Au - nR=	31,87	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 8.100,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.050	21%	50	-16.187.634	1.777	21%	50	-16.187.634
6.950	13%	57	-16.440.943	1.866	22%	49	-16.045.561
6.850	8%	62	-16.991.499	1.960	21%	49	-16.130.912
6.750	4%	66	-18.202.495	2.058	20%	51	-16.355.830
6.650	2%	70	-19.067.493	2.161	18%	52	-16.694.334

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.15.3. Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

- Residencial

Tabela 702: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CA_{máx}=3,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	17%	52	-5.085.488	1.629	17%	52	-5.085.488
5.900	16%	53	-5.084.336	1.710	15%	54	-5.140.733
5.800	14%	55	-5.081.904	1.796	13%	56	-5.201.471
5.700	11%	59	-5.081.907	1.885	11%	58	-5.270.609
5.600	6%	64	-5.089.989	1.980	9%	60	-5.347.823
5.500	1%	73	-5.634.825	2.079	7%	63	-5.779.974

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 703: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.800,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,50	m2	Valor Unitário - Apto =	8.100,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.100	17%	54	-5.615.765	2.081	17%	54	-5.615.765
8.000	16%	55	-5.617.342	2.185	14%	56	-5.710.715
7.900	14%	56	-5.621.762	2.294	12%	58	-6.176.837
7.800	11%	59	-5.806.154	2.409	10%	60	-6.779.039
7.700	8%	62	-6.282.826	2.529	8%	63	-7.411.350
7.600	4%	67	-6.895.691	2.655	5%	66	-8.075.278

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 704: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Praça (CAmáx=3,6)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRAÇA (CA = 3,6)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.800,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 72,63	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2	
		Au - nR= 32,17	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 8.100,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.050	15%	54	-6.427.715	1.769	15%	54	-6.427.715
6.950	8%	62	-6.688.783	1.857	17%	53	-6.342.273
6.850	3%	68	-7.360.428	1.950	16%	53	-6.360.886

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.15.4. Quadra Galeria (CA máx=4,0)

- Residencial

Tabela 705: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 83,75	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	21%	49	-8.376.441	1.624	21%	49	-8.376.441
5.900	19%	50	-8.374.137	1.705	19%	51	-8.470.061
5.800	17%	52	-8.369.785	1.791	17%	53	-8.568.362
5.700	14%	55	-8.363.385	1.880	15%	55	-8.678.013
5.600	9%	60	-8.369.497	1.974	13%	57	-8.801.036
5.500	4%	67	-8.889.949	2.073	11%	59	-8.981.205

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 706: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA máx=4,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA GALERIA (CA = 4,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 33,40	m2	Valor Unitário - Apto =	8.100,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.100	22%	49	-9.207.329	2.022	22%	49	-9.207.329
8.000	21%	50	-9.209.019	2.123	19%	51	-9.357.571
7.900	19%	51	-9.213.456	2.229	17%	53	-9.518.970
7.800	16%	54	-9.220.851	2.340	15%	56	-9.949.315
7.700	13%	57	-9.286.599	2.457	12%	58	-10.968.256
7.600	8%	62	-10.342.654	2.580	10%	61	-12.038.143
7.500	3%	69	-11.596.509	2.709	8%	63	-13.168.065

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 707: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA_{máx}=4,8)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA GALERIA (CA = 4,8)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au - R =	87,64	m2	Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00	/m2
		Au - nR =	34,00	m2	Valor Unitário - Conj =	R\$ 8.100,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.050	20%	50	-10.789.085	1.795	20%	50	-10.789.085
6.950	12%	58	-10.996.533	1.884	21%	49	-10.671.414
6.850	7%	63	-11.593.031	1.979	21%	50	-10.721.403
6.750	4%	67	-12.394.426	2.078	19%	51	-10.878.494
6.650	1%	71	-12.928.689	2.182	17%	53	-11.112.884

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.15.5. Quadra Galeria (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 708: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CA_{máx}=3,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au =	95,00	m2	Valor Unitário - Apto =	6.000,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
6.000	18%	52	-4.977.488	1.629	18%	52	-4.977.488
5.900	17%	53	-4.976.336	1.710	16%	54	-5.032.733
5.800	14%	55	-4.973.904	1.796	14%	56	-5.093.471
5.700	11%	58	-4.973.907	1.885	12%	58	-5.162.609
5.600	7%	63	-4.981.989	1.980	10%	60	-5.239.823
5.500	1%	71	-5.526.825	2.079	8%	62	-5.671.974

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 709: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=3,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA GALERIA (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.080,00 m2		Valor Unitário - Terreno =	1.700,00 /m2		
		Fator de Conversão = 0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 35,50 m2		Valor Unitário - Apto =	8.100,00 /m2		
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
8.100	19%	52	-5.437.737	2.001	19%	52	-5.437.737
8.000	18%	52	-5.439.315	2.101	17%	54	-5.525.271
7.900	16%	54	-5.442.075	2.206	14%	56	-5.623.286
7.800	14%	56	-5.448.317	2.316	12%	58	-6.184.645
7.700	10%	60	-5.754.661	2.432	10%	61	-6.792.637
7.600	6%	65	-6.367.525	2.553	8%	63	-7.431.029
7.500	1%	73	-7.082.534	2.681	5%	66	-8.101.340

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Misto

Tabela 710: Principais Indicadores – Misto – Parque Linear Leste – Quadra Galeria (CAmáx=4,8)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA GALERIA (CA = 3,6)							
Premissas:		At = 1.080,00 m2		Valor Unitário - Terreno =	R\$ 1.700,00 /m2		
		Fator de Conversão = 0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au - R = 72,63 m2		Valor Unitário - Apto =	R\$ 6.000,00 /m2		
		Au - nR = 32,17 m2		Valor Unitário - Conj =	R\$ 8.100,00 /m2		
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.050	16%	54	-6.345.316	1.786	16%	54	-6.345.316
6.950	8%	62	-6.684.837	1.876	17%	53	-6.282.013
6.850	3%	68	-7.356.482	1.969	16%	54	-6.316.793

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.15.6. Quadra Preservação (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 711: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CA máx=3,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	91,93	m2	Valor Unitário - Apto =	5.800,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.800	18%	51	-6.529.707	1.531	18%	51	-6.529.707
5.700	17%	52	-6.528.123	1.607	16%	53	-6.598.193
5.600	15%	54	-6.524.955	1.688	14%	55	-6.670.103
5.500	12%	57	-6.520.027	1.772	13%	57	-6.751.455
5.400	7%	63	-6.526.334	1.861	11%	59	-6.841.449
5.300	1%	71	-7.029.131	1.954	9%	61	-7.022.284

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 712: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CA máx=3,0)

PARQUE LINEAR OESTE - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 3,0)							
Premissas:		At =	1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	34,27	m2	Valor Unitário - Apto =	7.830,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.830	19%	52	-7.134.491	1.907	19%	52	-7.134.491
7.730	18%	52	-7.136.118	2.003	17%	54	-7.245.124
7.630	16%	54	-7.139.914	2.103	14%	56	-7.365.223
7.530	14%	56	-7.145.337	2.208	12%	58	-7.918.969
7.430	10%	60	-7.418.105	2.318	10%	61	-8.687.393
7.330	6%	65	-8.213.977	2.434	8%	63	-9.494.239

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.15.7. Quadra Preservação (CA máx=1,5)

- Residencial

Tabela 713: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CA máx=1,5)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 1,5)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	74,75	m2	Valor Unitário - Apto =	5.800,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.800	8%	61	-2.945.306	1.457	8%	61	-2.945.306
5.700	7%	63	-2.946.095	1.529	6%	63	-2.978.315
5.600	5%	65	-2.947.574	1.606	5%	66	-3.030.177
5.500	2%	69	-3.006.441	1.686	3%	68	-3.248.534

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 714: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Preservação (CA máx=1,5)

PARQUE LINEAR OESTE - QUADRA PRESERVAÇÃO (CA = 1,5)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.700,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,67	m2	Valor Unitário - Apto =	7.830,00	/m2

desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.830	8%	61	-3.141.967	1.783	8%	61	-3.141.967
7.730	7%	62	-3.194.581	1.872	6%	64	-3.391.929
7.630	6%	64	-3.301.832	1.966	5%	66	-3.663.495
7.530	4%	67	-3.470.370	2.064	3%	69	-3.948.639
7.430	1%	73	-3.699.792	2.167	1%	73	-4.248.041

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.15.8. Quadra Bairro (CA máx=3,0)

- Residencial

Tabela 715: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 98,69	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	19%	50	-6.204.090	1.469	19%	50	-6.204.090
5.400	18%	51	-6.202.410	1.543	17%	52	-6.270.824
5.300	15%	54	-6.199.050	1.620	15%	54	-6.340.895
5.200	12%	57	-6.194.178	1.701	13%	56	-6.420.605
5.100	7%	63	-6.202.294	1.786	11%	58	-6.508.298
5.000	1%	73	-6.838.755	1.875	9%	60	-6.704.701

Fonte: Elaboração própria, 2013.

- Não-Residencial

Tabela 716: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CA máx=3,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA BAIRRO (CA = 3,0)							
Premissas:		At = 1.440,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2	
		Fator de Conversão =	0,55	Valor - CEPAC =	R\$ 500,00		
		Au = 36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.540,00	/m2	
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.540	19%	51	-6.667.882	1.747	19%	51	-6.667.882
7.440	18%	52	-6.667.236	1.835	17%	53	-6.766.349
7.340	16%	54	-6.671.101	1.926	15%	55	-6.872.448
7.240	13%	56	-6.676.416	2.023	12%	58	-7.209.207
7.140	10%	60	-6.841.151	2.124	10%	60	-7.911.046
7.040	5%	66	-7.633.619	2.230	8%	62	-8.647.978

Fonte: Elaboração própria, 2013.

5.7.15.9. Quadra Bairro (CA máx=2,0)

- Residencial

Tabela 717: Principais Indicadores – Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	70,89	m2	Valor Unitário - Apto =	5.500,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
5.500	11%	58	-3.370.341	1.457	11%	58	-3.370.341
5.400	10%	59	-3.371.307	1.529	9%	60	-3.411.409
5.300	8%	62	-3.373.240	1.606	7%	62	-3.456.847
5.200	4%	66	-3.425.835	1.686	6%	65	-3.690.212

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

- Não-Residencial

Tabela 718: Principais Indicadores – Não-Residencial – Parque Linear Leste – Quadra Bairro (CA máx=2,0)

PARQUE LINEAR LESTE - QUADRA BAIRRO (CA = 2,0)							
Premissas:		At =	1.080,00	m2	Valor Unitário - Terreno =	1.500,00	/m2
		Fator de Conversão =	0,55		Valor - CEPAC =	R\$ 500,00	
		Au =	36,94	m2	Valor Unitário - Apto =	7.540,00	/m2
desvio no preço de venda da unidade				desvio no custo de construção			
desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima	desvio	TIR	Payback	Exposição Máxima
7.540	13%	57	-3.639.871	1.811	13%	57	-3.639.871
7.440	12%	58	-3.641.918	1.902	11%	59	-3.772.474
7.340	10%	59	-3.691.391	1.997	9%	61	-4.120.375
7.240	8%	62	-3.920.790	2.097	7%	64	-4.485.672
7.140	5%	66	-4.212.752	2.201	5%	66	-4.869.234

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

5.7.15.10. Conclusão – Parque Linear Leste

Utilizando-se os fatores de conversão descritos no item 3.2 do presente estudo, para CEPACs no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conclui-se que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Praça, Galeria, Preservação e Bairro para todos os coeficientes de aproveitamento que acarretam a máxima potencialidade de cada tipologia. Com a variação dessa potencialidade, a TIR se apresenta em patamares mais baixos, chegando a atingir cláusulas de inviabilidade na Quadra Praça, Bairro e Preservação de coeficiente de aproveitamento, respectivamente, igual a 3,0, 2,0 e 1,5. No entanto, de acordo com as premissas estabelecidas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que na Quadra Praça e Bairro, a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área igual ou superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livres de uso público. Já a Quadra Preservação cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a 1,5, é desejável que não sofram pressão por renovação, pois são áreas de interesse histórico e cultural, portanto é importante que as características atuais sejam mantidas.

5.7.16. Conclusão Final

Comparando-se as TIR obtidas, os empreendimentos demonstraram melhores resultados nas tipologias de Quadra Praça em seu maior coeficiente de aproveitamento máximo, igual a 5,0, tanto para uso residencial, não-residencial e misto. A Quadra Desenvolvimento cujo coeficiente máximo chega a atingir 6,0, a TIR também expressa cláusulas de viabilidade para o empreendedor.

Ainda em comparação a TIR obtidas, as Quadras Galeria cujo coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0, apresenta cláusulas de viabilidade nas tipologias descritas. Em patamares um pouco inferiores, temos as Quadras Preservação e Bairro para os coeficientes de aproveitamento máximo igual a 3,0.

De acordo com as premissas determinadas, para os cálculos e os fluxos financeiros, no que concerne à Exposição de Capital, e, em conformidade com as premissas assumidas nos modelos hipotéticos de estudo de viabilidade, as menores taxas ocorrem, para empreendimentos de coeficientes de aproveitamento baixos, que são as que apresentam um produto resultante com menor área construída e menos unidades em comparação às demais alternativas de investimento.

No entanto, conforme as condições já apresentadas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que as Quadras Preservação I (CA = 1,5) não sofram pressão por renovação, pois são áreas de interesse histórico e cultural, portanto é importante que as características atuais sejam mantidas. Nas Quadras Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades. Nas Quadras Praça, localizadas no Eixo Leste/Oeste, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livre de uso público. Nas Quadras Central e Galeria, é desejável que os empreendimentos em terrenos menores, com área inferior a 1.440m², sejam preferencialmente de uso misto.

Cumprе salientar que os resultados obtidos são válidos para as premissas adotadas que foram fundamentadas em parâmetros médios e genéricos, alguns assumidos de forma constante com a finalidade de possibilitar a comparação entre as hipóteses viáveis. Caso os empreendedores alterem essas premissas, os resultados sofrerão alteração para mais ou para menos.

5.8. COMPARAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

5.8.1. Taxa Interna de Retorno (TIR)

A adoção da Taxa Interna de Retorno – TIR – (para medir o ganho proporcional periódico futuro) ocorre por ser o indicador mais utilizado pelo mercado imobiliário e por possibilitar, por ser um parâmetro adimensional, a análise sem a necessidade de se conhecer outros dados.

5.8.1.1. Empreendimentos Residenciais

A Taxa Interna de Retorno obtida em cada um dos fluxos financeiros, que se encontram junto ao Anexo 03 – Viabilidade do Empreendimento, referente aos empreendimentos residenciais poderá ser observada na tabela a seguir:

1	1.1	Praça (CA = 5,0)	20,06%	5	5.1	Praça (CA = 5,0)	20,13%
		Praça (CA = 4,0)	17,66%			Praça (CA = 4,0)	18,31%
		Praça (CA = 3,0)	13,44%			Praça (CA = 3,0)	14,28%
	1.1	Galeria (CA = 4,0)	18,37%		5.1	Galeria (CA = 4,0)	18,09%
		Galeria (CA = 3,0)	15,36%			Galeria (CA = 3,0)	15,27%
	1.1	Preservação (CA = 3,0)	17,19%		5.1	Bairro (CA = 3,0)	17,56%
		Preservação (CA = 1,5)	2,14%			Bairro (CA = 2,0)	6,01%
	1.1	Bairro (CA = 3,0)	18,40%	5	5.2	Praça (CA = 5,0)	20,88%
		Bairro (CA = 2,0)	7,10%			Praça (CA = 4,0)	17,99%
2	2.1	Praça (CA = 5,0)	22,52%			Praça (CA = 3,0)	15,04%
		Praça (CA = 4,0)	20,61%		5.2	Galeria (CA = 4,0)	16,63%
		Praça (CA = 3,0)	16,38%			Galeria (CA = 3,0)	14,39%
	2.1	Galeria (CA = 4,0)	20,45%		5.2	Bairro (CA = 3,0)	15,65%
		Galeria (CA = 3,0)	17,03%			Bairro (CA = 2,0)	7,07%
	2.1	Bairro (CA = 3,0)	20,12%	6	6.1	Praça (CA = 5,0)	18,13%
		Bairro (CA = 2,0)	7,88%			Praça (CA = 4,0)	16,38%
2	2.2	Praça (CA = 5,0)	22,73%			Praça (CA = 3,0)	13,20%
		Praça (CA = 4,0)	20,37%		6.1	Galeria (CA = 4,0)	17,72%
		Praça (CA = 3,0)	16,98%			Galeria (CA = 3,0)	14,21%
	2.2	Bairro (CA = 3,0)	19,23%		6.1	Bairro (CA = 3,0)	17,06%
		Bairro (CA = 2,0)	13,68%			Bairro (CA = 2,0)	5,92%
2	2.3	Praça (CA = 5,0)	23,38%	7	7.1	Praça (CA = 5,0)	18,05%
		Praça (CA = 4,0)	20,67%			Praça (CA = 4,0)	15,41%
		Praça (CA = 3,0)	15,99%			Praça (CA = 3,0)	12,23%
	2.3	Galeria (CA = 4,0)	18,50%		7.1	Galeria (CA = 4,0)	15,21%
		Galeria (CA = 3,0)	15,68%			Galeria (CA = 3,0)	13,01%
	2.3	Bairro (CA = 3,0)	20,01%		7.1	Bairro (CA = 3,0)	15,53%
		Bairro (CA = 2,0)	7,90%			Bairro (CA = 2,0)	5,89%
3	3.1	Galeria (CA = 4,0)	19,95%	8	8.1	Praça (CA = 5,0)	20,53%
		Galeria (CA = 3,0)	17,54%			Praça (CA = 4,0)	17,23%
	3.1	Bairro (CA = 3,0)	17,18%			Praça (CA = 3,0)	12,96%
		Bairro (CA = 2,0)	6,48%		8.1	Galeria (CA = 4,0)	18,77%
4	4.1	Praça (CA = 5,0)	21,73%			Galeria (CA = 3,0)	16,75%
		Praça (CA = 4,0)	19,16%		8.1	Preservação (CA = 3,0)	17,18%
		Praça (CA = 3,0)	16,11%			Preservação (CA = 1,5)	9,02%
	4.1	Galeria (CA = 4,0)	16,28%		8.1	Bairro (CA = 3,0)	17,58%
		Galeria (CA = 3,0)	12,90%			Bairro (CA = 2,0)	12,59%
	4.1	Bairro (CA = 3,0)	15,86%	9	9.1	Central (CA = 4,0)	18,91%
		Bairro (CA = 2,0)	8,15%			Central (CA = 3,0)	15,34%
4	4.2	Praça (CA = 5,0)	21,41%		9.1	Praça (CA = 5,0)	22,25%
		Praça (CA = 4,0)	18,40%			Praça (CA = 4,0)	20,16%
		Praça (CA = 3,0)	13,96%			Praça (CA = 3,0)	16,14%
	4.2	Galeria (CA = 4,0)	17,61%		9.1	Galeria (CA = 4,0)	19,46%
		Galeria (CA = 3,0)	15,29%			Galeria (CA = 3,0)	16,56%
	4.2	Bairro (CA = 3,0)	17,33%		9.1	Preservação (CA = 3,0)	17,12%
		Bairro (CA = 2,0)	10,04%			Preservação (CA = 1,5)	7,86%
4	4.3	Galeria (CA = 4,0)	19,50%	10	10.1	Praça (CA = 5,0)	22,74%
		Galeria (CA = 3,0)	16,67%			Praça (CA = 4,0)	20,33%
	4.3	Bairro (CA = 3,0)	16,46%			Praça (CA = 3,0)	16,93%
		Bairro (CA = 2,0)	9,38%		10.1	Galeria (CA = 4,0)	20,67%
						Galeria (CA = 3,0)	17,64%
					10.1	Preservação (CA = 3,0)	18,13%
						Preservação (CA = 1,5)	7,92%
					10.1	Bairro (CA = 3,0)	18,86%
						Bairro (CA = 2,0)	10,96%

Tabela 4: TIR de Empreendimentos Residenciais no âmbito da OUC

De acordo com o gráfico acima, os empreendimentos de uso residencial demonstraram melhores resultados nos Subsetores Cachoeirinha, Tecelões, Aparecida/ Bom Jesus, Central e Parque Linear Leste na Quadra Praça de coeficiente máximo igual a 5,0.

Em comparação com CDI, comumente utilizada pelos empreendedores do mercado imobiliário e considerada como uma taxa de referência para outras aplicações no mercado financeiro, é possível afirmar a viabilidade dos empreendimentos avaliados em todos os setores em 2,0 CDI's, que para o presente estudo fixou-se ao patamar de 15% (quinze por cento).

Assim sendo, a TIR não atinge esse patamar em todos os subsectores de Quadra Preservação e Bairro cujo coeficiente seja igual a 1,5 e 2,0, respectivamente e nos subsectores em que a Quadra Praça apresenta coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0: Lagoinha, São José (Pampulha), Parque Lareira, Vilarinho, Parque Bacia do Calafate e Boulevard Oeste; e, Quadra Galeria, coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0: Parque do Brejinho, Parque Lagoa do Nado/ Planalto, Vilarinho e Parque Bacia do Calafate.

Importante destacar que, em todas as tipologias, quando considerados os maiores coeficientes, de acordo com o estabelecimento da SMAPU, a TIR fica acima do patamar estabelecido de 15%, o que viabilizaria o investimento em todos os subsectores.

5.8.1.2. Empreendimentos Não-Residenciais

A Taxa Interna de Retorno obtida em cada um dos fluxos financeiros, Vide Anexo 03 – Viabilidade do Empreendimento, referente aos empreendimentos não-residenciais poderá ser observada na tabela a seguir:

1	1.1	Praça (CA = 5,0)	27,69%	5	5.1	Praça (CA = 5,0)	24,19%
		Praça (CA = 4,0)	23,86%			Praça (CA = 4,0)	20,96%
		Praça (CA = 3,0)	20,84%			Praça (CA = 3,0)	18,50%
	1.1	Galeria (CA = 4,0)	23,53%		5.1	Galeria (CA = 4,0)	21,70%
		Galeria (CA = 3,0)	21,69%			Galeria (CA = 3,0)	19,39%
	1.1	Preservação (CA = 3,0)	23,08%		5.1	Bairro (CA = 3,0)	18,89%
		Preservação (CA = 1,5)	11,00%			Bairro (CA = 2,0)	13,40%
	1.1	Bairro (CA = 3,0)	21,26%	5	5.2	Praça (CA = 5,0)	24,25%
		Bairro (CA = 2,0)	15,47%			Praça (CA = 4,0)	21,56%
2	2.1	Praça (CA = 5,0)	24,33%			Praça (CA = 3,0)	19,17%
		Praça (CA = 4,0)	21,20%		5.2	Galeria (CA = 4,0)	20,23%
		Praça (CA = 3,0)	17,09%			Galeria (CA = 3,0)	17,30%
	2.1	Galeria (CA = 4,0)	20,50%		5.2	Bairro (CA = 3,0)	16,43%
		Galeria (CA = 3,0)	18,02%			Bairro (CA = 2,0)	10,27%
	2.1	Bairro (CA = 3,0)	20,54%	6	6.1	Praça (CA = 5,0)	23,88%
		Bairro (CA = 2,0)	14,45%			Praça (CA = 4,0)	21,24%
2	2.2	Praça (CA = 5,0)	25,34%			Praça (CA = 3,0)	18,56%
		Praça (CA = 4,0)	21,86%		6.1	Galeria (CA = 4,0)	20,59%
		Praça (CA = 3,0)	17,97%			Galeria (CA = 3,0)	18,58%
	2.2	Bairro (CA = 3,0)	19,47%		6.1	Bairro (CA = 3,0)	18,09%
		Bairro (CA = 2,0)	13,74%			Bairro (CA = 2,0)	13,34%
2	2.3	Praça (CA = 5,0)	25,17%	7	7.1	Praça (CA = 5,0)	24,20%
		Praça (CA = 4,0)	21,79%			Praça (CA = 4,0)	21,55%
		Praça (CA = 3,0)	18,52%			Praça (CA = 3,0)	18,70%
	2.3	Galeria (CA = 4,0)	19,63%		7.1	Galeria (CA = 4,0)	20,82%
		Galeria (CA = 3,0)	16,94%			Galeria (CA = 3,0)	18,45%
	2.3	Bairro (CA = 3,0)	20,44%		7.1	Bairro (CA = 3,0)	17,10%
		Bairro (CA = 2,0)	12,18%			Bairro (CA = 2,0)	13,29%
3	3.1	Desenvolvimento (CA = 6,0)	27,34%	8	8.1	Praça (CA = 5,0)	23,99%
		Desenvolvimento (CA = 3,0)	18,82%			Praça (CA = 4,0)	21,85%
	3.1	Galeria (CA = 4,0)	24,21%			Praça (CA = 3,0)	18,87%
		Galeria (CA = 3,0)	22,97%		8.1	Galeria (CA = 4,0)	21,64%
	3.1	Bairro (CA = 3,0)	18,11%			Galeria (CA = 3,0)	18,04%
		Bairro (CA = 2,0)	12,62%		8.1	Preservação (CA = 3,0)	19,57%
4	4.1	Praça (CA = 5,0)	25,05%			Preservação (CA = 1,5)	11,25%
		Praça (CA = 4,0)	22,67%		8.1	Bairro (CA = 3,0)	19,08%
		Praça (CA = 3,0)	20,76%			Bairro (CA = 2,0)	14,65%
	4.1	Galeria (CA = 4,0)	20,16%	9	9.1	Central (CA = 4,0)	20,15%
		Galeria (CA = 3,0)	17,95%			Central (CA = 3,0)	17,71%
	4.1	Bairro (CA = 3,0)	18,49%		9.1	Praça (CA = 5,0)	22,94%
		Bairro (CA = 2,0)	14,33%			Praça (CA = 4,0)	20,84%
4	4.2	Praça (CA = 5,0)	25,09%			Praça (CA = 3,0)	17,62%
		Praça (CA = 4,0)	22,70%		9.1	Galeria (CA = 4,0)	20,47%
		Praça (CA = 3,0)	19,18%			Galeria (CA = 3,0)	17,10%
	4.2	Galeria (CA = 4,0)	20,16%		9.1	Preservação (CA = 3,0)	17,27%
		Galeria (CA = 3,0)	17,82%			Preservação (CA = 1,5)	8,48%
	4.2	Bairro (CA = 3,0)	18,21%	10	10.1	Praça (CA = 5,0)	23,51%
		Bairro (CA = 2,0)	14,16%			Praça (CA = 4,0)	20,70%
4	4.3	Galeria (CA = 4,0)	22,04%			Praça (CA = 3,0)	16,61%
		Galeria (CA = 3,0)	19,64%		10.1	Galeria (CA = 4,0)	21,85%
	4.3	Bairro (CA = 3,0)	18,35%			Galeria (CA = 3,0)	19,06%
		Bairro (CA = 2,0)	14,40%		10.1	Preservação (CA = 3,0)	18,73%
						Preservação (CA = 1,5)	8,30%
					10.1	Bairro (CA = 3,0)	19,03%
						Bairro (CA = 2,0)	13,07%

Tabela 5: TIR de Empreendimentos Não-Residenciais no âmbito da OUC

De acordo com o gráfico acima, os empreendimentos de uso não-residencial demonstraram melhores resultados nos Subsetores Pólo Tecnológico São Francisco na Quadra Desenvolvimento com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6,0 e Lagoinha, Tecelões, Cachoeirinha, Parque o Brejinho e São José (Pampulha) na Quadra Praça de coeficiente máximo igual a 5,0.

Em comparação com o CDI, comumente utilizada pelos empreendedores do mercado imobiliário e considerada como uma taxa de referência para outras aplicações no mercado financeiro é possível afirmar a viabilidade dos empreendimentos avaliados em todos os setores em 2,0 CDI's, que para o presente estudo fixou-se ao patamar de 15% (quinze por cento).

Assim sendo, a TIR não atinge esse patamar em todos os subsetores de Quadra Preservação e Bairro cujo coeficiente seja igual a 1,5 e 2,0, respectivamente.

Importante destacar que, em todas as tipologias, quando considerados os maiores coeficientes, de acordo com o estabelecimento da SMAPU, a TIR fica acima do patamar estabelecido de 15%, o que viabilizaria o investimento em todos os subsetores.

5.8.1.3. Empreendimentos Mistos: Residenciais e Não-Residenciais

A Taxa Interna de Retorno obtida em cada um dos fluxos financeiros, Vide Anexo 03 – Viabilidade do Empreendimento, referente aos empreendimentos de uso misto poderá ser observada na tabela a seguir:

1	1.1	Praça (CA = 6,0)	28,78%
		Praça (CA = 4,8)	24,78%
		Praça (CA = 3,6)	18,77%
	1.1	Galeria (CA = 4,8)	23,61%
		Galeria (CA = 3,6)	18,53%
2	2.1	Praça (CA = 6,0)	26,66%
		Praça (CA = 4,8)	22,94%
		Praça (CA = 3,6)	16,65%
	2.1	Galeria (CA = 4,8)	21,27%
		Galeria (CA = 3,6)	15,60%
2	2.2	Praça (CA = 6,0)	27,05%
		Praça (CA = 4,8)	23,25%
		Praça (CA = 3,6)	17,28%
2	2.3	Praça (CA = 6,0)	27,84%
		Praça (CA = 4,8)	23,51%
		Praça (CA = 3,6)	17,38%
	2.3	Galeria (CA = 4,8)	20,10%
		Galeria (CA = 3,6)	14,78%
3	3.1	Galeria (CA = 4,8)	24,32%
		Galeria (CA = 3,6)	19,68%
4	4.1	Praça (CA = 6,0)	25,30%
		Praça (CA = 4,8)	22,03%
		Praça (CA = 3,6)	17,56%
	4.1	Galeria (CA = 4,8)	19,21%
		Galeria (CA = 3,6)	14,06%
4	4.2	Praça (CA = 6,0)	24,96%
		Praça (CA = 4,8)	21,55%
		Praça (CA = 3,6)	15,68%
	4.2	Galeria (CA = 4,8)	18,82%
		Galeria (CA = 3,6)	14,49%
4	4.3	Galeria (CA = 4,8)	20,63%
		Galeria (CA = 3,6)	16,00%
5	5.1	Praça (CA = 6,0)	27,01%
		Praça (CA = 4,8)	23,51%
		Praça (CA = 3,6)	17,92%
	5.1	Galeria (CA = 4,8)	22,26%
		Galeria (CA = 3,6)	17,12%

5	5.2	Praça (CA = 6,0)	24,77%
		Praça (CA = 4,8)	21,33%
		Praça (CA = 3,6)	16,64%
	5.2	Galeria (CA = 4,8)	18,78%
		Galeria (CA = 3,6)	14,22%
6	6.1	Praça (CA = 6,0)	25,91%
		Praça (CA = 4,8)	22,50%
		Praça (CA = 3,6)	17,26%
	6.1	Galeria (CA = 4,8)	21,40%
		Galeria (CA = 3,6)	15,99%
7	7.1	Praça (CA = 6,0)	24,96%
		Praça (CA = 4,8)	21,65%
		Praça (CA = 3,6)	16,42%
	7.1	Galeria (CA = 4,8)	20,06%
		Galeria (CA = 3,6)	15,39%
8	8.1	Praça (CA = 6,0)	26,02%
		Praça (CA = 4,8)	22,59%
		Praça (CA = 3,6)	16,82%
	8.1	Galeria (CA = 4,8)	21,76%
		Galeria (CA = 3,6)	16,73%
9	9.1	Central (CA = 7,0)	26,63%
		Central (CA = 4,8)	20,85%
		Central (CA = 5,0)	22,80%
		Central (CA = 3,6)	16,01%
	9.1	Praça (CA = 6,0)	25,36%
		Praça (CA = 4,8)	21,96%
		Praça (CA = 3,6)	16,44%
	9.1	Galeria (CA = 4,8)	20,36%
		Galeria (CA = 3,6)	15,37%
10	10.1	Praça (CA = 6,0)	24,43%
		Praça (CA = 4,8)	21,10%
		Praça (CA = 3,6)	15,45%
	10.1	Galeria (CA = 4,8)	20,14%
		Galeria (CA = 3,6)	15,58%

Tabela 6: TIR de Empreendimentos Mistos no âmbito da OUC

De acordo com o gráfico acima, os empreendimentos de uso misto demonstraram melhores resultados nos Subsetores Lagoinha, Cachoeirinha, Tecelões, Parque Lareira, Aparecida/ Bom Jesus, Boulevard Oeste na Quadra

Praça de coeficiente máximo igual a 6,0 e Central na Quadra Central de coeficiente de aproveitamento máximo atingir 7,0.

Em comparação com o CDI, comumente utilizada pelos empreendedores do mercado imobiliário e considerada como uma taxa de referência para outras aplicações no mercado financeiro é possível afirmar a viabilidade dos empreendimentos avaliados em todos os setores em 2,0 CDI's, que para o presente estudo fixou-se ao patamar de 15% (quinze por cento).

Assim sendo, a TIR não atinge esse patamar em todos os subsetores de Quadra Galeria cujo coeficiente seja igual a 3,6 nos subsetores: Cachoeirinha, Parque do Brejinho, São José (Pampulha) e Parque Lagoa do Nado/ Planalto.

Importante destacar que, em todas as tipologias, quando considerados os maiores coeficientes, de acordo com o estabelecimento da SMAPU, a TIR fica acima do patamar estabelecido de 15%, o que viabilizaria o investimento em todos os subsetores.

5.9. VALOR DO CEPAC

De acordo com as premissas determinadas, para os cálculos e os fluxos financeiros, no que concerne à Exposição de Capital, e, em conformidade com as premissas assumidas nos modelos hipotéticos de estudo de viabilidade, as maiores taxas ocorrem, para empreendimentos de coeficientes de aproveitamento altos, que são as que apresentam um produto resultante com maior área construída e número de unidades em comparação às demais alternativas de investimento.

No entanto, conforme as condições já apresentadas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que as Quadras Preservação I (CA = 1,5) não sofram pressão por renovação, pois são áreas de interesse histórico e cultural, portanto é importante que as características atuais sejam mantidas.

Nas Quadras Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades.

Nas Quadras Praça, localizadas no Eixo Leste/Oeste, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livre de uso público. Nas Quadras Central e Galeria, é desejável que os empreendimentos em terrenos menores, com área inferior a 1.440m², sejam preferencialmente de uso misto.

O maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC, de tal forma que empreendimento imobiliário seja viável, adotando-se a Taxa Mínima de Atratividade praticada em empreendimentos imobiliários, na ordem de 15% (quinze por cento) ou 2,0 CDI's nos modelos hipotéticos de estudo de viabilidade para uso residencial, não-residencial e misto, múltiplo comumente utilizado pelos empreendedores no mercado imobiliário. Para tal análise, serão considerados os empreendimentos de uso residencial, não-residencial e misto, excluindo-se as tipologias que não sofrerão renovação estabelecidas pela SMAPU:

Setor	Subsetor	Subsetor	TMA	CEPAC MÁXIMO		
				Residencial	Não-Residencial	Misto
1	1.1	1.1 Praça (CA = 5,0)	15,00%	R\$ 702	R\$ 1.149	R\$ 1.133
		1.1 Praça (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 618	R\$ 1.008	R\$ 988
	1.1	1.1 Galeria (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 644	R\$ 985	R\$ 930
	1.1	1.1 Preservação (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 604	R\$ 1.009	R\$ -
	1.1	1.1 Bairro (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 658	R\$ 879	R\$ -
2	2.1	2.1 Praça (CA = 5,0)	15,00%	R\$ 851	R\$ 1.099	R\$ 1.148
		2.1 Praça (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 788	R\$ 945	R\$ 978
	2.1	2.1 Galeria (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 772	R\$ 891	R\$ 880
	2.1	2.1 Bairro (CA = 3,0)	15,00%	R\$ 778	R\$ 922	R\$ -
	2.2	2.2 Praça (CA = 5,0)	15,00%	R\$ 838	R\$ 1.110	R\$ 1.121
		2.2 Praça (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 760	R\$ 952	R\$ 961
	2.2	2.2 Bairro (CA = 3,0)	15,00%	R\$ 724	R\$ 816	R\$ -
	2.3	2.3 Praça (CA = 5,0)	15,00%	R\$ 877	R\$ 1.121	R\$ 1.181
		2.3 Praça (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 785	R\$ 967	R\$ 992
	2.3	2.3 Galeria (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 662	R\$ 800	R\$ 782
	2.3	2.3 Bairro (CA = 3,0)	15,00%	R\$ 763	R\$ 881	R\$ -
3	3.1	3.1 Desenvolvimento (CA = 6,0)	15,01%	R\$ -	R\$ 1.063	R\$ -
		3.1 Desenvolvimento (CA = 3,0)	15,00%	R\$ -	R\$ 743	R\$ -
	3.1	3.1 Galeria (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 693	R\$ 981	R\$ 929
	3.1	3.1 Bairro (CA = 3,0)	15,00%	R\$ 595	R\$ 676	R\$ -
4	4.1	4.1 Praça (CA = 5,0)	15,00%	R\$ 695	R\$ 835	R\$ 828
		4.1 Praça (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 632	R\$ 780	R\$ 739
	4.1	4.1 Galeria (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 538	R\$ 681	R\$ 638
	4.1	4.1 Bairro (CA = 3,0)	15,00%	R\$ 528	R\$ 634	R\$ -
	4.2	4.2 Praça (CA = 5,0)	15,01%	R\$ 669	R\$ 803	R\$ 787
		4.2 Praça (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 599	R\$ 754	R\$ 702
	4.2	4.2 Galeria (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 571	R\$ 663	R\$ 613
	4.2	4.2 Bairro (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 568	R\$ 611	R\$ -
	4.3	4.3 Galeria (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 628	R\$ 734	R\$ 675
	4.3	4.3 Bairro (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 545	R\$ 619	R\$ -
5	5.1	5.1 Praça (CA = 5,0)	15,01%	R\$ 722	R\$ 987	R\$ 1.087
		5.1 Praça (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 658	R\$ 852	R\$ 949
	5.1	5.1 Galeria (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 643	R\$ 887	R\$ 882
	5.1	5.1 Bairro (CA = 3,0)	15,00%	R\$ 630	R\$ 740	R\$ -
	5.2	5.2 Praça (CA = 5,0)	15,00%	R\$ 680	R\$ 825	R\$ 826
		5.2 Praça (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 601	R\$ 754	R\$ 723
	5.2	5.2 Galeria (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 553	R\$ 698	R\$ 634
	5.2	5.2 Bairro (CA = 3,0)	15,02%	R\$ 523	R\$ 559	R\$ -

Setor	Subsetor	Subsetor	TMA	CEPAC MÁXIMO		
				Residencial	Não-Residencial	Misto
6	6.1	6.1 Praça (CA = 5,0)	15,01%	R\$ 623	R\$ 960	R\$ 1.004
		6.1 Praça (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 559	R\$ 858	R\$ 873
	6.1	6.1 Galeria (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 611	R\$ 818	R\$ 817
	6.1	6.1 Bairro (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 595	R\$ 691	R\$ -
7	7.1	7.1 Praça (CA = 5,0)	15,02%	R\$ 592	R\$ 828	R\$ 835
		7.1 Praça (CA = 4,0)	15,02%	R\$ 513	R\$ 757	R\$ 740
	7.1	7.1 Galeria (CA = 4,0)	15,02%	R\$ 506	R\$ 721	R\$ 678
	7.1	7.1 Bairro (CA = 3,0)	15,00%	R\$ 519	R\$ 588	R\$ -
8	8.1	8.1 Praça (CA = 5,0)	15,01%	R\$ 660	R\$ 811	R\$ 859
		8.1 Praça (CA = 4,0)	15,02%	R\$ 571	R\$ 761	R\$ 766
	8.1	8.1 Galeria (CA = 4,0)	15,02%	R\$ 616	R\$ 752	R\$ 736
	8.1	8.1 Preservação (CA = 3,0)	15,02%	R\$ 575	R\$ 694	R\$ -
	8.1	8.1 Bairro (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 590	R\$ 669	R\$ -
9	9.1	9.1 Central (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 624	R\$ 664	R\$ 687
		9.1 Central (CA = 3,0)	15,00%	R\$ 513	R\$ 602	R\$ 536
	9.1	9.1 Praça (CA = 5,0)	15,02%	R\$ 707	R\$ 723	R\$ 797
		9.1 Praça (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 663	R\$ 680	R\$ 715
	9.1	9.1 Galeria (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 639	R\$ 668	R\$ 666
	9.1	9.1 Preservação (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 576	R\$ 580	R\$ -
10	10.1	10.1 Praça (CA = 5,0)	15,00%	R\$ 747	R\$ 812	R\$ 828
		10.1 Praça (CA = 4,0)	15,01%	R\$ 687	R\$ 731	R\$ 728
	10.1	10.1 Galeria (CA = 4,0)	15,00%	R\$ 594	R\$ 774	R\$ 692
	10.1	10.1 Preservação (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 623	R\$ 671	R\$ -
	10.1	10.1 Bairro (CA = 3,0)	15,01%	R\$ 645	R\$ 671	R\$ -

Tabela 719: Valor Mínimo do CEPAC para Taxa Mínima de Atratividade próxima a 15%

Através da presente abordagem constata-se que lançando o CEPAC a valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável em todos os Subsetores/quadras com maiores potenciais construtivos de seu território.

6. ANÁLISE PARAMÉTRICA

6.1. VALOR MÁXIMO DO CEPAC

Conforme pode-se depreender das análises realizadas anteriormente em que ocorre a variação positiva do Valor do CEPAC, adota-se a Taxa Mínima de Atratividade praticada em empreendimentos imobiliários, na ordem de 15% (quinze por cento) ou 2,0 CDI's nos modelos hipotéticos de estudo de viabilidade, múltiplo comumente utilizados pelos empreendedores no mercado imobiliário.

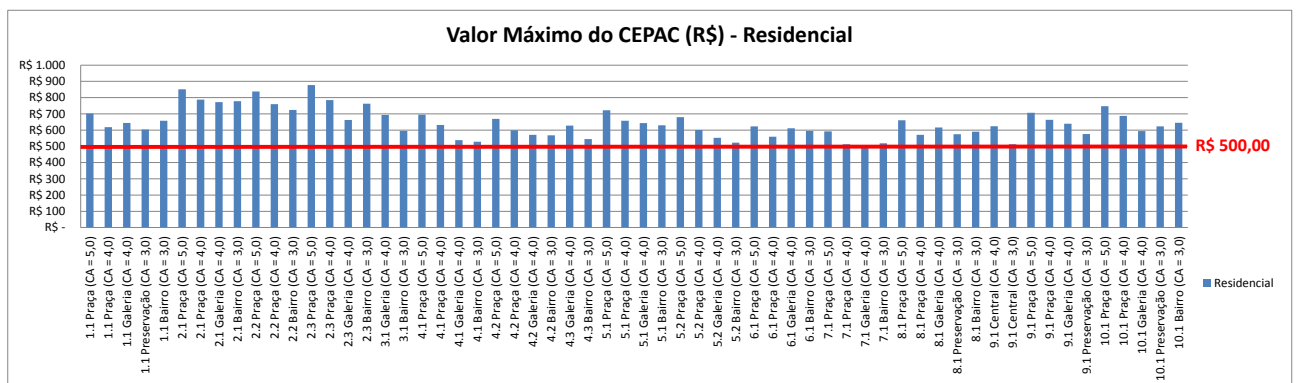


Imagem 720: Valor Mínimo do CEPAC para Taxa Mínima de Atratividade entre 15% ano Ano – uso Residencial – Comparação

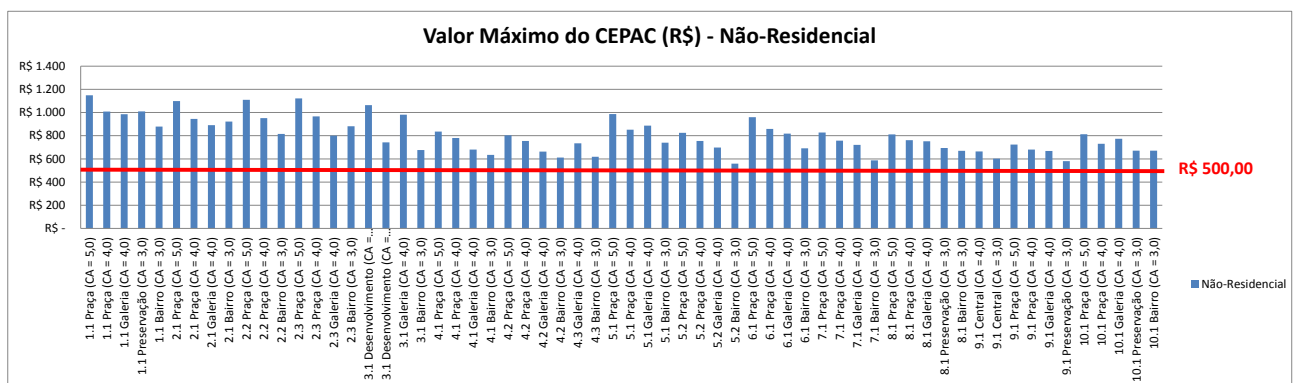


Imagem 721: Valor Mínimo do CEPAC para Taxa Mínima de Atratividade entre 15% ano Ano – uso Não-Residencial – Comparação

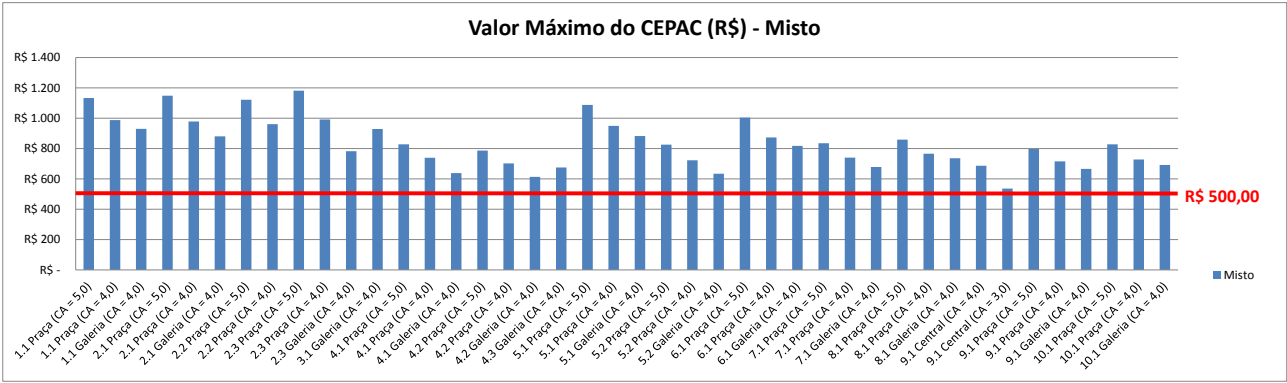


Imagem 722: Valor Mínimo do CEPAC para Taxa Mínima de Atratividade entre 15% ano Ano – uso Misto – Comparação

De acordo com os gráficos acima, os empreendimentos demonstraram melhores resultados na Quadra Praça com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,0 em todos s subsetores analisados para todos os usos.

Os valores obtidos para o CEPAC diante da situação mais desfavorável, porém viável, serão resumidos na tabela apresentada a seguir:

USO	VALOR DO CEPAC
Residencial	R\$ 506,00
Nã-Residencial	R\$ 559,00
Misto	R\$ 536,00

Tabela 723: Valores Mínimos do CEPAC por Tipologia da OUC

Por sua vez destaca-se também que todas as tipologias analisadas apresentam CEPAC sempre superior a R\$ 500,00 (quinhentos reais), o que confirma a viabilidade da utilização deste valor para o valor base do CEPAC.

7. VIABILIDADE DA ABSORÇÃO DE CEPAC

A viabilidade da absorção de CEPAC será efetuada através de duas análises: a do estoque e a da demanda.

7.1. ESTOQUE

Através da análise do estoque pretende-se demonstrar que a quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida, além de indicar a existência de escassez em cada um dos setores.

7.1.1. Estoque Potencial de Terreno

O levantamento de terreno passíveis de renovação no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas foi realizado em conjunto com o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança. Nesse estudo, foram estabelecidos três intervalos correspondentes a distintos potenciais de renovação, destacando-se à parte os lotes vagos e algumas áreas sem possibilidade de renovação, tais como:

- Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS);
- Zonas de Preservação Ambiental (ZEPAM);
- Edificações de Interesse Cultural;

- Equipamentos de uso coletivo consolidados.

Os critérios para estabelecer os potenciais de renovação foram desenvolvidos a partir do cruzamento das bases de dados de número de pavimentos para as edificações e tipologias de ocupação e uso do solo. O número de pavimentos foi classificado da seguinte forma:

- Até 2 pavimentos – alto potencial de renovação;
- De 3 a 5 pavimentos – médio potencial de renovação;
- Acima de 5 pavimentos – baixo potencial de renovação.

A tipologia de ocupação e uso do solo foi classificada da seguinte forma:

- Galpão – alto potencial de renovação;
- Residencial Unifamiliar e Misto de Pequeno Porte – alto potencial de renovação;
- Residencial Multifamiliar, Misto de Grande Porte, Comércio e Serviços, Industrial – avaliação do potencial de renovação;
- Saúde, Educação, Estações de Transportes, Cemitérios, Usos Religiosos, Parques – baixo potencial de renovação;
- Lotes vagos – alto potencial de renovação com exceção as áreas com possibilidade de ocupação imediata verificada a partir da base de dados referentes ao Projeto Aprovado emitido pela SMAPU;
- ZEIS, ZEPAMs, bens de interesse cultural e equipamentos de uso coletivo consolidado – sem potencial de renovação.

Considerando como sendo passível de adesão à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, os terrenos existentes e os que possam abrigar empreendimentos imobiliários também através de substituição do uso atualmente empregado.

Para o presente estudo, será calculada a área líquida disponível de terreno considerando a seguinte equação:

$$AL = AB - (BPR + MPR + Ad + PA/De + T + Av)$$

Onde,

Área Bruta: área da superfície total dos lotes

Baixo Potencial de Renovação: lotes que apresentam edifícios assentados cuja adesão à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas ocorrerá em situações muito difíceis ou nulas

Médio Potencial de Renovação: lotes em que foi considerada uma hipótese de, em 10% dos casos, aderirem à OUC

Áreas Descontadas: lotes de pequenas dimensões entre construções consolidadas que foram desconsiderados como área passível de adesão

Projeto Aprovado/ Desapropriações: lotes em que já há projetos aprovados, desconsiderados como área passível de adesão

Imóveis Tombados: lotes em que estão edificadas bens tombados, desconsiderados como área passível de adesão

Áreas Verdes: áreas públicas e verdes, desconsiderados como área passível de adesão

Área Líquida: áreas passíveis de adesão à OUC, exceto médio e baixo potencial de renovação

Área Líquida Considerada: áreas consideradas como passíveis de adesão à OUC

Com base na metodologia empregada, a análise será realizada através do cruzamento dos dados acima informados e calculada mediante a fórmula apresentada para área líquida disponível de terreno.

Tabela 724: Estoque de Terreno Passível de Adesão à OUC

Setor	Subáreas	Estoque Consumido							Estoque Disponível
		Área Bruta	Baixo Potencial de Renovação	Médio Potencial de Renovação	Áreas Descontadas	Projeto Aprovado/ Desapropriados	Imóveis Tombados	Áreas Verdes	Área Líquida
1	1.1 Lagoinha	777.985,26	111.904,26	31.097,38	200.112,00	13.403,58	36.431,57	8.972,64	344.497,77
2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	374.607,32	7.865,75	4.508,62	131.826,68	2.398,68	-	-	228.007,58
	2.2 Tecelões	423.727,03	102.612,53	6.712,74	128.166,02	2.369,85	-	-	183.865,90
	2.3 Cachoeirinha	454.228,92	7.159,12	19.192,60	147.307,48	1.862,84	-	-	278.706,89
3	3.1 São Francisco	919.925,53	38.204,00	7.977,88	240.819,70	25.310,77	-	-	607.613,18
4	4.1 Brejinho	529.176,53	56.949,44	13.495,72	164.231,93	20.094,41	1.505,24	23.531,66	249.368,13
	4.2 São José (Pampulha)	217.646,94	15.989,34	-	83.894,68	6.915,83	-	-	110.847,10
	4.3 Aeroporto	358.653,55	24.898,76	717,21	141.642,00	8.054,00	321,61	25.643,13	157.376,84
5	5.1 Lareira	1.136.860,49	37.916,42	31.277,22	413.876,06	12.628,42	250,15	8.750,11	632.162,11
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	2.353.529,01	104.356,65	75.044,49	599.968,83	80.794,84	-	341.269,29	1.152.094,91
6	6.1 Vilarinho	565.004,22	119.501,46	72.103,65	123.452,48	5.813,09	-	-	244.133,55
7	7.1 Parque Bacia do Calafate	1.725.616,26	351.529,21	56.696,67	266.595,30	-	4.542,19	0,00	1.046.252,89
8	8.1 Boulevard Oeste	1.553.110,52	85.972,21	71.331,45	202.658,88	-	66.378,46	329,97	1.126.439,55
9	9.1 Central	1.734.850,02	432.532,48	109.059,39	270.377,08	-	415.437,58	12.402,34	495.041,15
10	10.1 Linear Leste	1.570.550,87	192.775,62	100.165,24	99.342,44	-	108.273,04	0,00	1.069.994,52

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

A área adicional de construção que potencialmente poderá ser consumida está determinada pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU e definida no item no item 3.1.1 – Distribuição do Estoque, no presente estudo. Transformando-a em área de terreno, essa deve ser inferior ao estoque de terrenos passíveis de adesão dentro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

A partir desse dado, o potencial de área adicional de construção e da área de terreno que potencialmente irá aderir à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas será determinada a ACA consumida, que deverá ser superior à autorizada para emissão, ou de forma similar, se a área adicional de construção definida pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, transformada em área de terreno deverá ser inferior ao estoque de terrenos passíveis de adesão dentro da referida OUC.

Considerando como sendo passível de adesão à Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas os terrenos existentes e os que possam abrigar empreendimentos imobiliários também através de substituição do uso atualmente empregado, o estoque poderá ser observado na tabela a seguir:

Tabela 725: Estoque Potencial de Terreno Passível da OUC

Setor	Subáreas	Área de Terreno Passível de Renovação (m²)	Estoque de Potencial Adicional de Construção (m²)	CA básico	CA máximo médio	Adesão Prevista de Terreno (m²)	% Previsto de Adesão de Terreno
1	1.1 Lagoinha	345.000	259.050	1	4,0	86.350	25%
2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	230.000	10.588	1	3,3	4.603	2%
	2.2 Tecelões	180.000	20.436	1	3,2	9.289	5%
	2.3 Cachoeirinha	280.000	48.994	1	3,9	16.894	6%
3	3.1 São Francisco	600.000	129.360	1	4,0	43.120	7%
4	4.1 Brejinho	260.000	80.080	1	4,1	25.832	10%
	4.2 São José (Pampulha)	120.000	140.134	1	3,4	58.389	53%
	4.3 Aeroporto	170.000	90.668	1	3,3	39.421	25%
5	5.1 Lareira	630.000	158.560	1	4,0	52.853	8%
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	1.150.000	242.661	1	3,7	89.874	8%
6	6.1 Vilarinho	245.000	138.071	1	4,2	43.147	18%
7	7.1 Parque Bacia do Calafate	1.045.000	414.432	1	3,9	142.908	14%
8	8.1 Boulevard Oeste	1.125.000	528.034	1	4,0	176.011	16%
9	9.1 Central	495.000	839.358	1	5,2	199.847	40%
10	10.1 Linear Leste	1.070.000	609.063	1	3,9	210.022	20%

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

De acordo com a tabela acima apresentada, conclui-se que somente cerca de 15% dos terrenos passíveis de renovação aderirão a Operação Urbana

Consortiada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, denotando que há escassez de ACA perante a totalidade de terrenos disponíveis, ou seja, para cada m² de terrenos que consumirá a ACA prevista pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU há cerca de 6,6m² de terrenos disponíveis.

7.1.2. Estoque de Potencial Construtivo

O Estoque de Potencial Construtivo é a quantidade de áreas em metros quadrados que se permite construir a mais em determinada quadra ou lote. O conceito surgiu diante da perspectiva de se buscar um maior controle da valorização imobiliária e uso e ocupação do solo.

A determinação do estoque de potencial construtivo será efetuado através da indicação da porcentagem de área construída adicional que cada tipo de empreendimento (residencial ou não-residencial) ocupará nas diversas faixas de equivalência dos vários subsetores, considerando-se como premissa a máxima potencialidade válida para Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, aplicada sobre seus coeficientes de aproveitamento básico.

Tabela 726: Estoque de Potencial Construtivo da OUC

Setor	Subáreas	Estoque de Potencial Adicional de Construção (m²)	% Residencial	% Não-Residencial	Estoque de Potencial Adicional de Construção	
					Residencial (m²)	Não-Residencial (m²)
1	1.1 Lagoinha	259.050	75%	25%	194.288	64.763
2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	10.588	80%	20%	8.470	2.118
	2.2 Tecelões	20.436			16.349	4.087
	2.3 Cachoeirinha	48.994			39.195	9.799
3	3.1 São Francisco	129.360	70%	30%	90.552	38.808
4	4.1 Brejinho	80.080	80%	20%	64.064	16.016
	4.2 São José (Pampulha)	140.134			112.108	28.027
	4.3 Aeroporto	90.668			72.534	18.134
5	5.1 Lareira	158.560	80%	20%	126.848	31.712
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	242.661			194.128	48.532
6	6.1 Vilarinho	138.071	70%	30%	96.650	41.421
7	7.1 Parque Bacia do Calafate	414.432	80%	20%	331.546	82.886
8	8.1 Boulevard Oeste	528.034	75%	25%	396.026	132.009
9	9.1 Central	839.358	60%	40%	503.615	335.743
10	10.1 Linear Leste	609.063	75%	25%	456.797	152.266

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

A área construída adicional total estimada para o âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é de 3.709.488,00m².

7.1.3. Incentivos

A Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU prevê contrapartida financeira através de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas para incentivos que postulem eventual alteração de uso, como construção de Habitações de Interesse Social (HIS) e edificações consideradas de relevância histórico-cultural que forem mantidas as normas que definem suas respectivas projeções.

De acordo com a Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAP, os CEPACs obtidos mediante incentivos foram determinados através de um percentual de 5% do total de CEPAC equivalente à área construída adicional (3.709.488m²) e os Estoques para cada subsetor, não afetando assim o estoque anteriormente determinado.

7.1.4. *Estoque de Potencial de CEPAC*

A quantidade de CEPAC será determinada através da transformação da ACA Potencial que é realizada pelos fatores de equivalência estabelecidos pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU:

Tabela 727: Estoque de Potencial de ACA e Fator de Equivalência OUC

Setor	Subáreas	Estoque de Potencial Adicional de Construção		Fator de Equivalência	
		Residencial (m ²)	Não-Residencial (m ²)	Residencial	Não-Residencial
1	1.1 Lagoinha	194.288	64.763	0,90	1,00
2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	8.470	2.118	1,27	1,50
	2.2 Tecelões	16.349	4.087	1,12	1,31
	2.3 Cachoeirinha	39.195	9.799	1,09	1,28
3	3.1 São Francisco	90.552	38.808	0,85	0,94
4	4.1 Brejinho	64.064	16.016	0,53	0,53
	4.2 São José (Pampulha)	112.108	28.027	0,36	0,36
	4.3 Aeroporto	72.534	18.134	0,42	0,42
5	5.1 Lareira	126.848	31.712	1,12	1,12
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	194.128	48.532	0,55	0,55
6	6.1 Vilarinho	96.650	41.421	1,04	1,16
7	7.1 Parque Bacia do Calafate	331.546	82.886	0,58	0,58
8	8.1 Boulevard Oeste	396.026	132.009	0,47	0,47
9	9.1 Central	503.615	335.743	0,30	0,24
10	10.1 Linear Leste	456.797	152.266	0,55	0,55

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Além disso, se faz necessário considerar os CEPACs que serão designados para incentivos, conforme descrito anteriormente. Considerando-se

que os CEPAC serão comercializados a R\$ 500,00 (quinhentos reais), a Quantidade Potencial de CEPAC será de:

Tabela 728: Estoque de Potencial de CEPAC da OUC

Setor	Subáreas	% R	% nR	CEPAC por Subsetor	CEPAC		CEPAC para Incentivos	Total de CEPAC
					Residencial	Não-Residencial		
1	1.1 Lagoinha	75%	25%	258.042	193.532	64.511	12.902	270.944
2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	80%	20%	7.060	5.648	1.412	353	7.413
	2.2 Tecelões	80%	20%	15.542	12.434	3.108	777	16.319
	2.3 Cachoeirinha	80%	20%	38.162	30.530	7.632	1.908	40.070
3	3.1 São Francisco	70%	30%	137.447	96.213	41.234	6.872	144.319
4	4.1 Brejinho	80%	20%	151.938	121.550	30.388	7.597	159.535
	4.2 São José (Pampulha)	80%	20%	390.068	312.055	78.014	19.503	409.572
	4.3 Aeroporto	80%	20%	213.974	171.179	42.795	10.699	224.673
5	5.1 Lareira	80%	20%	141.718	113.374	28.344	7.086	148.804
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	80%	20%	441.184	352.947	88.237	22.059	463.243
6	6.1 Vilarinho	70%	30%	119.002	83.301	35.701	5.950	124.952
7	7.1 Parque Bacia do Calafate	80%	20%	714.665	571.732	142.933	35.733	750.398
8	8.1 Boulevard Oeste	75%	25%	1.133.051	849.789	283.263	56.653	1.189.704
9	9.1 Central	60%	40%	2.792.083	1.675.250	1.116.833	139.604	2.931.688
10	10.1 Linear Leste	75%	25%	1.099.880	824.910	274.970	54.994	1.154.874

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Segundo o estudo efetuado, a quantidade de CEPAC que poderia ser absorvida pelo mercado para consumo de ACA, monta em 7.653.817 (sete milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, oitocentos e dezessete) CEPACs. Analisando o comportamento do consumo de CEPAC nas Operações Urbanas Consorciadas, verificou-se uma demanda de CEPACs para outros incentivos urbanísticos. Portanto, com o objetivo de potencializar a OUC, determinou-se um percentual sobre o total de CEPACs de 5%, montando em 382.691 (trezentos e oitenta e dois mil, seiscentos e noventa e um) CEPACs, para serem somados ao total, apenas com o objetivo de conceder esses incentivos.

Importante ressaltar que, à medida em que os projetos de empreendimentos forem sendo aprovados, a quantidade de CEPAC calculada

para viabilizar as construções (como apresentado anteriormente no modelo de cálculo do CEPAC do item 3.3) serão descontadas do Estoque Total de Potencial Construtivo determinado pelos cálculos abaixo.

7.2. DEMANDA

Lançando mão dos dados já descritos na dinâmica do mercado imobiliário no perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, serão realizados cenários levando em consideração os adensamentos populacionais estimados para a região e a devida revitalização urbana. Esse crescimento pode ocorrer em um cenário estimando o adensamento de forma linear, cujo modelo apresenta oscilações regulares, por uma quantidade fixa, constante e o adensamento de forma exponencial (assintótico), que estabelece um aumento tendencial. Assim sendo, adotando-se dois cenários alternativos: pessimista e otimista.

Considerando-se as tendências de consumo, o adensamento, o histórico, a vocação da região e os melhoramentos urbanísticos e seus reflexos, foram projetados os lançamentos e suas respectivas áreas de terreno em cada setor, para o uso residencial e não residencial. A partir dos parâmetros urbanísticos determinados pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, foi gerada a evolução de consumo de terreno e de área construída adicional de construção.

Os dados de lançamentos imobiliários ocorridos no perímetro da OUC do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas e sua área

de influência serão considerados o horizonte no período de 2.008 a 2.012 pois reflete uma realidade mais próxima das tendências atuais.

O estoque de potencial construtivo definido pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU para a OUC do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas será base para elaboração de quadros resumos consolidando a estimativa de adesão no período de 20 (vinte) anos e o consumo de terreno por tipologia para cada subsetor.

7.2.1. Análise dos Lançamentos Imobiliários

Para a formação dos cenários será considerada a projeção de lançamentos imobiliários descritos na dinâmica do mercado imobiliário e distribuídos por setor e área de influência, no período de 2.008 a 2.012. Com isso, será permitido simular a projeção do consumo de terreno, ao longo do horizonte de análise definido de 20 (vinte) anos, que acarretará na evolução do consumo de ACA e, conseqüentemente, na evolução do consumo de Certificado de Potencial Adicional de Construção.

Tabela 729: Formação do Cenário - Análise dos Lançamentos Imobiliários da OUC

Setor	Residencial			Projeção - Residencial			Não-Residencial			Projeção - Não-Residencial			Projeção Média Final			
	Área de Terreno Média (m2)	Lançamentos	%	Área de Terreno Consumida (m2)	Lançamentos	%	Área de Terreno Média (m2)	Lançamentos	%	Área de Terreno Consumida (m2)	Lançamentos	%	Área de Terreno Consumida Total (m2)	Lançamentos	Área de Terreno Consumida Projetada (m2)	%
Setor 1																
OUC + Bairro Lindeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entorno Imediato	714,50	0,56	100,00	396,94	0,56	-	-	-	-	-	-	-	396,94	0,65	259,52	-
Entorno Expandido - Popular	3.370,25	45,52	1,00	1.533,98	0,46	3.514,25	0,56	17,50	341,66	0,10	1.875,64	0,39	1.875,64	0,39	729,43	-
Entorno Expandido - Superior	2.065,78	12,89	-	-	-	10.635,31	1,73	3,00	551,71	0,05	551,71	0,34	551,71	0,34	189,32	-
		1,01	-	-	1,01	-	-	0,15	-	-	0,15	-	2.824,29	-	1.178,28	2,08
Setor 2																
OUC	829,81	0,56	100,00	461,01	0,56	-	-	-	-	-	-	-	461,01	0,45	205,91	-
Entorno Imediato	2.160,13	1,10	100,00	2.370,14	1,10	5.279,64	0,85	100,00	4.473,03	0,85	6.843,17	0,30	6.843,17	0,30	2.034,19	-
Entorno Expandido - Popular	3.370,25	45,52	0,50	766,99	0,23	3.514,25	0,56	8,75	170,83	0,05	937,82	0,41	937,82	0,41	384,36	-
Entorno Expandido - Superior	2.065,78	12,89	-	-	-	10.635,31	1,73	-	-	-	-	0,36	-	-	-	-
		1,88	-	-	1,88	-	-	0,90	-	-	0,90	-	8.242,00	-	2.624,46	4,64
Setor 3																
OUC	9.800,00	0,14	80,00	1.088,89	0,11	-	-	-	-	-	-	-	1.088,89	0,12	125,84	-
Entorno Imediato	2.874,11	1,25	80,00	2.874,11	1,00	-	-	-	-	-	-	0,36	2.874,11	0,36	1.030,72	-
Entorno Expandido - Popular	3.370,25	45,52	-	-	-	3.514,25	0,56	17,50	341,66	0,10	341,66	0,37	341,66	0,37	127,71	-
Entorno Expandido - Superior	2.065,78	12,89	-	-	-	10.635,31	1,73	6,00	1.103,41	0,10	1.103,41	0,33	1.103,41	0,33	363,94	-
		1,11	-	-	1,11	-	-	0,20	-	-	0,20	-	5.408,08	-	1.648,21	2,91
Setor 4																
OUC	1.819,70	2,92	100,00	5.307,46	2,92	1.873,87	0,83	100,00	1.561,55	0,83	6.869,01	0,47	6.869,01	0,47	3.237,53	-
Entorno Imediato	1.605,30	1,11	100,00	1.783,67	1,11	-	-	-	-	-	1.783,67	0,76	1.783,67	0,76	1.349,05	-
Entorno Expandido - Popular	3.370,25	45,52	-	-	-	3.514,25	0,56	-	-	-	-	0,39	-	0,39	-	-
Entorno Expandido - Superior	2.065,78	12,89	4,00	1.065,48	0,52	10.635,31	1,73	6,00	1.103,41	0,10	2.168,90	0,34	2.168,90	0,34	743,77	-
		4,54	-	-	4,54	-	-	0,94	-	-	0,94	-	10.821,58	-	5.330,35	9,42
Setor 5																
OUC	3.491,29	4,86	100,00	16.971,55	4,86	-	-	-	-	-	16.971,55	0,34	16.971,55	0,34	5.730,03	-
Entorno Imediato	3.520,56	1,25	100,00	4.400,69	1,25	-	-	-	-	-	4.400,69	0,31	4.400,69	0,31	1.345,08	-
Entorno Expandido - Popular	3.370,25	45,52	1,00	1.533,98	0,46	3.514,25	0,56	17,50	341,66	0,10	1.875,64	0,39	1.875,64	0,39	730,41	-
Entorno Expandido - Superior	2.065,78	12,89	-	-	-	10.635,31	1,73	-	-	-	-	0,34	-	-	-	-
		6,57	-	-	6,57	-	-	0,10	-	-	0,10	-	23.247,89	-	7.805,52	13,79
Setor 6																
OUC	4.871,67	0,83	50,00	2.029,86	0,42	-	-	-	-	-	2.029,86	0,43	2.029,86	0,43	866,41	-
Entorno Imediato	6.858,29	0,97	50,00	3.333,89	0,49	-	-	-	-	-	3.333,89	0,31	3.333,89	0,31	1.036,64	-
Entorno Expandido - Popular	3.370,25	45,52	-	-	-	3.514,25	0,56	4,38	85,42	0,02	85,42	0,35	85,42	0,35	30,07	-
Entorno Expandido - Superior	2.065,78	12,89	-	-	-	10.635,31	1,73	-	-	-	-	0,31	-	-	-	-
		0,90	-	-	0,90	-	-	0,02	-	-	0,02	-	5.449,17	-	1.933,12	3,41
Setor 7																
OUC	1.538,41	3,60	100,00	5.534,00	3,60	3.950,48	0,29	100,00	1.152,22	0,29	6.686,22	0,41	6.686,22	0,41	2.764,89	-
Entorno Imediato	3.355,85	1,39	100,00	4.660,90	1,39	-	-	-	-	-	4.660,90	0,42	4.660,90	0,42	1.944,56	-
Entorno Expandido - Popular	3.370,25	45,52	1,00	1.533,98	0,46	3.514,25	0,56	17,50	341,66	0,10	1.875,64	0,38	1.875,64	0,38	705,70	-
Entorno Expandido - Superior	2.065,78	12,89	-	-	-	10.635,31	1,73	-	-	-	-	0,33	-	-	-	-
		5,44	-	-	5,44	-	-	0,39	-	-	0,39	-	13.222,77	-	5.415,16	9,56
Setor 8																
OUC	1.383,54	2,64	100,00	3.651,01	2,64	4.750,00	0,14	100,00	659,72	0,14	4.310,73	0,53	4.310,73	0,53	2.279,36	-
Entorno Imediato	2.752,27	1,81	100,00	4.969,37	1,81	-	-	-	-	-	4.969,37	0,47	4.969,37	0,47	2.318,09	-
Entorno Imediato	3.370,25	45,52	1,00	1.533,98	0,46	3.514,25	0,56	17,50	341,66	0,10	1.875,64	0,38	1.875,64	0,38	704,07	-
Entorno Expandido - Popular	2.065,78	12,89	-	-	-	10.635,31	1,73	-	-	-	-	0,33	-	-	-	-
		4,90	-	-	4,90	-	-	0,24	-	-	0,24	-	11.155,75	-	5.301,53	9,36
Setor 9																
OUC	1.393,43	9,17	100,00	12.773,13	9,17	1.712,13	1,81	100,00	3.091,35	1,81	15.864,48	0,52	15.864,48	0,52	8.240,59	-
Entorno Imediato	1.817,41	4,72	100,00	8.582,22	4,72	2.081,18	1,94	100,00	4.046,73	1,94	12.628,96	0,47	12.628,96	0,47	5.897,46	-
Entorno Imediato	3.370,25	45,52	-	-	-	3.514,25	0,56	-	-	-	-	0,29	-	-	-	-
Entorno Expandido - Popular	2.065,78	12,89	8,00	2.130,97	1,03	10.635,31	1,73	14,00	2.574,63	0,24	4.705,60	0,26	4.705,60	0,26	1.206,74	-
		14,92	-	-	14,92	-	-	3,99	-	-	3,99	-	33.199,04	-	15.344,79	27,10
Setor 10																
OUC	2.595,69	5,42	100,00	14.059,97	5,42	1.457,88	0,97	100,00	1.417,39	0,97	15.477,36	0,37	15.477,36	0,37	5.768,28	-
Entorno Imediato	1.134,17	4,17	100,00	4.725,71	4,17	1.137,50	0,56	100,00	631,94	0,56	5.357,65	0,64	5.357,65	0,64	3.449,46	-
Entorno Imediato	3.370,25	45,52	-	-	-	3.514,25	0,56	-	-	-	-	0,39	-	-	-	-
Entorno Expandido - Popular	2.065,78	12,89	4,00	1.065,48	0,52	10.635,31	1,73	7,00	1.287,32	0,12	2.352,80	0,35	2.352,80	0,35	815,78	-
		67,99	-	-	-	-	-	3,81	-	-	-	-	23.187,81	-	10.033,52	17,72
		109,27	-	-	-	-	-	10,73	-	-	-	-	136.758,36	-	56.614,93	100,00
CONSUMO ANUAL DE TERRENO PASSÍVEL DE ADESAO														56.614,93		

Fonte: Elaboração própria, 2013.

De tal análise se depreende que no primeiro ano da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, segundo os cenários pessimistas e otimistas, estima-se a adesão na ordem de 56.600,00 m² de área de terreno por ano.

7.2.2. Análise da Demanda de Adesão/ Consumo de Terrenos

Para a formação dos cenários será considerada também o estoque de potencial construtivo determinado pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU.

Tabela 730: Formação do Cenário - Análise dos Lançamentos Imobiliários da OUC

Setor	Subsetor	Estoque de Potencial Adicional de Construção (m ²)	Adesão em 20 anos (%)	CA máximo médio	CA Básico	Área de Terreno 20 anos	Área de Terreno Média Anual
Setor 1	1.1 Lagoinha	259.050	100%	4,0	1,0	86.350,0	4.317,5
Setor 2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	10.588	100%	3,3	1,0	4.603,5	230,2
	2.2 Tecelões	20.436	100%	3,2	1,0	9.289,1	464,5
	2.3 Cachoeirinha	48.994	100%	3,9	1,0	16.894,5	844,7
Setor 3	3.1 São Francisco	129.360	100%	4,0	1,0	43.120,0	2.156,0
Setor 4	4.1 Brejinho	80.080	100%	4,1	1,0	25.832,3	1.291,6
	4.2 São José (Pampulha)	140.134	100%	3,4	1,0	58.389,2	2.919,5
	4.3 Aeroporto	90.668	100%	3,3	1,0	39.420,9	1.971,0
Setor 5	5.1 Lareira	158.560	100%	4,0	1,0	52.853,3	2.642,7
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	242.661	100%	3,7	1,0	89.874,4	4.493,7
Setor 6	6.1 Vilarinho	138.071	100%	4,2	1,0	43.147,2	2.157,4
Setor 7	7.1 Parque Bacia do Calafate	414.432	100%	3,9	1,0	142.907,6	7.145,4
Setor 8	8.1 Boulevard Oeste	528.034	100%	4,0	1,0	176.011,3	8.800,6
Setor 9	9.1 Central	839.358	100%	5,2	1,0	199.847,1	9.992,4
Setor 10	10.1 Linear Leste	609.063	100%	3,9	1,0	210.021,7	10.501,1
CONSUMO ANUAL DE TERRENO PASSÍVEL DE ADEÇÃO							59.928,1

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

Com isso, será permitido simular o consumo da totalidade da ACA - Área Construída Adicional prevista para o âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas ao longo do horizonte de análise definido de 20 (vinte) anos, que acarretará na evolução do consumo de ACA e, conseqüentemente, na evolução do consumo de Certificado de Potencial Adicional de Construção.

Importante salientar a formação dos cenários de consumo de terreno deverá se encontrar dentro do intervalo projetado, entre 56.000,00m² a 59.000,00m², porém nota-se que a estimativa mais se aproxima do consumo projetado para o cenário otimista, qual seja, previsão com viés de alta. Em que pese esta visão mais otimista, não se pode deixar de lembrar, que no decorrer do período em análise, haverá as obras de requalificação do perímetro da OUC, que certamente alavancarão a região e seu mercado imobiliário.

7.2.3. Formação do Cenário

7.2.3.1. Cenário Pessimista

Para a formação do cenário pessimista, foi considerada a seguinte projeção de consumo anual realizada através da análise dos lançamentos imobiliários, estimando-se ainda crescimento anual constante de 1% (um por cento ao ano), distribuídos da seguinte forma, por setor:

Tabela 731: Formação do Cenário Pessimista – Análise dos Lançamentos Imobiliários

Setor	Subsetor	Estoque de Potencial Adicional de Construção (m²)	Adesão em 20 anos (%)	Área de Terreno 1º Ano	Área de Terreno 20 anos	Área de Terreno Média Anual
Setor 1	1.1 Lagoinha	259.050	91%	3.564,0	78.475,7	3.923,8
Setor 2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	10.588	57%	118,8	2.615,9	130,8
	2.2 Tecelões	20.436	100%	475,2	9.289,0	464,5
	2.3 Cachoeirinha	48.994	77%	594,0	13.079,3	654,0
Setor 3	3.1 São Francisco	129.360	55%	1.782,0	23.714,0	1.185,7
Setor 4	4.1 Brejinho	80.080	100%	1.692,9	25.832,0	1.291,6
	4.2 São José (Pampulha)	140.134	64%	1.692,9	37.276,0	1.863,8
	4.3 Aeroporto	90.668	100%	2.257,2	39.421,0	1.971,1
Setor 5	5.1 Lareira	158.560	82%	1.960,2	43.161,7	2.158,1
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	242.661	100%	4.573,8	89.874,0	4.493,7
Setor 6	6.1 Vilarinho	138.071	91%	1.782,0	39.237,9	1.961,9
Setor 7	7.1 Parque Bacia do Calafate	414.432	100%	6.534,0	142.908,0	7.145,4
Setor 8	8.1 Boulevard Oeste	528.034	100%	8.019,0	176.011,0	8.800,6
Setor 9	9.1 Central	839.358	100%	14.850,0	199.847,1	9.992,4
Setor 10	10.1 Linear Leste	609.063	100%	9.504,0	209.268,6	10.463,4
ÁREA ANUAL DE CONSUMO DE TERRENO PASSÍVEL DE ADESÃO						56.500,6

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

De tal análise se depreende que no primeiro ano da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, segundo o Cenário Pessimista estima-se a adesão na ordem de 56.500 m² de área de terreno por ano.

7.2.3.2. Cenário Realista

Para a formação do cenário realista, foi considerada a seguinte projeção de consumo de terrenos através da análise dos lançamentos imobiliários,

estimando-se ainda crescimento exponencial (assintótico), que estabelece um aumento tendencial que, para o presente estudo, será de 1% (um por cento ao ano) nos cinco primeiros anos da OUC, 3% (três por cento por ano) nos cinco anos seguintes, 5% (cinco por cento) nos anos seguintes e 8% (oito por cento), distribuídos da seguinte forma, por setor:

Tabela 732: Formação do Cenário Realista – Análise dos Lançamentos Imobiliários

Setor	Subsetor	Estoque de Potencial Adicional de Construção (m²)	Adesão em 20 anos (%)	Área de Terreno 1º Ano	Área de Terreno 20 anos	Área de Terreno Média Anual
Setor 1	1.1 Lagoinha	259.050	100%	3.564,0	86.350,0	4.317,5
Setor 2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	10.588	71%	118,8	3.272,4	163,6
	2.2 Tecelões	20.436	100%	475,2	9.289,0	464,5
	2.3 Cachoeirinha	48.994	97%	594,0	16.362,1	818,1
Setor 3	3.1 São Francisco	129.360	61%	1.782,0	26.419,2	1.321,0
Setor 4	4.1 Brejinho	80.080	100%	1.692,9	25.832,0	1.291,6
	4.2 São José (Pampulha)	140.134	80%	1.692,9	46.631,9	2.331,6
	4.3 Aeroporto	90.668	100%	2.257,2	39.421,0	1.971,1
Setor 5	5.1 Lareira	158.560	100%	1.960,2	52.853,0	2.642,7
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	242.661	100%	4.573,8	89.874,0	4.493,7
Setor 6	6.1 Vilarinho	138.071	100%	1.782,0	43.147,0	2.157,4
Setor 7	7.1 Parque Bacia do Calafate	414.432	100%	6.534,0	142.908,0	7.145,4
Setor 8	8.1 Boulevard Oeste	528.034	100%	8.019,0	176.011,0	8.800,6
Setor 9	9.1 Central	839.358	100%	14.850,0	199.847,0	9.992,4
Setor 10	10.1 Linear Leste	609.063	100%	9.504,0	210.022,0	10.501,1
ÁREA ANUAL DE CONSUMO DE TERRENO PASSÍVEL DE ADESAO						58.412,0

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

De tal análise se depreende que no primeiro ano da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, segundo o Cenário Realista estima-se a adesão na ordem de 58.400 m² de área de terreno por ano.

7.2.3.3. Cenário Otimista

Para a formação do cenário otimista, foi considerada a seguinte projeção de consumo anual realizada através da análise do estoque de potencial construtivo adicional, estimando-se ainda crescimento anual constante de 1% (um por cento ao ano), distribuídos da seguinte forma, por setor:

Tabela 733: Formação do Cenário Otimista – Análise do Potencial Construtivo Adicional

Setor	Subsetor	Estoque de Potencial Adicional de Construção (m²)	Adesão em 20 anos (%)	Área de Terreno 1º Ano	Área de Terreno 20 anos	Área de Terreno Média Anual
Setor 1	1.1 Lagoinha	259.050	100%	3.921,6	86.350,0	4.237,3
Setor 2	2.1 Aparecida/ Bom Jesus	10.588	100%	209,1	4.603,5	230,2
	2.2 Tecelões	20.436	100%	421,9	9.289,1	464,5
	2.3 Cachoeirinha	48.994	100%	767,3	16.894,5	844,7
Setor 3	3.1 São Francisco	129.360	100%	1.958,3	43.120,0	2.156,0
Setor 4	4.1 Brejinho	80.080	100%	1.173,2	25.832,3	1.291,6
	4.2 São José (Pampulha)	140.134	100%	2.651,8	58.389,2	2.919,5
	4.3 Aeroporto	90.668	100%	1.790,3	39.420,9	1.971,0
Setor 5	5.1 Lareira	158.560	100%	2.400,4	52.853,3	2.642,7
	5.2 Lagoa do Nado/ Planalto	242.661	100%	4.081,7	89.874,4	4.493,7
Setor 6	6.1 Vilarinho	138.071	100%	1.959,5	43.147,2	2.157,4
Setor 7	7.1 Parque Bacia do Calafate	414.432	100%	6.490,2	142.907,6	7.145,4
Setor 8	8.1 Boulevard Oeste	528.034	100%	7.993,6	176.011,3	8.800,6
Setor 9	9.1 Central	839.358	100%	9.076,1	199.847,1	9.992,4
Setor 10	10.1 Linear Leste	609.063	100%	9.538,2	210.021,7	10.501,1
ÁREA ANUAL DE CONSUMO DE TERRENO PASSÍVEL DE ADESÃO						59.847,9

Fonte: Elaboração própria, 2.013.

De tal análise se depreende que no primeiro ano da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, segundo o Cenário Otimista estima-se a adesão na ordem de 59.800 m² de área de terreno por ano.

7.2.4. Projeções de Consumo

Como nas projeções adotadas considerou-se que a área estimada de adesão de terrenos incorporáveis se encontra dentro do intervalo previsto para consumo de terreno válidos para os cenários pessimista, realista e otimista, denotando a viabilidade da demanda prevista de adesão a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Da mesma forma, foram adotadas premissas de evolução ao longo dos próximos 20 (vinte) anos dos lançamentos imobiliários, residenciais e não residenciais, dado tratar-se do horizonte da indigitada Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, considerando ainda nesta evolução um crescimento linear de 1% (um por cento) e um crescimento exponencial de 1% (um por cento ao ano) nos cinco primeiros anos da OUC, 3% (três por cento por ano) nos cinco anos seguintes, 5% (cinco por cento) nos anos seguintes e 8% (oito por cento) do consumo anual de terreno.

Isso determina que a área estimada é compatível com a demanda de terrenos verificada nos últimos lançamentos imobiliários da cidade de Belo Horizonte, notadamente na região em análise.

7.2.5. Evolução do Consumo de Terreno Incorporável

A projeção do consumo de terrenos em função da dinâmica do mercado imobiliário, prevista para os cenários pessimista e otimista, poderá ser observado na tabela a seguir:

7.2.5.1. Cenário Pessimista

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

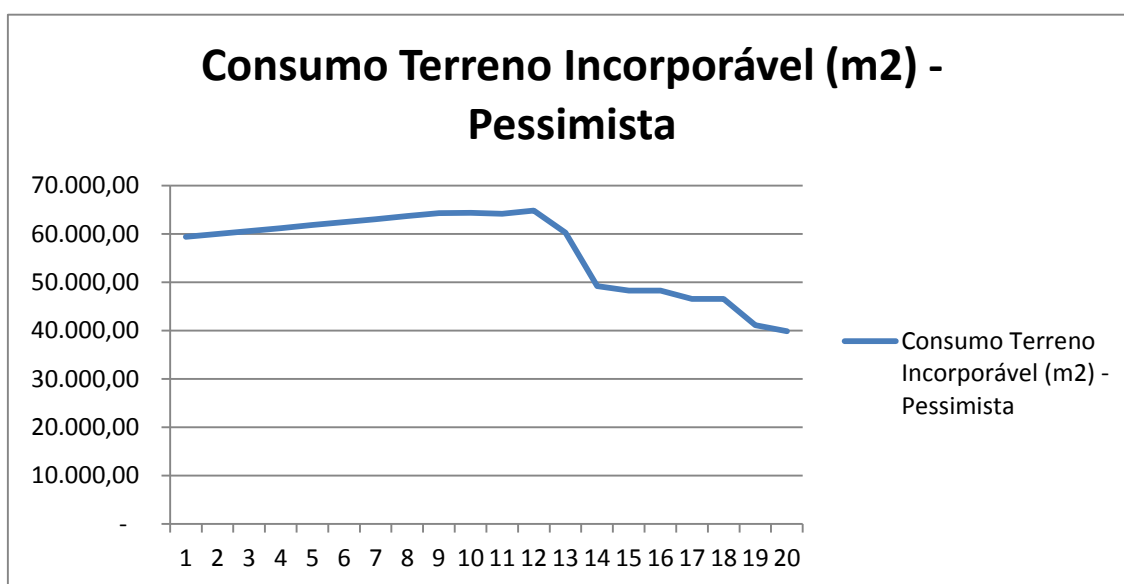


Gráfico 7: Consumo de Terreno Incorporável – Cenário Pessimista

A evolução do consumo de terreno em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo.

De acordo com levantamento realizado, a projeção do consumo de terreno no Cenário Pessimista de adesão a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, é cerca de 14% do total do montante de terreno renovável.

7.2.5.2. *Cenário Realista*

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

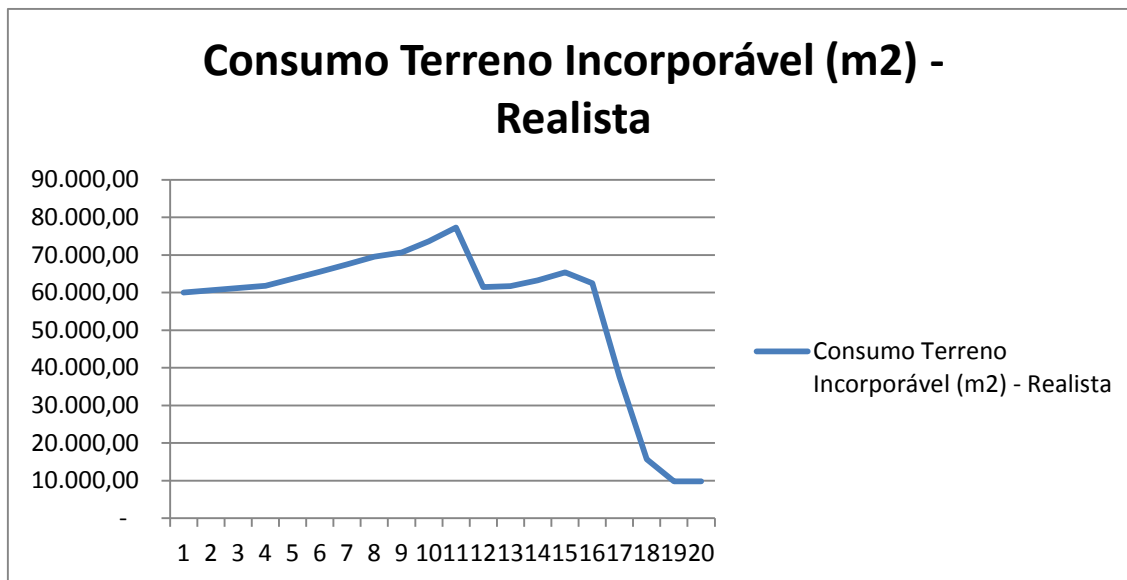


Gráfico 8: Consumo de Terreno Incorporável – Cenário Realista

A evolução do consumo de terreno em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo.

De acordo com levantamento realizado, a projeção do consumo de terreno no Cenário Realista de adesão a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, é cerca de 15% do total do montante de terreno renovável.

7.2.5.3. *Cenário Otimista*

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

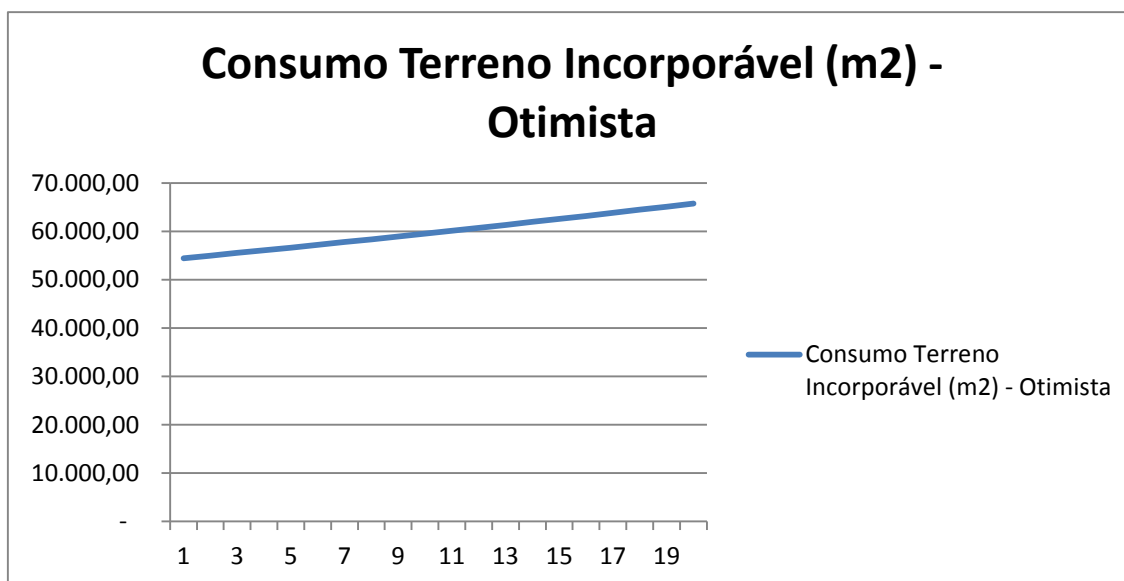


Gráfico 9: Consumo de Terreno Incorporável – Cenário Otimista

A evolução do consumo de terreno em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo.

De acordo com levantamento realizado, a projeção do consumo de terreno no Cenário Otimista de adesão a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, é cerca de 15% do total do montante de terreno renovável.

7.2.6. Evolução do Consumo de ACA

A projeção do consumo de Área Construída Adicional (ACA) em função da dinâmica do mercado imobiliário, ou seja, em função da área de terreno que adere a indigitada OUC, considerando ainda as posturas referentes ao zoneamento e demais parâmetros urbanísticos válidos para cada um dos subsetores em questão, para os cenários pessimista e otimista, poderá ser observada nas seguintes projeções a seguir:

7.2.6.1. Cenário Pessimista

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

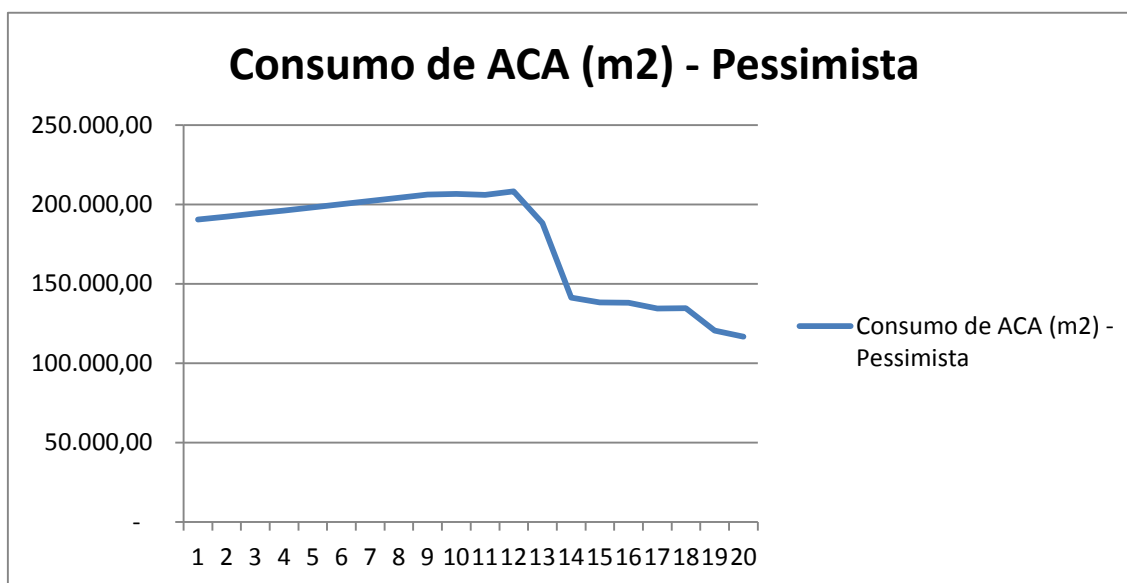


Gráfico 10: Consumo de ACA – Cenário Pessimista

A evolução do consumo de ACA em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo, sendo importante destacar que este cenário consumirá no período a quantia de 3.517,570 m² de ACA, quantia essa inferior a projetada para a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

7.2.6.2. Cenário Realista

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

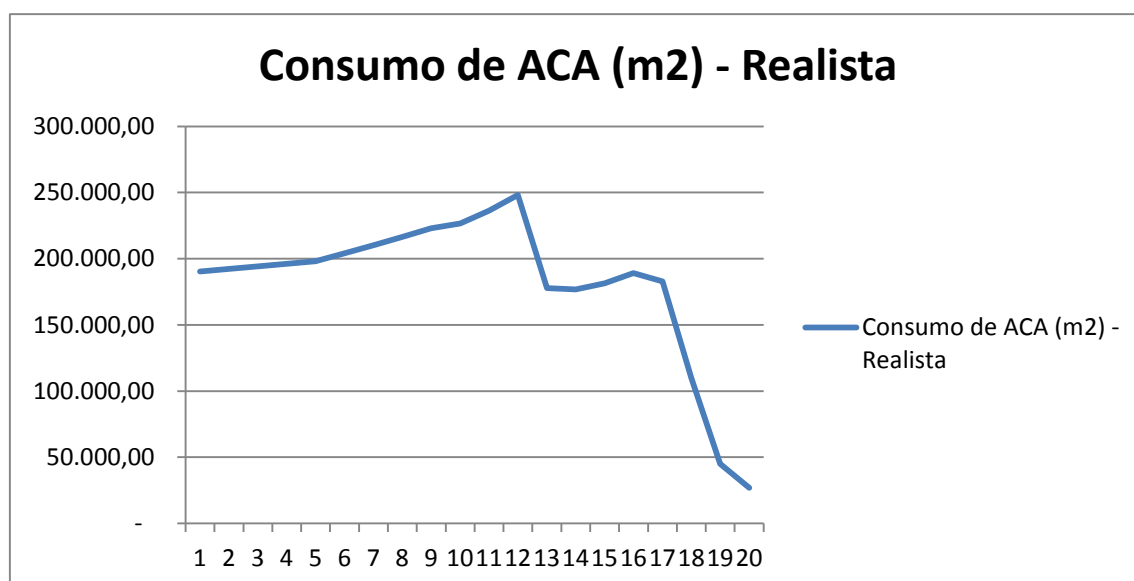


Gráfico 11: Consumo de ACA – Cenário Realista

A evolução do consumo de ACA em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo, sendo importante destacar que este cenário consumirá no período a quantia de 3.626.561 m² de ACA, quantia essa inferior a projetada para a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

7.2.6.3. *Cenário Otimista*

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

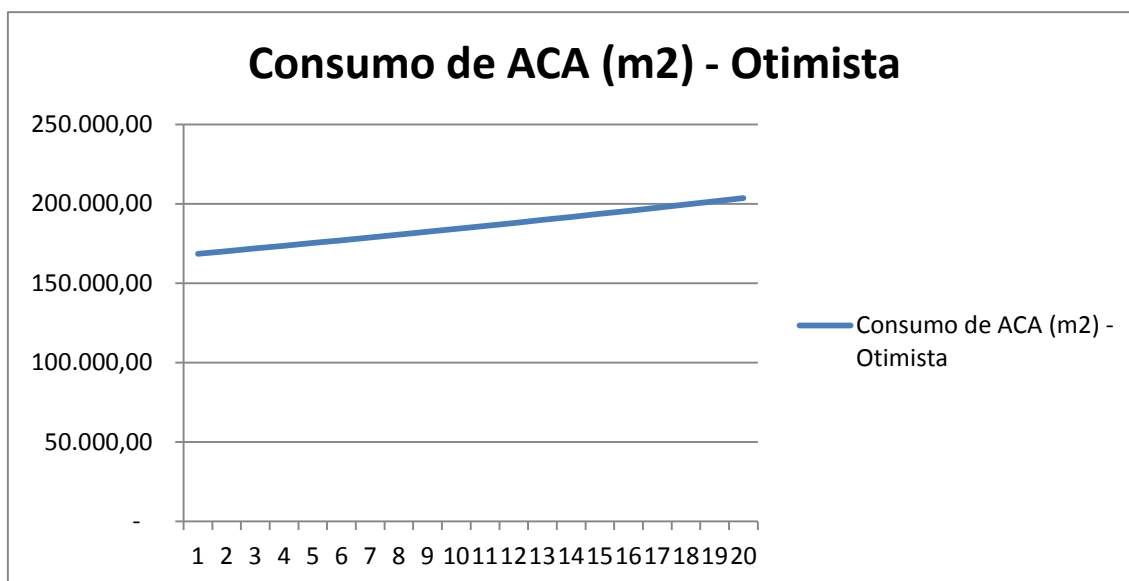


Gráfico 12: Consumo de ACA – Cenário Otimista

A evolução do consumo de ACA em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo, sendo importante destacar que este cenário consumirá no período a quantia de 3.709.489 m² de ACA, quantia essa inferior a projetada para a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

7.2.7. Evolução do Consumo de CEPAC

A projeção do consumo de CEPAC – Certificado de Potencial de Adicional de Construção será função da dinâmica do mercado imobiliário, ou seja, em função da área de terreno que adere a indigitada OUC, bem como a consideração dos parâmetros urbanísticos válidos para cada um dos subsetores que definirão o comportamento do consumo de ACA e, através dos fatores de equivalência definidos pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento

Urbano – SMAPU, para os cenários pessimista e otimista, poderá ser observada nas seguintes projeções a seguir:

7.2.7.1. *Cenário Pessimista*

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

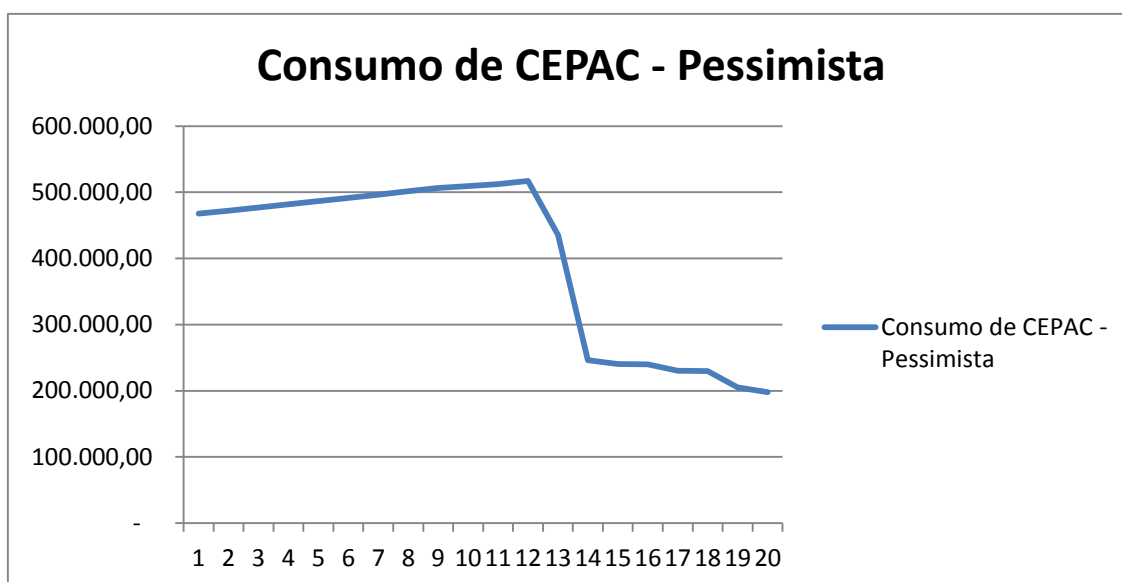


Gráfico 13: Consumo de CEPAC – Cenário Pessimista

A evolução do consumo de CEPAC em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo, sendo importante destacar que este cenário consumirá no período a quantia de 7.946.142 CEPAC, valor esse vinculado à ACA disponibilizada para Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas. Porém, a Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU determina uma quantidade pouco superior de CEPAC que monta em 7.964.048 CEPAC.

Os CEPAC remanescente devem ser consumidos em mudança de uso, quebra de parâmetros urbanísticos, incentivos, etc. Em outras operações urbanas, essa quantidade de CEPAC comumente designada para que não falte CEPAC para consumo de ACA, é determinado acima de um percentual que monta em 15%. Para a referida Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, esse percentual será de 5% e monsta em 398.202 (trezentos e noventa e oito mil, duzentos e dois) títulos.

7.2.7.2. *Cenário Realista*

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

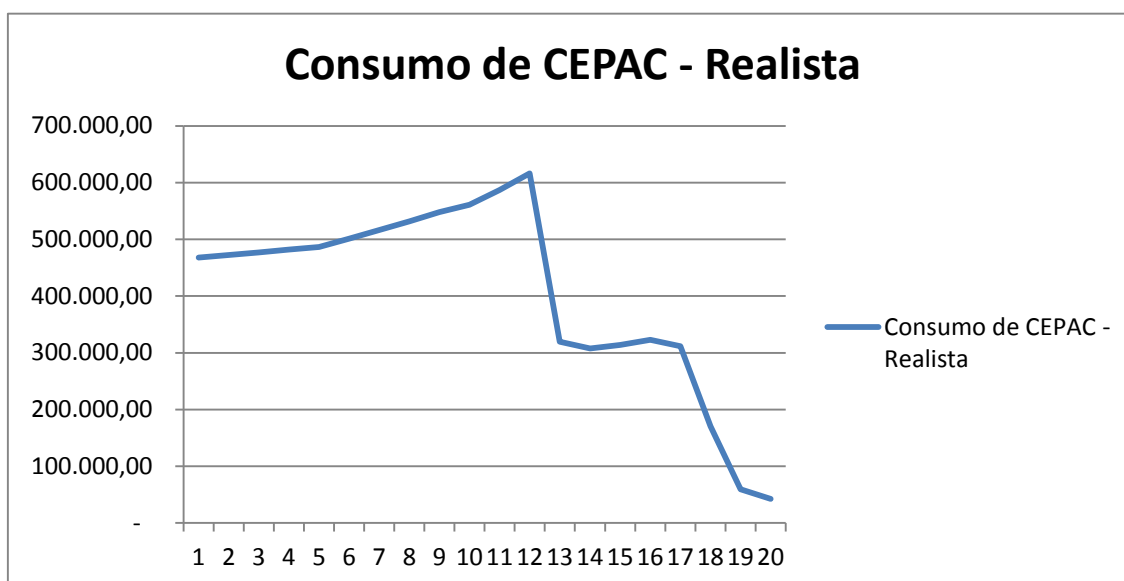


Gráfico 14: Consumo de CEPAC – Cenário Realista

A evolução do consumo de CEPAC em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo, sendo importante destacar que este cenário consumirá no período a quantia de 8.094.865 CEPAC, valor esse vinculado à ACA disponibilizada para Operação Urbana Consorciada do

Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas. Porém, a Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU determina uma quantidade inferior de CEPAC que monta em 7.964.048 CEPAC.

7.2.7.3. *Cenário Otimista*

Essa evolução pode ser observada ainda no gráfico a seguir:

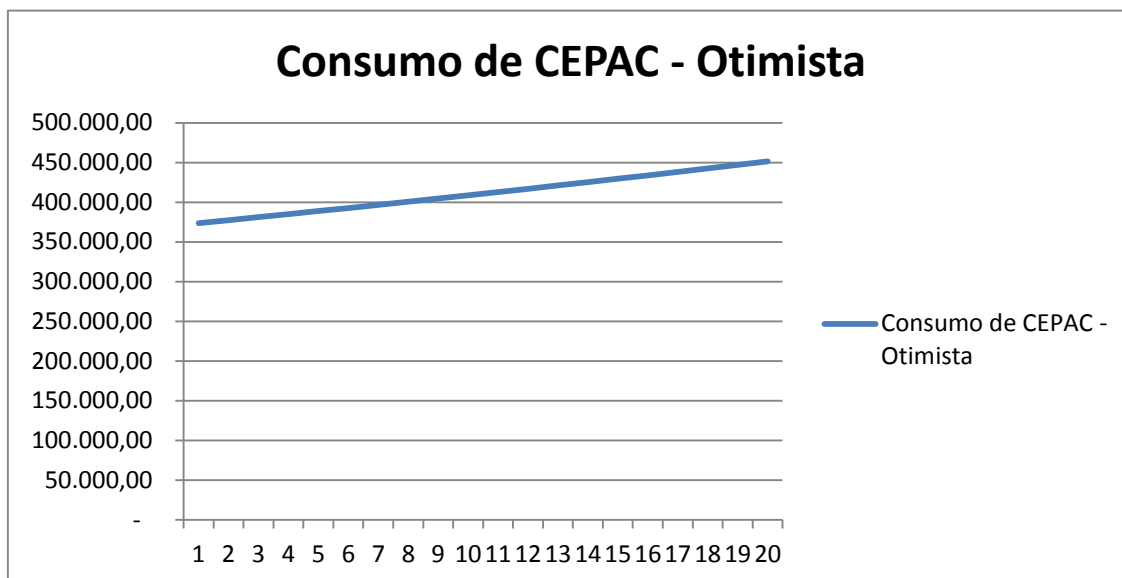


Gráfico 15: Consumo de CEPAC – Cenário Otimista

A evolução do consumo de CEPAC em 20 (vinte) anos completa poderá ser observada no Anexo 04 – Evolução do Consumo, sendo importante destacar que este cenário consumirá no período a quantia de 8.229.685 CEPAC, valor esse vinculado à ACA disponibilizada para Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas. Porém, a Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU determina uma quantidade inferior de CEPAC que monta em 7.964.048 CEPAC.

7.2.8. Receita Total Prevista

A arrecadação prevista com a comercialização de Área Construída Adicional através de Certificado de Potencial Adicional de Construção, após as revitalizações/intervenções urbanísticas, será de:

7.2.8.1. Cenário Pessimista

Para um cenário pessimista estimado no prazo de 20 (vinte) anos para o consumo total de Certificado de Potencial Adicional de Construção, será realizado a média, na ordem de:

RECEITA MÉDIA ESTIMADA = R\$ 3,97 BI

7.2.8.2. Cenário Realista

Para um cenário realista estimado no prazo de 20 (vinte) anos para o consumo total de Certificado de Potencial Adicional de Construção, será realizado a média, na ordem de:

RECEITA MÉDIA ESTIMADA = R\$ 4,05 BI

7.2.8.3. Cenário Otimista

Para um cenário otimista estimado no prazo de 20 (vinte) anos para o consumo total de Certificado de Potencial Adicional de Construção, será realizado a média, na ordem de:

RECEITA MÉDIA ESTIMADA = R\$ 4,11 BI

Dessa forma, para o presente estudo, a arrecadação monta em:

R\$ 3,97 Bi > RECEITA TOTAL < R\$ 4,11 Bi

Em função da dinâmica do Mercado Imobiliário e da Adesão/ Consumo de Terreno, constatado no âmbito do perímetro da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, é possível verificar a viabilidade da aquisição do CEPAC em todo o território caso esse título seja lançado pelo valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais)/ CEPAC e estima-se para um horizonte de 20 (vinte) anos, uma receita média na ordem de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais).

8. CONCLUSÕES FINAIS

Ao longo deste estudo, foram realizadas análises baseadas na dinâmica imobiliária da região da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas e das projeções a partir da potencialização do direito de construir que será permitida quando da aplicação deste instrumento urbanístico.

Assim sendo, analisando os investimentos privados e o retorno para os investidores, obtém-se uma maior ou menor atratividade para adesão à Operação Urbana, que é analisada a partir do valor da contrapartida a ser paga, do montante que esse investimento representa no total do empreendimento e, igualmente, da taxa de retorno prevista, baseada numa projeção da dinâmica atual do mercado.

Caso o empreendedor venha a disponibilizar cerca de 60% (sessenta por cento) de seu benefício econômico, lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 306,00 (trezentos e seis reais), a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

Partindo da hipótese que o empreendedor busque uma contrapartida na ordem de 70% (setenta por cento) de seu benefício econômico, lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível

concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 357,00 (trezentos e cinquenta e sete reais), a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

Partindo da hipótese que o empreendedor busque uma contrapartida na ordem de 80% (oitenta por cento) de seu benefício econômico, lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 408,00 (quatrocentos e oito reais), a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

Esta análise permite concluir que os custos dos empreendimentos que utilizem CEPAC serão menores do que os valores que deveriam ser despendidos na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse executar a mesma construção.

Em função das análises de empreendimentos imobiliários, pautados em modelos hipotéticos embasados nas premissas assumidas e nas situações paradigma eleitas, é possível concluir que há cláusulas de viabilidade econômico-financeiras nas Quadras Praça para todos os coeficientes de aproveitamento máximo iguais a 5,0 e 4,0, Quadra Galeria para todos os coeficientes de

aproveitamento máximo iguais a 4,0 e Quadras Preservação e Bairro para os coeficientes de aproveitamento máximo igual a 3,0.

No entanto, conforme as condições já apresentadas pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU, é desejável que as Quadras Preservação I (CA = 1,5) não sofram pressão por renovação, pois são áreas de interesse histórico e cultural, portanto é importante que as características atuais sejam mantidas. Nas Quadras Bairro, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², ou em terrenos localizados em centralidades. Nas Quadras Praça, localizadas no Eixo Leste/Oeste, é desejável que a renovação ocorra primordialmente em terrenos maiores, com área superior a 1.440m², para propiciar a criação de maiores áreas livre de uso público. Nas Quadras Central e Galeria, é desejável que os empreendimentos em terrenos menores, com área inferior a 1.440m², sejam preferencialmente de uso misto.

Assim sendo, se forem assumidos os maiores potenciais para absorção à Operação Urbana, como determinado pela SMAPU, as cláusulas de viabilidade ficam estendidas à totalidade das tipologias e subsetores.

Como se tratam de empreendimentos que virão a aderir a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas, demandando CEPAC em função da ACA – Área Construída que o empreendimento necessitará e tendo como premissa a adoção do valor médio do CEPAC correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), válido para cada um dos subsetores analisados, observou-se que o comportamento da TIR, tanto para empreendimentos de uso residencial, quanto não residenciais supera em alguns subsetores a taxa de 15% (quinze por cento).

Assim sendo, comparando-se as TIR obtidas, tanto os empreendimentos de uso residenciais, não-residenciais e mistos resultados nas tipologias de Quadra Praça em seu maior coeficiente de aproveitamento máximo, igual a 5,0. A Quadra Desenvolvimento cujo coeficiente máximo chega a atingir 6,0, a TIR também expressa cláusulas de viabilidade para o empreendedor. Ainda em comparação a TIR obtidas, as Quadras Galeria cujo coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 4,0, apresenta cláusulas de viabilidade nas tipologias descritas. Em patamares um pouco inferiores, temos as Quadras Preservação e Bairro para os coeficientes de aproveitamento máximo igual a 3,0.

Considerando a absorção de todos os subsetores e tipologias de quadras com a máxima potencialidade permitida, como determinado pela SMAPU, conclui-se que haverá cláusulas de viabilidade em toda a extensão da Operação Urbana, com TIR sempre superando o patamar considerado de 15%.

Efetuando-se simulações sobre as premissas válidas para os fluxos de caixa de empreendimentos imobiliários em análise, onde se a taxa de desconto (taxa de atratividade) foi fixada na ordem de 15% (quinze por cento) e mantendo-se as demais premissas assumidas, é possível concluir que lançando o CEPAC a valor de R\$ 500,00 (quinhentos e setenta e cinco reais) a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas é viável em todos os subsetores/quadras de seu território com a maior potencialidade, de acordo com a Viabilidade de Empreendimentos, sendo oportuno destacar, em havendo alterações de premissas, os valores podem sofrer alterações.

Quanto ao estoque de terrenos, conclui-se que a área passível de adesão é cerca de 6 (seis) vezes maior que à que se estima que venha a aderir, em função

da Área Construída Adicional definida pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano – SMAPU e com isso pode-se afirmar que o título CEPAC é escasso perante os terrenos passíveis de adesão, ou seja, mantém-se a oferta abaixo do consumo potencial, buscando o esgotamento destes títulos no período de duração da Operação Urbana e a arrecadação da receita prevista para as obras em seu perímetro.

Quanto à demanda, dada a dinâmica de lançamentos imobiliários verificados no município de Belo Horizonte, notadamente na região central, conclui-se que a absorção dos CEPAC ocorra no período máximo de 20 (vinte) anos, período máximo previsto para a Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas.

Em função da análise do Mercado Imobiliário e do Estoque de Potencial Construtivo Adicional, a quantidade de Certificado de Potencial Adicional de Construção total que estima-se lançar no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Corredor Antônio Carlos/ Pedro I/ Eixo Leste-Oeste/ Vale do Arrudas será totalmente consumida nos cenários realista e otimista, sendo uma receita mínima na ordem de R\$ 4,05 Bi (quatro bilhões e cinco milhões de reais) e uma receita máxima na ordem de R\$ 4,11 Bi (quatro bilhões e onze milhões de reais).

Importante ainda destacar que, em se adotando premissas diversas das adotadas no presente trabalho, farão com que valores finais e conclusões de viabilidade poderão ser alteradas.

9. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 714 (setecentos e quatorze) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada

Acompanham anexos:

1. Lançamentos Imobiliários
2. Viabilidade do CEPAC
3. Viabilidade do Empreendimento
4. Evolução do Consumo
5. Glossário
6. Anotação de Responsabilidade Técnica
7. CD – Arquivo Digital

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2014

ANEXO 1

LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS

ANEXO 2

VIABILIDADE DO CEPAC

ANEXO 3

VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO

A N E X O 4

EVOLUÇÃO DO CONSUMO

CONSUMO DE TERRENO

CENÁRIO PESSIMISTA

CENÁRIO REALISTA

CENÁRIO OTIMISTA

CONSUMO DE ACA

CENÁRIO PESSIMISTA

CENÁRIO REALISTA

CENÁRIO OTIMISTA

CONSUMO DE CEPAC

CENÁRIO PESSIMISTA

CENÁRIO REALISTA

CENÁRIO OTIMISTA

A N E X O 5

GLOSSÁRIO

ANEXO 6

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

ANEXO 7

CD – ARQUIVO DIGITAL