

meses	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Despesas											
Aquisição do Terreno	0,00	-711.388,18	-711.388,18	-711.388,18	-711.388,18	-711.388,18	-711.388,18	-711.388,18	-711.388,18	-711.388,18	-711.388,18
Contrapartida Financeira	0,00	-9.684.212,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Custo de Construção	0,00	0,00	0,00	-729.329,26	-729.329,26	-729.329,26	-729.329,26	-729.329,26	-729.329,26	-729.329,26	-729.329,26
Aprovação de Projetos	0,00	0,00	-291.731,70	-291.731,70	-291.731,70	-291.731,70	-291.731,70	-291.731,70	0,00	0,00	0,00
Investimento em Marketing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60
Comissão do Vendedor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40
RET	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-26.216,96	-26.945,21	-27.673,46
Receitas											
Entrada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00
Semestrais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mensais										18.206,22	36.412,44
Quitação - Financiamento											
Totais	0,00	-10.395.601,04	-1.003.119,88	-1.732.449,14	-1.732.449,14	-1.732.449,14	-1.732.449,14	-1.994.618,74	-1.303.078,39	-1.285.600,42	-1.268.122,45

TIR = 1,8844% ao mês
0,01 25,11 % ao ano

Total de Despesas -65.746.745,48
Total de Receitas 93.632.000,00

100.000,00	-	(10.395.601,04)	(11.398.720,92)	(13.131.170,06)	(14.863.619,19)	(16.596.068,33)	(18.328.517,47)	(20.323.136,20)	(21.626.214,60)	(22.911.815,02)	(24.179.937,47)
	-	(103,96)	(113,99)	(131,31)	(148,64)	(165,96)	(183,29)	(203,23)	(216,26)	(229,12)	(241,80)

Payback 39

Exposição Máxima (39.542.269,74)

Despesas	0,00	-10.395.601,04	-1.003.119,88	-1.732.449,14	-1.732.449,14	-1.732.449,14	-1.732.449,14	-1.994.618,74	-1.958.502,39	-1.959.230,64	-1.959.958,89
Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	655.424,00	673.630,22	691.836,44

Taxa de Desconto (% a.m.): 1,8844
VPL - Despesas: (R\$49.594.191,77)
VPL - Receitas: R\$49.594.191,77

1,007591534	
0,007591534	
0,759153429	-R\$ 58.294.617,72
	R\$ 72.131.822,51
	-1,24
	23,74 ok

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
-711.388,18	-711.388,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-729.329,26	-729.329,26	-729.329,26	-729.329,26	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96	-1.021.060,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-262.169,60	-74.905,60	0,00	0,00	0,00
-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-229.398,40	-65.542,40	0,00	0,00
-28.401,71	-29.129,96	-29.858,20	-37.140,69	-37.868,94	-38.597,19	-39.325,44	-40.053,69	-40.781,94	-48.064,43	-48.792,68	-30.794,52	-23.512,04	-23.512,04	-23.512,04
655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	655.424,00	187.264,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	163.856,00	163.856,00	163.856,00	163.856,00	163.856,00	163.856,00	163.856,00	327.712,00	327.712,00	327.712,00	327.712,00	327.712,00
54.618,67	72.824,89	91.031,11	109.237,33	127.443,56	145.649,78	163.856,00	182.062,22	200.268,44	218.474,67	236.680,89	254.887,11	260.088,89	260.088,89	260.088,89
-1.250.644,47	-1.233.166,50	-504.300,35	-329.520,62	-603.774,34	-586.296,37	-568.818,40	-551.340,42	-533.862,45	-359.082,72	-154.340,74	-347.534,77	-456.772,10	-456.772,10	-456.772,10

(25.430.581,94)	(26.663.748,44)	(27.168.048,79)	(27.497.569,41)	(28.101.343,75)	(28.687.640,12)	(29.256.458,52)	(29.807.798,94)	(30.341.661,39)	(30.700.744,11)	(30.855.084,85)	(31.202.619,63)	(31.659.391,73)	(32.116.163,83)	(32.572.935,94)
(254,31)	(266,64)	(271,68)	(274,98)	(281,01)	(286,88)	(292,56)	(298,08)	(303,42)	(307,01)	(308,55)	(312,03)	(316,59)	(321,16)	(325,73)

-1.960.687,14	-1.961.415,39	-1.250.755,46	-1.258.037,95	-1.550.497,90	-1.551.226,15	-1.551.954,40	-1.552.682,65	-1.553.410,90	-1.560.693,38	-1.374.157,63	-1.117.397,88	-1.044.572,99	-1.044.572,99	-1.044.572,99
710.042,67	728.248,89	746.455,11	928.517,33	946.723,56	964.929,78	983.136,00	1.001.342,22	1.019.548,44	1.201.610,67	1.219.816,89	769.863,11	587.800,89	587.800,89	587.800,89

36	0,3	10,8
5	2	10
1	9,2	9,2
		30

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1.021.060,96	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	-1.166.926,81	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-30.066,28	-30.066,28	-25.384,68	-23.512,04	-23.512,04	-23.512,04	-30.066,28	-30.066,28	-25.384,68	-23.512,04	-23.512,04	-23.512,04	-23.512,04	-2.809.480,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
491.568,00	491.568,00	374.528,00	327.712,00	327.712,00	327.712,00	491.568,00	491.568,00	374.528,00	327.712,00	327.712,00	327.712,00	327.712,00	1.404.480,00
260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	260.088,89	3.290.124,44
													65.542.400,00
-299.470,34	-445.336,20	-557.694,60	-602.637,96	-602.637,96	-602.637,96	-445.336,20	-445.336,20	-557.694,60	-602.637,96	-602.637,96	-602.637,96	-602.637,96	67.427.524,27
												65542400	93.632.000,00
													27,99
													93.632.000,00
(32.872.406,28)	(33.317.742,48)	(33.875.437,07)	(34.478.075,03)	(35.080.712,98)	(35.683.350,94)	(36.128.687,13)	(36.574.023,33)	(37.131.717,92)	(37.734.355,88)	(38.336.993,83)	(38.939.631,79)	(39.542.269,74)	27.885.254,52
(328,72)	(333,18)	(338,75)	(344,78)	(350,81)	(356,83)	(361,29)	(365,74)	(371,32)	(377,34)	(383,37)	(389,40)	(395,42)	278,85
													39
-1.051.127,23	-1.196.993,08	-1.192.311,48	-1.190.438,84	-1.190.438,84	-1.190.438,84	-1.196.993,08	-1.196.993,08	-1.192.311,48	-1.190.438,84	-1.190.438,84	-1.190.438,84	-1.190.438,84	-2.809.480,18
751.656,89	751.656,89	634.616,89	587.800,89	587.800,89	587.800,89	751.656,89	751.656,89	634.616,89	587.800,89	587.800,89	587.800,89	587.800,89	70.237.004,44

f. Ju



SETOR H
NÃO RESIDENCIAL

ANÁLISE DE EMPREENDIMENTO: Não Residencial - Office

CA Básico =	1,00	CA Máximo =	4,05	Número de Terrenos =	1
Área do Terreno =	2.000,00 m2	Parcelas:	10,00	Primeira:	1 ° mês
Máxima Área Construída:	8.100,00 m2	Valor do IF :	R\$ 630,81 /m2		1 ° mês
Contrapartida Financeira:	7.569.664,81 m2	Tabela de Conversão: 0,50 m2 de ACA para cada CEPAC - Adicional de Construção			

Produto Empreendido:	Privativa Lançada	6.960,00	Quota de Terreno =	17,54	m2
Au da Unidade =	61,05 m2		Número de Vagas =	1	
n° de Blocos =	1		Área de Projeção Total =	426,32 m2	
n° de Pavimentos-Tipo =	19		Área de Projeção do Bloco =	426,32 m2	
n° de unid por Pavimento =	6		Área Comum - Pavimento =	60,00 m2	
n° de Unidades =	114		Área Útil da Unidade =	61,05 m2	
Área Computável - Unidades =	8.100,00 m2		N de Vagas =	1	
Área Computável - Total =	8.100,00 m2		Área Computável - Garagem =	0,00 m2	

Área Construída Equivalente:					
Pesos de Construção:	Subsolo:	2.000,00	0,5	1.000,00	Art. 37
	Térreo:	426,32	1,5	639,47	
	Térreo Recuado:	1.573,68	0,5	786,84	
	Pavimento - Tipo:	8.100,00	1	8.100,00	
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00	
	Total:	12.160,00		10.544,32	

Despesas:

1- Custo da Construção:

Duração da Obra: 3 anos X
 2 anos
 Início: **3 ° mês**

Índices de Construção:

CSL - 16N **2.564,09** jan/23
 Atualização = **0,00%** R\$ 0,00
 CSL - 16N **R\$ 2.564,09 /m2** jan/23
 Transposição - Acabamento = **1,15**
 CSL - 16N **R\$ 2.948,70 /m2**
 Redutor de Magnitude = **9,35%** R\$ 275,61
Subtotal 1 = R\$ 3.224,32 /m2

Custos Adicionais:

Fundações Especiais = **10,00%** R\$ 322,43
 Ar Condicionado = **0,00%** R\$ 0,00
 Elevadores = **5,00%** R\$ 161,22
 Projetos = **5,00%** R\$ 161,22
 Paisagismo = **5,00%** R\$ 161,22
 Acabamentos Especiais = **25,00%** R\$ 806,08
Subtotal 2 = R\$ 4.836,47 /m2

Despesas Indiretas: **4,00%** R\$ 193,46
Subtotal 3 = R\$ 5.029,93 /m2

BDI do Construtor = **12,00%** R\$ 603,59
Total = R\$ 5.633,52 /m2

Custo Total da Construção (CTC) = R\$ 49.246.443,32

2- Aprovação de Projeto: **5,00%** do CTC
 Início: **2 ° mês**
 Número de Parcelas = **6**

3- Investimento em Marketing: **4,00%** da Receita
 Início: **1 ° mês** antes da receita

4- Comissão do Vendedor: **3,50%** da Receita

5 - RET: **4,00%**

Receitas:

1 -Valor Unitário: **R\$ 16.700,00 /m2**

2 -Valor da Unidade = **R\$ 1.020.000,00**

Primeira Receita: **6 ° mês** após o início das obras = 8 ° mês

3 -Fluxo de Vendas:

Velocidade de Vendas: **7,00%**
7,98 unidades durante **14,00** meses
 8 ° mês mês ao 21 ° mês
 2,28 unidades no último mês, isto é, no 22 ° mês

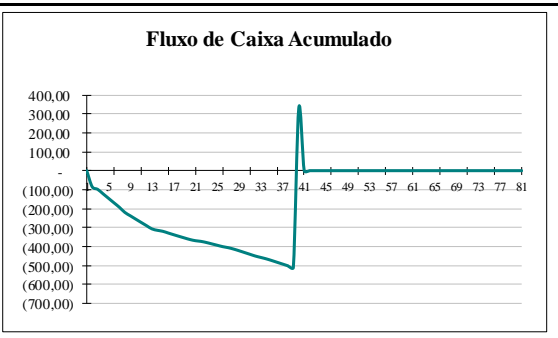
Forma de Pagamento:

Entrada: **10,00%** do valor da unidade
 Semestrais: **10,00%** do valor da unidade **4** Parcelas
 Mensais: **80,00%** do valor da unidade **60** Parcelas

Valorização da Unidade: **1,00%** ao ano

RESUMO DOS RESULTADOS:

VPL - Despesas	-61.984.441,26
VPL - Receitas	61.984.441,26
VPL total	0,00
Área do Terreno =	2.000,00 m2
Valor Unitário =	R\$ 0,00 /m2



Ju
1005

meses	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Despesas											
Aquisição do Terreno	0,00	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67
Contrapartida Financeira	0,00	-7.569.664,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Custo de Construção	0,00	0,00	0,00	-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.025.967,57
Aprovação de Projetos	0,00	0,00	-410.387,03	-410.387,03	-410.387,03	-410.387,03	-410.387,03	-410.387,03	0,00	0,00	0,00
Investimento em Marketing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-325.584,00	-325.584,00	-325.584,00	-325.584,00
Comissão do Vendedor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-284.886,00	-284.886,00	-284.886,00
RET	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-32.558,40	-33.462,80	-34.367,20
Receitas											
Entrada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.960,00	813.960,00	813.960,00
Semestrais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mensais										22.610,00	45.220,00
Quitação - Financiamento											
Totais	0,00	-8.506.741,48	-1.347.463,69	-2.373.431,26	-2.373.431,26	-2.373.431,26	-2.373.431,26	-2.699.015,26	-1.792.112,64	-1.770.407,04	-1.748.701,44

TIR = 1,8844% ao mês
25,11 % ao ano

0,01

Total de Despesas -83.982.469,59
Total de Receitas 117.035.820,00

	-	(8.506.741,48)	(9.854.205,17)	(12.227.636,44)	(14.601.067,70)	(16.974.498,96)	(19.347.930,23)	(22.046.945,49)	(23.839.058,13)	(25.609.465,16)	(27.358.166,60)
100.000,00	-	(85,07)	(98,54)	(122,28)	(146,01)	(169,74)	(193,48)	(220,47)	(238,39)	(256,09)	(273,58)

Payback 39

Exposição Máxima (51.238.951,83)

Despesas	0,00	-8.506.741,48	-1.347.463,69	-2.373.431,26	-2.373.431,26	-2.373.431,26	-2.373.431,26	-2.699.015,26	-2.606.072,64	-2.606.977,04	-2.607.881,44
Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.960,00	836.570,00	859.180,00

Taxa de Desconto (% a.m.): 1,8844
VPL - Despesas: (R\$61.984.441,26)
VPL - Receitas: R\$61.984.441,26

1,007591534	
0,007591534	
0,759153429	-R\$ 73.826.077,41
	R\$ 90.158.409,73
	-1,22
	22,12 ok

f. Ju

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
-937.076,67	-937.076,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.025.967,57	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60	-1.436.354,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-325.584,00	-328.839,84	-328.839,84	-328.839,84	-328.839,84	-328.839,84	-328.839,84	-328.839,84	-328.839,84	-328.839,84	-328.839,84	-93.954,24	0,00	0,00	0,00
-284.886,00	-284.886,00	-287.734,86	-287.734,86	-287.734,86	-287.734,86	-287.734,86	-287.734,86	-287.734,86	-287.734,86	-287.734,86	-287.734,86	-82.209,96	0,00	0,00
-35.271,60	-36.176,00	-37.405,98	-46.459,03	-47.372,47	-48.285,92	-49.199,36	-50.112,80	-51.107,64	-60.160,69	-61.074,13	-38.499,02	-29.364,58	-29.364,58	-29.445,97
813.960,00	813.960,00	822.099,60	822.099,60	822.099,60	822.099,60	822.099,60	822.099,60	822.099,60	822.099,60	822.099,60	234.885,60	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	203.490,00	203.490,00	203.490,00	203.490,00	203.490,00	203.490,00	205.524,90	409.014,90	409.014,90	409.014,90	409.014,90	411.049,80
67.830,00	90.440,00	113.050,00	135.886,10	158.722,20	181.558,30	204.394,40	227.230,50	250.066,60	272.902,70	295.738,80	318.574,90	325.099,50	325.099,50	325.099,50
-1.726.995,84	-1.708.546,08	-744.798,65	-527.525,60	-915.989,97	-894.067,31	-872.144,66	-850.222,00	-826.345,84	-609.072,78	-352.264,53	-594.588,17	-731.604,77	-731.604,77	-729.651,27

(29.085.162,43)	(30.793.708,51)	(31.538.507,16)	(32.066.032,76)	(32.982.022,73)	(33.876.090,04)	(34.748.234,70)	(35.598.456,70)	(36.424.802,54)	(37.033.875,32)	(37.386.139,85)	(37.980.728,02)	(38.712.332,80)	(39.443.937,57)	(40.173.588,84)
(290,85)	(307,94)	(315,39)	(320,66)	(329,82)	(338,76)	(347,48)	(355,98)	(364,25)	(370,34)	(373,86)	(379,81)	(387,12)	(394,44)	(401,74)

-2.608.785,84	-2.612.946,08	-1.679.948,25	-1.689.001,30	-2.100.301,77	-2.101.215,21	-2.102.128,66	-2.103.042,10	-2.104.036,94	-2.113.089,98	-1.879.117,83	-1.557.063,57	-1.465.719,17	-1.465.719,17	-1.465.800,57
881.790,00	904.400,00	935.149,60	1.161.475,70	1.184.311,80	1.207.147,90	1.229.984,00	1.252.820,10	1.277.691,10	1.504.017,20	1.526.853,30	962.475,40	734.114,40	734.114,40	736.149,30

36	0,3	10,8
5	2	10
1	9,2	9,2
		30

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1.436.354,60	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	-1.641.548,11	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-37.585,57	-37.585,57	-31.713,43	-29.364,58	-29.364,58	-29.445,97	-37.585,57	-37.585,57	-31.713,43	-29.364,58	-29.364,58	-29.445,97	-29.445,97	-3.512.179,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614.539,80	614.539,80	467.736,30	409.014,90	409.014,90	411.049,80	614.539,80	614.539,80	467.736,30	409.014,90	409.014,90	411.049,80	411.049,80	1.761.642,00
325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	325.099,50	4.117.765,50
													81.925,074,00
-534.300,87	-739.494,38	-880.425,74	-936.798,29	-936.798,29	-934.844,78	-739.494,38	-739.494,38	-880.425,74	-936.798,29	-936.798,29	-934.844,78	-934.844,78	84.292.302,24
												81396000	116.280.000,00
													27,98
													117.035.820,00
(40.707.889,71)	(41.447.384,09)	(42.327.809,83)	(43.264.608,12)	(44.201.406,41)	(45.136.251,19)	(45.875.745,57)	(46.615.239,95)	(47.495.665,70)	(48.432.463,98)	(49.369.262,27)	(50.304.107,05)	(51.238.951,83)	33.053.350,41
(407,08)	(414,47)	(423,28)	(432,65)	(442,01)	(451,36)	(458,76)	(466,15)	(474,96)	(484,32)	(493,69)	(503,04)	(512,39)	330,53
													39
-1.473.940,17	-1.679.133,68	-1.673.261,54	-1.670.912,69	-1.670.912,69	-1.670.994,08	-1.679.133,68	-1.679.133,68	-1.673.261,54	-1.670.912,69	-1.670.912,69	-1.670.994,08	-1.670.994,08	-3.512.179,26
939.639,30	939.639,30	792.835,80	734.114,40	734.114,40	736.149,30	939.639,30	939.639,30	792.835,80	734.114,40	734.114,40	736.149,30	736.149,30	87.804.481,50

f. Ju



SETOR H
RESIDENCIAL

ANÁLISE DE EMPREENDIMENTO: Residencial Vertical Multifamiliar

CA Básico = 1,00	CA Máximo = 4,05	Número de Terrenos = 1
Área do Terreno = 2.000,00 m2	Parcelas: 10,00	Primeira: 1 ° mês
Máxima Área Construída: 8.100,00 m2	Art. 25 - IV	
Contrapartida Financeira: 8.662.067,60 m2	Valor do IF: R\$ 721,84 /m2	1 ° mês
Tabela de Conversão: 0,50	m2 de ACA para cada CEPAC - Adicional de Construção	

Produto Empreendido:	Privativa Lançada 6.912,00	Quota de Terreno = 13,89 m2
Au da Unidade = 48,00 m2	Número de Vagas = 1	
n° de Blocos = 1	Área de Projeção Total = 450,00 m2	
n° de Pavimentos-Tipo = 18	Área de Projeção do Bloco = 450,00 m2	
n° de unid por Pavimento = 8	Área Comum - Pavimento = 66,00 m2	
n° de Unidades = 144	Área Útil da Unidade = 48,00 m2	
Área Computável - Unidades = 8.100,00 m2	N de Vagas = 1	
Área Computável - Total = 8.100,00 m2	Área Computável - Garagem = 0,00 m2	

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)	Art. 37
Pesos de Construção:	Subsolo:	2.000,00	0,5	1.000,00	
	Térreo:	450,00	1	450,00	
	Térreo Recuado:	1.550,00	0,5	775,00	
	Pavimento - Tipo:	8.100,00	1	8.100,00	
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00	
	Total:	12.160,00		10.343,00	

Despesas:

1- Custo da Construção:		
<u>Duração da Obra:</u>	3 anos	X
	2 anos	
	Início:	3 ° mês
<u>Índices de Construção:</u>		
Res Médio - C/ Elev. =	1.912,53	jan/23
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.912,53 /m2	jan/23
Transposição - Padrão =	1,00	
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.912,53 /m2	
Redutor de Magnitude =	3,74%	R\$ 71,50
Subtotal 1 =	R\$ 1.841,03 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 184,10
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 92,05
Projetos =	5,00%	R\$ 92,05
Paisagismo =	5,00%	R\$ 92,05
Acabamentos Especiais =	15,00%	R\$ 276,15
Subtotal 2 =	R\$ 2.577,44 /m2	
Despesas Indiretas =	4,00%	R\$ 103,10
Subtotal 3 =	R\$ 2.680,54 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 321,66
Total =	R\$ 3.002,20 /m2	
Custo Total da Construção (CTC) =	R\$ 31.051.800,54	
2- Aprovação de Projeto:	5,00%	do CTC
	Início: 2 ° mês	
	Número de Parcelas = 6	
3- Investimento em Marketing:	4,00%	da Receita
	Início: 1 ° mês	antes da receita
4- Comissão do Vendedor:	3,50%	da Receita
5 - RET:	4,00%	

Receitas:

1 -Valor Unitário:	R\$ 12.600,00 /m2
2 -Valor da Unidade =	R\$ 605.000,00
Primeira Receita:	6 ° mês após o início das obras = 8 ° mês
3 -Fluxo de Vendas:	
<u>Velocidade de Vendas:</u>	7,00%
10,08	unidades durante 14,00 meses
8 ° mês	mês ao 21 ° mês
2,88	unidades no último mês, isto é, no 22 ° mês
<u>Forma de Pagamento:</u>	
Entrada:	10,00% do valor da unidade
Semestrais:	10,00% do valor da unidade 4 Parcelas
Mensais:	80,00% do valor da unidade 60 Parcelas
<u>Valorização da Unidade:</u>	0,00% ao ano

RESUMO DOS RESULTADOS:

VPL - Despesas	-46.145.015,76
VPL - Receitas	46.145.015,76
VPL total	0,00
Área do Terreno =	2.000,00 m2
Valor Unitário =	R\$ 0,00 /m2

Fluxo de Caixa Acumulado

1010

meses	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Despesas											
Aquisição do Terreno	0,00	-796.515,17	-796.515,17	-796.515,17	-796.515,17	-796.515,17	-796.515,17	-796.515,17	-796.515,17	-796.515,17	-796.515,17
Contrapartida Financeira	0,00	-8.662.067,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Custo de Construção	0,00	0,00	0,00	-646.912,51	-646.912,51	-646.912,51	-646.912,51	-646.912,51	-646.912,51	-646.912,51	-646.912,51
Aprovação de Projetos	0,00	0,00	-258.765,00	-258.765,00	-258.765,00	-258.765,00	-258.765,00	-258.765,00	0,00	0,00	0,00
Investimento em Marketing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00
Comissão do Vendedor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00
RET	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.393,60	-25.071,20	-25.748,80
Receitas											
Entrada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00
Semestrais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mensais										16.940,00	33.880,00
Quitação - Financiamento											
Totais	0,00	-9.458.582,77	-1.055.280,17	-1.702.192,68	-1.702.192,68	-1.702.192,68	-1.702.192,68	-1.946.128,68	-1.315.361,28	-1.299.098,88	-1.282.836,48

TIR = 1,8844% ao mês
0,01 25,11 % ao ano

Total de Despesas -60.843.440,17
Total de Receitas 87.120.000,00

100.000,00	-	(9.458.582,77)	(10.513.862,94)	(12.216.055,62)	(13.918.248,30)	(15.620.440,99)	(17.322.633,67)	(19.268.762,35)	(20.584.123,63)	(21.883.222,51)	(23.166.058,98)
	-	(94,59)	(105,14)	(122,16)	(139,18)	(156,20)	(173,23)	(192,69)	(205,84)	(218,83)	(231,66)

Payback 39

Exposição Máxima (36.461.456,17)

Despesas	0,00	-9.458.582,77	-1.055.280,17	-1.702.192,68	-1.702.192,68	-1.702.192,68	-1.702.192,68	-1.946.128,68	-1.925.201,28	-1.925.878,88	-1.926.556,48
Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	609.840,00	626.780,00	643.720,00

Taxa de Desconto (% a.m.): 1,8844
VPL - Despesas: (R\$46.145.015,76)
VPL - Receitas: R\$46.145.015,76

1,007591534	
0,007591534	
0,759153429	-R\$ 54.070.115,58
	R\$ 67.115.135,61
	-1,24
	24,13 ok

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
-796.515,17	-796.515,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-646.912,51	-646.912,51	-646.912,51	-646.912,51	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52	-905.677,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-243.936,00	-69.696,00	0,00	0,00	0,00
-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-213.444,00	-60.984,00	0,00	0,00
-26.426,40	-27.104,00	-27.781,60	-34.557,60	-35.235,20	-35.912,80	-36.590,40	-37.268,00	-37.945,60	-44.721,60	-45.399,20	-28.652,80	-21.876,80	-21.876,80	-21.876,80
609.840,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00	609.840,00	174.240,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	152.460,00	152.460,00	152.460,00	152.460,00	152.460,00	152.460,00	152.460,00	304.920,00	304.920,00	304.920,00	304.920,00	304.920,00
50.820,00	67.760,00	84.700,00	101.640,00	118.580,00	135.520,00	152.460,00	169.400,00	186.340,00	203.280,00	220.220,00	237.160,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00
-1.266.574,08	-1.250.311,68	-437.534,11	-274.910,11	-517.412,72	-501.150,32	-484.887,92	-468.625,52	-452.363,12	-289.739,12	-99.236,72	-278.994,32	-380.634,32	-380.634,32	-380.634,32

(24.432.633,06)	(25.682.944,74)	(26.120.478,85)	(26.395.388,96)	(26.912.801,68)	(27.413.951,99)	(27.898.839,91)	(28.367.465,43)	(28.819.828,54)	(29.109.567,66)	(29.208.804,37)	(29.487.798,69)	(29.868.433,00)	(30.249.067,32)	(30.629.701,64)
(244,33)	(256,83)	(261,20)	(263,95)	(269,13)	(274,14)	(278,99)	(283,67)	(288,20)	(291,10)	(292,09)	(294,88)	(298,68)	(302,49)	(306,30)

-1.927.234,08	-1.927.911,68	-1.132.074,11	-1.138.850,11	-1.398.292,72	-1.398.970,32	-1.399.647,92	-1.400.325,52	-1.401.003,12	-1.407.779,12	-1.234.216,72	-995.314,32	-927.554,32	-927.554,32	-927.554,32
660.660,00	677.600,00	694.540,00	863.940,00	880.880,00	897.820,00	914.760,00	931.700,00	948.640,00	1.118.040,00	1.134.980,00	716.320,00	546.920,00	546.920,00	546.920,00

36	0,3	10,8
5	2	10
1	9,2	9,2
		30

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-905.677,52	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	-1.035.060,02	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-27.975,20	-27.975,20	-23.619,20	-21.876,80	-21.876,80	-21.876,80	-27.975,20	-27.975,20	-23.619,20	-21.876,80	-21.876,80	-21.876,80	-21.876,80	-2.614.084,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
457.380,00	457.380,00	348.480,00	304.920,00	304.920,00	304.920,00	457.380,00	457.380,00	348.480,00	304.920,00	304.920,00	304.920,00	304.920,00	1.306.800,00
242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	242.000,00	3.061.300,00
													60.984.000,00
-234.272,72	-363.655,22	-468.199,22	-510.016,82	-510.016,82	-510.016,82	-363.655,22	-363.655,22	-468.199,22	-510.016,82	-510.016,82	-510.016,82	-510.016,82	62.738.016,00
												60984000	87.120.000,00
													27,99
													87.120.000,00
(30.863.974,35)	(31.227.629,57)	(31.695.828,79)	(32.205.845,61)	(32.715.862,42)	(33.225.879,24)	(33.589.534,46)	(33.953.189,68)	(34.421.388,90)	(34.931.405,71)	(35.441.422,53)	(35.951.439,35)	(36.461.456,17)	26.276.559,83
(308,64)	(312,28)	(316,96)	(322,06)	(327,16)	(332,26)	(335,90)	(339,53)	(344,21)	(349,31)	(354,41)	(359,51)	(364,61)	262,77
													39
-933.652,72	-1.063.035,22	-1.058.679,22	-1.056.936,82	-1.056.936,82	-1.056.936,82	-1.063.035,22	-1.063.035,22	-1.058.679,22	-1.056.936,82	-1.056.936,82	-1.056.936,82	-1.056.936,82	-2.614.084,00
699.380,00	699.380,00	590.480,00	546.920,00	546.920,00	546.920,00	699.380,00	699.380,00	590.480,00	546.920,00	546.920,00	546.920,00	546.920,00	65.352.100,00

f. Ju



SETOR I
RESIDENCIAL

ANÁLISE DE EMPREENDIMENTO: Residencial Vertical Multifamiliar

CA Básico =	1,00	CA Máximo =	4,05	Número de Terrenos =	1
Área do Terreno =	2.000,00 m2	Parcelas:	10,00	Primeira:	1 ° mês
Máxima Área Construída:	8.100,00 m2	Art. 25 - IV			
Contrapartida Financeira:	10.813.621,22 m2	Valor do IF:	R\$ 360,45 /m2		1 ° mês
Tabela de Conversão:	0,20	m2 de ACA para cada CEPAC - Adicional de Construção			

Produto Empreendido:	Privativa Lançada	6.780,00	Quota de Terreno =	15,15	m2
Au da Unidade =	51,36 m2		Número de Vagas =	1	
n° de Blocos =	1		Área de Projeção Total =	368,18 m2	
n° de Pavimentos-Tipo =	22		Área de Projeção do Bloco =	368,18 m2	
n° de unid por Pavimento =	6		Área Comum - Pavimento =	60,00 m2	
n° de Unidades =	132		Área Útil da Unidade =	51,36 m2	
Área Computável - Unidades =	8.100,00 m2		N de Vagas =	1	
Área Computável - Total =	8.100,00 m2		Área Computável - Garagem =	0,00 m2	

Área Construída Equivalente:					
Pesos de Construção:	Subsolo:	2.000,00	0,5	1.000,00	Art. 37
	Térreo:	368,18	1	368,18	
	Térreo Recuado:	1.631,82	0,75	1.223,86	
	Pavimento - Tipo:	8.100,00	1	8.100,00	
	Barriete:	600,00	0,3	180,00	
	Total:	12.160,00		10.710,05	

Despesas:

1- Custo da Construção:

<u>Duração da Obra:</u>	3 anos	X	
	2 anos		
	Início:	3 ° mês	
<u>Índices de Construção:</u>	Res Médio - C/ Elev. =	1.912,53	jan/23
	Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
	Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.912,53 /m2	jan/23
	Transposição - Padrão =	1,20	
	Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 2.295,04 /m2	
	Redutor de Magnitude =	5,23%	R\$ 120,12
	Subtotal 1 =	R\$ 2.174,92 /m2	

Custos Adicionais:

Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 217,49
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 108,75
Projetos =	5,00%	R\$ 108,75
Paisagismo =	5,00%	R\$ 108,75
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 543,73
Subtotal 2 =	R\$ 3.262,37 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 130,49
Subtotal 3 =	R\$ 3.392,87 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 407,14
Total =	R\$ 3.800,01 /m2	

Custo Total da Construção (CTC) = **R\$ 40.698.314,48**

2- Aprovação de Projeto:

	5,00%	do CTC
Início:	2 ° mês	
Número de Parcelas =	6	

3- Investimento em Marketing:

	4,00%	da Receita
Início:	1 ° mês	antes da receita

4- Comissão do Vendedor:

	3,50%	da Receita
--	--------------	------------

5 - RET:

	4,00%
--	--------------

Receitas:

1 -Valor Unitário:

R\$ 16.300,00 /m2

2 -Valor da Unidade =

R\$ 837.000,00

Primeira Receita: **6 ° mês** após o início das obras = 8 ° mês

3 -Fluxo de Vendas:

Velocidade de Vendas:

	9,24	unidades durante	7,00%	
	8 ° mês	mês ao	14,00	meses
	2,64	unidades no último mês, isto é, no		22 ° mês

Forma de Pagamento:

Entrada:	10,00%	do valor da unidade	
Semestrais:	10,00%	do valor da unidade	4 Parcelas
Mensais:	80,00%	do valor da unidade	60 Parcelas

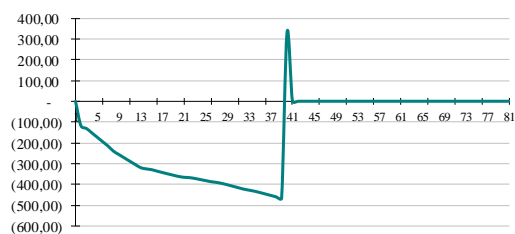
Valorização da Unidade:

0,00% ao ano

RESUMO DOS RESULTADOS:

VPL - Despesas	-58.520.270,43
VPL - Receitas	58.520.270,43
VPL total	0,00
Área do Terreno =	2.000,00 m2
Valor Unitário =	R\$ 0,00 /m2

Fluxo de Caixa Acumulado



Ja
1015

meses	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Despesas											
Aquisição do Terreno	0,00	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67	-937.076,67
Contrapartida Financeira	0,00	-10.813.621,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Custo de Construção	0,00	0,00	0,00	-847.881,55	-847.881,55	-847.881,55	-847.881,55	-847.881,55	-847.881,55	-847.881,55	-847.881,55
Aprovação de Projetos	0,00	0,00	-339.152,62	-339.152,62	-339.152,62	-339.152,62	-339.152,62	-339.152,62	0,00	0,00	0,00
Investimento em Marketing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20
Comissão do Vendedor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80
RET	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-30.935,52	-31.794,84	-32.654,16
Receitas											
Entrada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00
Semestrais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mensais										21.483,00	42.966,00
Quitação - Financiamento											
Totais	0,00	-11.750.697,89	-1.276.229,29	-2.124.110,84	-2.124.110,84	-2.124.110,84	-2.124.110,84	-2.433.466,04	-1.622.546,74	-1.601.923,06	-1.581.299,38

TIR = 1,8844% ao mês
0,01 25,11 % ao ano

Total de Despesas -77.497.431,42
Total de Receitas 110.484.000,00

	-	(11.750.697,89)	(13.026.927,17)	(15.151.038,01)	(17.275.148,85)	(19.399.259,69)	(21.523.370,53)	(23.956.836,57)	(25.579.383,31)	(27.181.306,37)	(28.762.605,74)
100.000,00	-	(117,51)	(130,27)	(151,51)	(172,75)	(193,99)	(215,23)	(239,57)	(255,79)	(271,81)	(287,63)

Payback 39

Exposição Máxima (46.576.642,62)

Despesas	0,00	-11.750.697,89	-1.276.229,29	-2.124.110,84	-2.124.110,84	-2.124.110,84	-2.124.110,84	-2.433.466,04	-2.395.934,74	-2.396.794,06	-2.397.653,38
Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	773.388,00	794.871,00	816.354,00

Taxa de Desconto (% a.m.): 1,8844
VPL - Despesas: (R\$58.520.270,43)
VPL - Receitas: R\$58.520.270,43

1,007591534	
0,007591534	
0,759153429	-R\$ 68.747.058,88
	R\$ 85.114.194,70
	-1,24
	23,81 ok

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
-937.076,67	-937.076,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-847.881,55	-847.881,55	-847.881,55	-847.881,55	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17	-1.187.034,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-309.355,20	-88.387,20	0,00	0,00	0,00
-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-270.685,80	-77.338,80	0,00	0,00
-33.513,48	-34.372,80	-35.232,12	-43.825,32	-44.684,64	-45.543,96	-46.403,28	-47.262,60	-48.121,92	-56.715,12	-57.574,44	-36.336,96	-27.743,76	-27.743,76	-27.743,76
773.388,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00	773.388,00	220.968,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	193.347,00	193.347,00	193.347,00	193.347,00	193.347,00	193.347,00	193.347,00	386.694,00	386.694,00	386.694,00	386.694,00	386.694,00
64.449,00	85.932,00	107.415,00	128.898,00	150.381,00	171.864,00	193.347,00	214.830,00	236.313,00	257.796,00	279.279,00	300.762,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00
-1.560.675,70	-1.540.052,02	-582.351,67	-376.114,87	-694.643,81	-674.020,13	-653.396,45	-632.772,77	-612.149,09	-405.912,29	-164.320,61	-392.285,93	-521.183,93	-521.183,93	-521.183,93

(30.323.281,44)	(31.863.333,46)	(32.445.685,13)	(32.821.800,00)	(33.516.443,82)	(34.190.463,95)	(34.843.860,40)	(35.476.633,17)	(36.088.782,26)	(36.494.694,56)	(36.659.015,17)	(37.051.301,10)	(37.572.485,03)	(38.093.668,97)	(38.614.852,90)
(303,23)	(318,63)	(324,46)	(328,22)	(335,16)	(341,90)	(348,44)	(354,77)	(360,89)	(364,95)	(366,59)	(370,51)	(375,72)	(380,94)	(386,15)

-2.398.512,70	-2.399.372,02	-1.463.154,67	-1.471.747,87	-1.811.759,81	-1.812.619,13	-1.813.478,45	-1.814.337,77	-1.815.197,09	-1.823.790,29	-1.603.681,61	-1.300.709,93	-1.214.777,93	-1.214.777,93	-1.214.777,93
837.837,00	859.320,00	880.803,00	1.095.633,00	1.117.116,00	1.138.599,00	1.160.082,00	1.181.565,00	1.203.048,00	1.417.878,00	1.439.361,00	908.424,00	693.594,00	693.594,00	693.594,00

36	0,3	10,8
5	2	10
1	9,2	9,2
		30

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1.187.034,17	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	-1.356.610,48	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-35.477,64	-35.477,64	-29.953,44	-27.743,76	-27.743,76	-27.743,76	-35.477,64	-35.477,64	-29.953,44	-27.743,76	-27.743,76	-27.743,76	-27.743,76	-3.315.133,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
580.041,00	580.041,00	441.936,00	386.694,00	386.694,00	386.694,00	580.041,00	580.041,00	441.936,00	386.694,00	386.694,00	386.694,00	386.694,00	1.657.260,00
306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	306.900,00	3.882.285,00
													77.338.800,00
-335.570,81	-505.147,12	-637.727,92	-690.760,24	-690.760,24	-690.760,24	-505.147,12	-505.147,12	-637.727,92	-690.760,24	-690.760,24	-690.760,24	-690.760,24	79.563.211,20
													77338800
													110.484.000,00
													27,99
													110.484.000,00
(38.950.423,71)	(39.455.570,83)	(40.093.298,76)	(40.784.059,00)	(41.474.819,24)	(42.165.579,48)	(42.670.726,61)	(43.175.873,73)	(43.813.601,65)	(44.504.361,89)	(45.195.122,14)	(45.885.882,38)	(46.576.642,62)	32.986.568,58
(389,50)	(394,56)	(400,93)	(407,84)	(414,75)	(421,66)	(426,71)	(431,76)	(438,14)	(445,04)	(451,95)	(458,86)	(465,77)	329,87
													39
-1.222.511,81	-1.392.088,12	-1.386.563,92	-1.384.354,24	-1.384.354,24	-1.384.354,24	-1.392.088,12	-1.392.088,12	-1.386.563,92	-1.384.354,24	-1.384.354,24	-1.384.354,24	-1.384.354,24	-3.315.133,80
886.941,00	886.941,00	748.836,00	693.594,00	693.594,00	693.594,00	886.941,00	886.941,00	748.836,00	693.594,00	693.594,00	693.594,00	693.594,00	82.878.345,00

f. Ju



ANEXO 3
ANÁLISE ESTATÍSTICA



**ANÁLISE ESTATÍSTICA DE
VALORES**

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br



ELEMENTOS COMPARATIVOS

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Rua Padre Pentead de Oliveira, nº 94	O/T :	O
Fonte: Hai Imóveis - Tel. (11) 4369-7891 / 9.8079-9522 - Sra. Rosana	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO: Água Branca	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,69
Área de Terreno (m2): 3.391,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 3.191,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0,00
Preço à Vista: R\$ 20.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 5.308,17
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.hai.com.br/imovel/galpao-venda-sao-paulo-lapa-de-baixo-3197m2/HI3566		VENDA



Comparativo no. 2 : Rua Capitão Francisco Teixeira Nogueira, nº 258	O/T :	T
Fonte: MRS Imóveis - Tel. (11) 3443-9199 - Sr. Arlindo	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO: Água Branca	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,49
Área de Terreno (m2): 2.950,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 4.555,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0
Preço à Vista: R\$ 14.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 4.745,76
Observações: Galpão		TRANSACÃO
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazen-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-cor		VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Albertina de Souza, nº 242	O/T :	O
Fonte: Louvre Imóveis - Tel. (11) 3846-0377 - Sra. Cristina	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO: Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,50
Área de Terreno (m2): 1.818,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 2.720,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0
Preço à Vista: R\$ 10.600.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 5.247,52
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.louvreimoveis.com.br/imovel/galpao-de-2720-m-na-rua-albertina-de-souza-lapa-sao-pau		VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Sara de Souza, nº 242	O/T :	O
Fonte: Prabitari Imóveis Tel. (11) 3644-8875 / 3645-4565 - Sra. Elaine	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO: Água Branca	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,53
Área de Terreno (m2): 2.000,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 2.800,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0
Preço à Vista: R\$ 18.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 8.100,00
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.prabitariimoveis.com.br/imovel/galpao-a-venda-2800-m-por-r-18-000-000-00-barra-fun		VENDA





Comparativo no. 5 : Rua Comendador Sousa, nº 72	O/T :	O
Fonte: SP Brasil - Tel. (11) 2411-1796 / 9.9129-6208 - Sr. Diego Tavares	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Água Branca	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,51
Área de Terreno (m2): 600,00	Topografia plana.Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 879,00	Frente p/ o asfalto.Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0
Preço à Vista: R\$ 4.600.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 6.900,00
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-agua-branca-zona-oeste-sao-paulo-co		VENDA



Comparativo no. 6 : Rua Higinio Pellegrini X Rua Padre Antônio Tomás	O/T :	O
Fonte: Coelho da Fonseca - Tel. (11) 3882-4000 - Sra. Celia Brandão	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Água Branca	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,40
Área de Terreno (m2): 250,00	Topografia plana.Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 450,00	Frente p/ o asfalto.Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 4.200.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 15.120,00
Observações: Imóvel Comercial		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-agua-branca-zona-oeste-sao-paulo-com-garage		VENDA



Comparativo no. 7 : Rua Emb. Leão Veloso X Rua Barão de Tefé	O/T :	O
Fonte: Usuário New Core - Tel. (11) 9.8925-1160 - Sra. Bruna	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Água Branca	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,62
Área de Terreno (m2): 260,00	Topografia plana.Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 300,00	Frente p/ o asfalto.Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 5.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 17.307,69
Observações: Imóvel Comercial		OFERTA
https://comprar.newcore.com.br/imovel/casa-5-dormitorios-5-banheiros-1-suite-1-vaga-300m2-lapa		VENDA



Comparativo no. 8 : Avenida Thomas Edison, nº 956	O/T :	O
Fonte: Hai Imóveis - Tel. (11) 4369-7891/ 9.8079-9522 - Sra. Rosana	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,61
Área de Terreno (m2): 4.968,00	Topografia plana.Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 5.814,00	Frente p/ o asfalto.Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 32.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 5.797,10
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-4968m2-venda-R		VENDA



São Paulo - SP

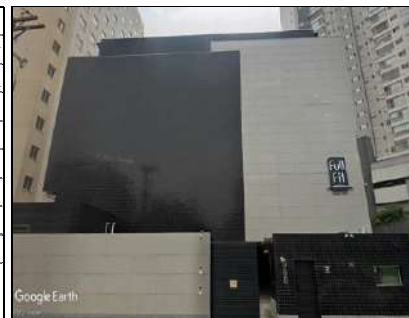
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3055
contato@amaraldavila.com.br



Comparativo no. 9 : Avenida Thomas Edison, nº 956	O/T :	O
Fonte: Usuário New Core - Tel. (11) 9.8925-1160 - Sra. Bruna	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,22
Área de Terreno (m2): 2.500,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 5.830,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 20.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 7.200,00
Observações: Galpão		OFERTA
https://comprar.newcore.com.br/imovel/galpao-1-dormitorio-10-banheiros-10-vagas-5830m2-barra-f		VENDA



Comparativo no. 10 : Rua Robert Bosch, nº 600	O/T :	O
Fonte: Local Imóveis - Alto de Pinheiros - Tel. (11) 3094-0555/ 9.7150-8001 - Sr. Eurico	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Parque Industrial Tomaz Edson	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,69
Área de Terreno (m2): 3.300,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 3.060,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 14.840.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 4.047,27
Observações: Prédio Comercial		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-1-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-30		VENDA



Comparativo no. 11 : Rua Moisés Kauffmann, nº 291	O/T :	O
Fonte: Corretor Autônomo - Tel. (11) 9.7333-6545 - Sr. Paulo C Barbosa	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Parque Industrial Tomaz Edson	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,62
Área de Terreno (m2): 1.489,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 1.711,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 7.800.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 4.714,57
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-cor		VENDA



Comparativo no. 12 : Rua Inhaúma, nº 101	O/T :	O
Fonte: Sh Prime Imóveis - Tel. (11) 4750-2725/ 9.1356-1888 - Sra. Sueli	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Várzea da Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,57
Área de Terreno (m2): 2.002,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 2.598,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 16.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 7.192,81
Observações: Galpão		OFERTA
https://shprime.com.br/imovel/SH96804		VENDA



São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3055
contato@amaraldavila.com.br

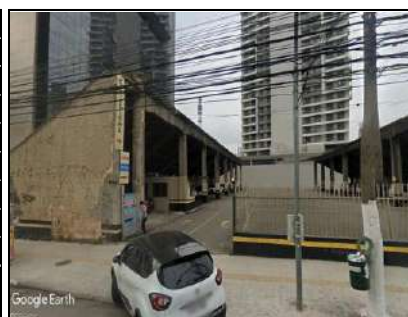
f. Ju



Comparativo no. 13 : Rua Inhaúma, nº 235	O/T :	O
Fonte: Galpões Almeida - Tel. (11) 9.4766-0370 - Sr. Denis	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Várzea da Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,79
Área de Terreno (m2): 3.000,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 1.900,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 15.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 4.500,00
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-con		VENDA



Comparativo no. 14 : Avenida Marques de São Vicente, nº 277	O/T :	O
Fonte: Imobiliária Sh Prime - Tel. (11) 4750-2725 / 9.7652-0442 - Sra. Mariana	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Várzea da Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	1,00
Área de Terreno (m2): 3.000,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 0,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 21.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 6.300,00
Observações: Estacionamento		OFERTA
https://www.shprime.com.br/imovel/SH23853		VENDA



Comparativo no. 15 : Rua do Bosque, nº 1331	O/T :	O
Fonte: Leardi Barra Funda - (11) 3542-9999/ 9.3237-8888 - Sr. Eurico	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	1,00
Área de Terreno (m2): 2.045,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 0,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 14.400.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 6.337,41
Observações: Estacionamento		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-2045m2-venda-R		VENDA



Comparativo no. 16 : Avenida Doutor Abraão Ribeiro, nº 89	O/T :	O
Fonte: FMS Imóveis - Tel. (11) 2337-7674/ 9.4717-4417	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Várzea da Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,72
Área de Terreno (m2): 1.000,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 840,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00	0	0,00
Preço à Vista: R\$ 5.400.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 4.860,00
Observações: Imóvel Comercial		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-840		VENDA



São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3055
contato@amaraldavila.com.br

f. Ju



Comparativo no. 17 : Rua Doutor Alfredo de Castro, nº 138	O/T :	O
Fonte: Achei Aqui Investimentos Imobiliários - Tel. (11) 9.9755-0016 - Sra. Bárbara	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,56
Área de Terreno (m2): 862,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 1.145,50	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0,00
Preço à Vista: R\$ 7.900.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 8.248,26
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-114		VENDA



Comparativo no. 18 : Alameda Olga, nº 207	O/T :	O
Fonte: Sh Prime Imóveis - Tel. (11) 4750-2725/ 9.1356-1888 - Sra. Sueli Leme	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Santa Cecília	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,66
Área de Terreno (m2): 400,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 411,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0,00
Preço à Vista: R\$ 2.750.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 6.187,50
Observações: Galpão		OFERTA
https://shprime.com.br/imovel/SH77784		VENDA



Comparativo no. 19 : Rua Margarida, nº 269	O/T :	O
Fonte: Lopes Morumbi - Tel. (11) 4750-7040/ 4210-2060 - Sr. Jorge	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,74
Área de Terreno (m2): 450,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 354,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0,00
Preço à Vista: R\$ 2.600.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 5.200,00
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-354		VENDA



Comparativo no. 20 : Avenida Marquês de São Vicente, nº 1767	O/T :	O
Fonte: Sh Prime Imóveis - Tel. (11) 4750-2725/ 9.1356-1888 - Sr. Lucas	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO Barra Funda	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,78
Área de Terreno (m2): 4.234,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 2.855,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0,00
Preço à Vista: R\$ 32.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 6.802,08
Observações: Galpão		OFERTA
https://shprime.com.br/imovel/SH91265		VENDA



São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

f. Ju



Comparativo no. 21 : Avenida Marquês de São Vicente, nº 2855	O/T :	O
Fonte: Palazzo Imóveis - Tel. (11) 3237-0828 / 9.8119-4709 - Sr. Fabiano	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO: Água Branca	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,25
Área de Terreno (m2): 1.580,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 3.560,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0,00
Preço à Vista: R\$ 20.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 11.392,41
Observações: Galpão		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garage		VENDA



Comparativo no. 22 : Avenida Francisco Matarazzo, nº 151	O/T :	T
Fonte: Imper Imóveis - Tel. (11) 2149-1111 / 9.9400-1394 / 9.9439-8528 / 9.9434-6293 - Sr. Mar	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO: Água Branca	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	0,75
Área de Terreno (m2): 2.450,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	20,00
Área Construída (m2): 1.850,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0,00
Preço à Vista: R\$ 23.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 9.387,76
Observações: Prédio Comercial		TRANSAÇÃO
https://www.imper.com.br/imovel/predio-de-1850-m-agua-branca-sao-paulo-a-venda-por-23000000		VENDA



Comparativo no. 23 : Av. Marques de São Vicente, 1628	O/T :	O
Fonte: Display Imóveis - (11) 3284-5199 / 94011-4268	V/L :	V
Município: São Paulo/SP	Zoneamento:	Mista
BAIRRO: Subsetor EI	Tx.Ocup. (AT-AC)/AT	1,00
Área de Terreno (m2): 2.458,00	Topografia plana:Sim=20,Não=10	1,00
Área Construída (m2): 0,00	Frente p/ o asfalto:Sim=20,Não=10	0,00
Frente (m): 0,00		0,00
Preço à Vista: R\$ 20.000.000,00	Mês: 1	Ano: 2023
Preço por m2 de Área Construída, abatido em 10%:		R\$ 7.323,03
Observações: Estacionamento		OFERTA
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-branca-zona-oeste-sao-paulo-2458m2-venda-f		VENDA





ESTUDO ESTATÍSTICO - MODELAGEM

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

Amostra

Nº Am.	VU	A.T.	TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	LOCAL	F.C.
1	5.308,17	3.391,00	0,69	0	0
2	4.271,19	2.950,00	0,49	0	0
3	5.247,52	1.818,00	0,50	0	0
4	8.100,00	2.000,00	0,53	1	0
5	6.900,00	600,00	0,51	0	0
6	15.120,00	250,00	0,40	1	0
7	17.307,69	260,00	0,62	1	1
8	5.797,10	4.968,00	0,61	0	0
9	7.200,00	2.500,00	0,22	0	0
10	4.047,27	3.300,00	0,69	0	0
11	4.714,57	1.489,00	0,62	0	0
12	7.192,81	2.002,00	0,57	0	0
13	4.500,00	3.000,00	0,79	0	0
14	6.300,00	3.000,00	1,00	1	0
15	6.337,41	2.045,00	1,00	1	0
16	4.860,00	1.000,00	0,72	0	0
17	8.248,26	862,00	0,56	0	0
18	6.187,50	400,00	0,66	0	0
19	5.200,00	450,00	0,74	0	0
20	6.802,08	4.234,00	0,78	1	0
21	11.392,41	1.580,00	0,25	1	1
22	9.387,76	2.450,00	0,75	1	1
23	7.323,03	2.458,00	1,00	1	0

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- VU: Valor Unitário em R\$/m2.

Variáveis Independentes :

- A.T. : Área de Terreno em m2.
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA : Relação = $(3 \times A.T. - A.C.) / 3 \times A.T. - A.C.$.
- LOCAL : Local Bom - Sim = 1 e Não = 0.
- F.C. : Imóvel dotado de Fator Comercial - Sim = 1 e Não = 0.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 - Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Tabela de valores estimados e observados

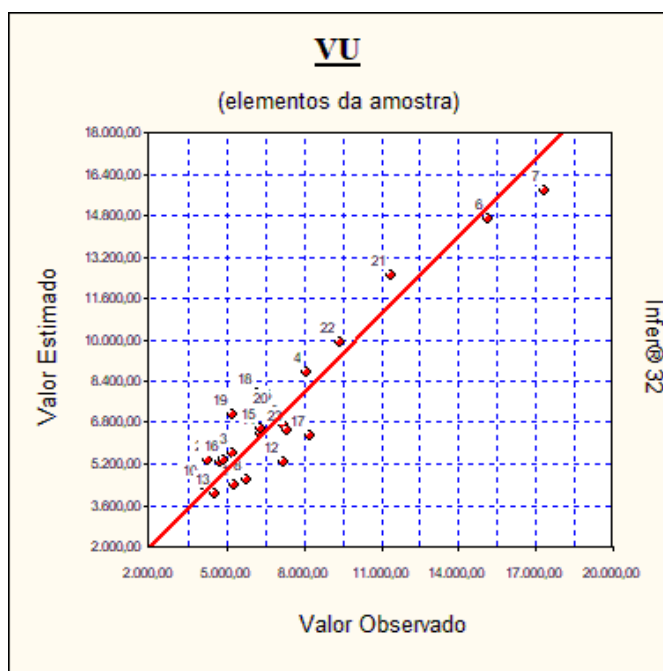
Valores para a variável VU.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	5.308,17	4.400,52	-907,65	-17,0990 %
2	4.271,19	5.363,41	1.092,22	25,5718 %
3	5.247,52	5.642,45	394,93	7,5259 %
4	8.100,00	8.713,69	613,69	7,5765 %
5	6.900,00	7.310,65	410,65	5,9514 %
6	15.120,00	14.664,86	-455,14	-3,0102 %
7	17.307,69	15.739,01	-1.568,68	-9,0635 %
8	5.797,10	4.615,02	-1.182,08	-20,3909 %
9	7.200,00	6.665,61	-534,39	-7,4221 %
10	4.047,27	4.413,00	365,73	9,0365 %
11	4.714,57	5.291,74	577,17	12,2422 %
12	7.192,81	5.251,55	-1.941,26	-26,9889 %
13	4.500,00	4.011,86	-488,14	-10,8476 %
14	6.300,00	6.354,17	54,17	0,8598 %
15	6.337,41	6.592,97	255,56	4,0325 %
16	4.860,00	5.347,91	487,91	10,0394 %
17	8.248,26	6.309,71	-1.938,55	-23,5025 %
18	6.187,50	7.917,60	1.730,10	27,9612 %
19	5.200,00	7.133,36	1.933,36	37,1801 %
20	6.802,08	7.189,91	387,83	5,7017 %
21	11.392,41	12.465,88	1.073,47	9,4227 %
22	9.387,76	9.882,97	495,21	5,2750 %
23	7.323,03	6.466,92	-856,11	-11,6906 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
A.T.	b1 = 1,5340x10 ⁶	2,3588x10 ⁵	1,2202x10 ⁶	1,8478x10 ⁶
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	b2 = -4476,2742	1376,6317	-6307,7326	-2644,8158
LOCAL	b3 = 3282,3240	629,3698	2445,0161	4119,6320
F.C.	b4 = 2294,9383	893,9417	1105,6463	3484,2302

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9479
 Valor t calculado : 12,63
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8985
 Coeficiente r² ajustado : 0,8760

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,1800x10 ⁸	4	5,4501x10 ⁷	39,85
Residual	2,4618x10 ⁷	18	1,3677x10 ⁶	
Total	2,4262x10⁸	22	1,1028x10⁷	

F Calculado : 39,85
 F Tabelado : 3,837 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 1,0x10⁻⁶%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

Correlações Parciais

	VU	A.T.	TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	LOCAL
VU	1,0000	0,6979	-0,3018	0,6153
A.T.	0,6979	1,0000	-0,2038	0,1522
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-0,3018	-0,2038	1,0000	0,2553
LOCAL	0,6153	0,1522	0,2553	1,0000
F.C.	0,6442	0,2245	-0,1904	0,4830

	F.C.
VU	0,6442
A.T.	0,2245
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-0,1904
LOCAL	0,4830
F.C.	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	VU	A.T.
VU	∞	4,135
A.T.	4,135	∞
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-1,343	-0,883
LOCAL	3,311	0,653
F.C.	3,574	0,977

	TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	LOCAL
VU	-1,343	3,311
A.T.	-0,883	0,653
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	∞	1,120
LOCAL	1,120	∞
F.C.	-0,823	2,341

	F.C.
VU	3,574
A.T.	0,977
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-0,823
LOCAL	2,341
F.C.	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes LOCAL e F.C. são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3304

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
A.T.	b1	6,830	$2,2 \times 10^{-4}\%$	Sim
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	b2	-3,701	0,16%	Sim
LOCAL	b3	6,569	$3,6 \times 10^{-4}\%$	Sim
F.C.	b4	3,169	0,5%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

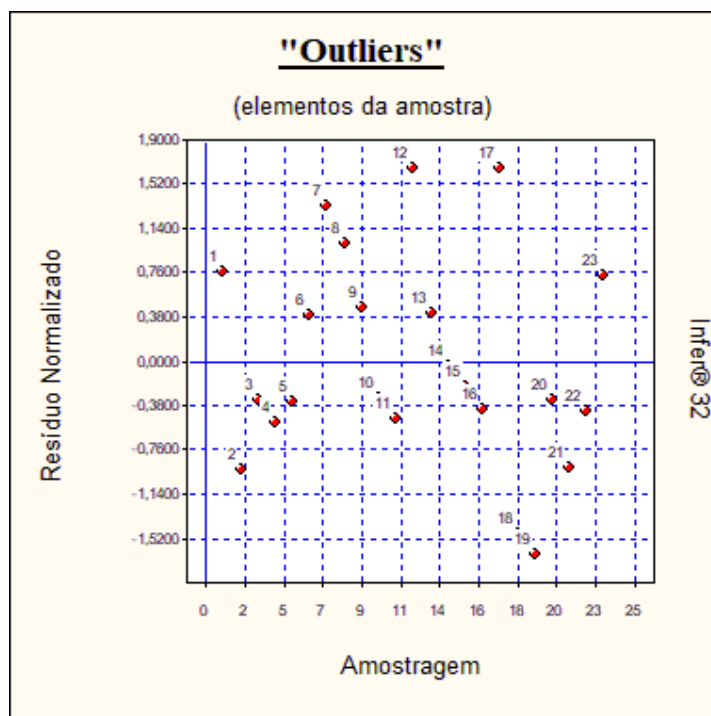
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

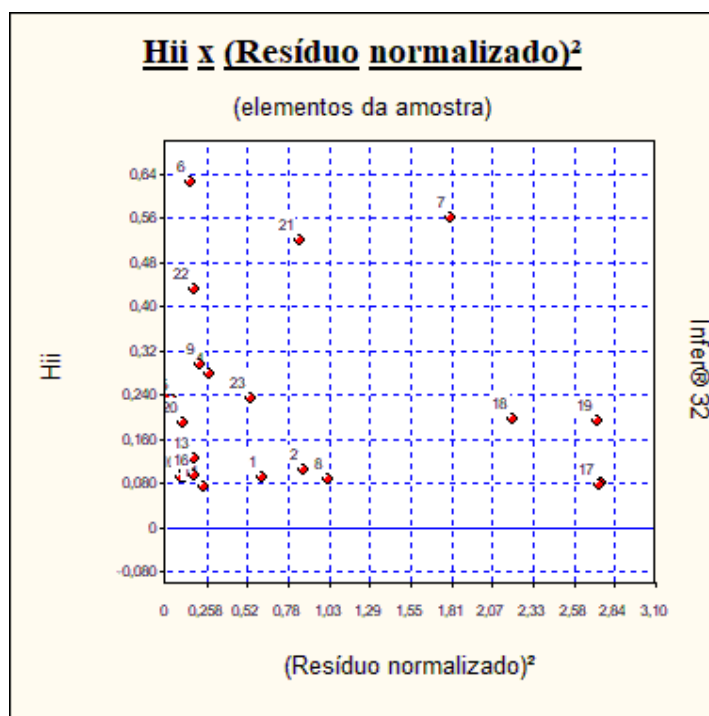
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,91 %
-1,64; +1,64	89,9 %	86,96 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
19	-1933,3649	0,0491	0,0435	0,0491	5,6699x10 ⁻³
18	-1730,0981	0,0695	0,0870	0,0260	0,0174
2	-1092,2185	0,1752	0,1304	0,0882	0,0447
21	-1073,4741	0,1793	0,1739	0,0489	5,4228x10 ⁻³
4	-613,6933	0,300	0,2174	0,1259	0,0824
11	-577,1685	0,311	0,2609	0,0934	0,0499
22	-495,2071	0,336	0,3043	0,0751	0,0316
16	-487,9132	0,338	0,3478	0,0339	9,5605x10 ⁻³
5	-410,6457	0,363	0,3913	0,0149	0,0285
3	-394,9254	0,368	0,4348	0,0235	0,0669
20	-387,8308	0,370	0,4783	0,0646	0,1081

10	-365,7296	0,377	0,5217	0,1010	0,1444
15	-255,5558	0,414	0,5652	0,1082	0,1517
14	-54,1657	0,482	0,6087	0,0836	0,1271
6	455,1380	0,651	0,6522	0,0427	$7,4679 \times 10^{-4}$
13	488,1407	0,662	0,6957	$9,6317 \times 10^{-3}$	0,0338
9	534,3929	0,676	0,7391	0,0195	0,0629
23	856,1076	0,768	0,7826	0,0287	0,0146
1	907,6455	0,781	0,8261	$1,4525 \times 10^{-3}$	0,0449
8	1182,0781	0,844	0,8696	0,0178	0,0256
7	1568,6812	0,910	0,9130	0,0405	$2,9490 \times 10^{-3}$
17	1938,5489	0,951	0,9565	0,0382	$5,2207 \times 10^{-3}$
12	1941,2579	0,952	1,0000	$4,9872 \times 10^{-3}$	0,0484

Maior diferença obtida : 0,1517

Valor crítico : 0,3120 (para o nível de significância de 5 %)

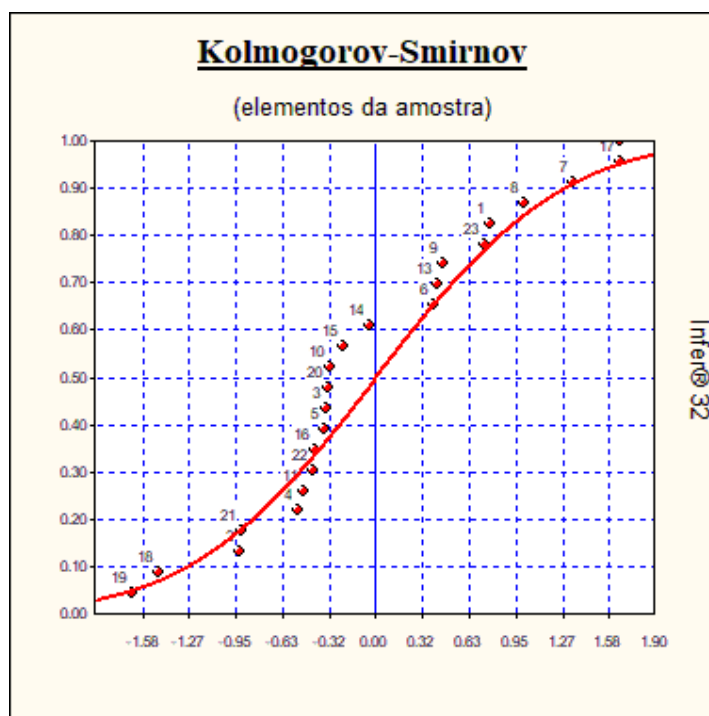
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 - Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 9
Número de elementos negativos . : 14
Número de sequências : 9
Média da distribuição de sinais : 11,5
Desvio padrão : 2,398

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -1,1032
Limite superior .. : -1,5522
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0426
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR A - RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br



Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 3.000,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 0

Estima-se VU = 3.071,84

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 2.239,76
Máximo: 3.903,92

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	2.862,70	3.280,98	418,28	13,62
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	2.410,92	3.732,76	1.321,84	43,03
LOCAL	2.744,20	3.399,48	655,28	21,33
F.C.	2.916,72	3.226,97	310,25	10,10
E(VU)	1.307,44	4.836,25	3.528,81	114,88
Valor Estimado	2.239,76	3.903,92	1.664,16	54,17

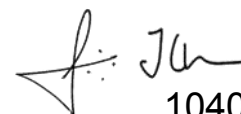
Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

São Paulo - SP

Av. Bríg. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br


1040



Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,1704	-0,1665%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-1,4572%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Bríg. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

1041



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR A – NÃO RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3055
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 3.000,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 0

Estima-se VU = 3.071,84

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 2.239,76
Máximo: 3.903,92

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	2.862,70	3.280,98	418,28	13,62
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	2.410,92	3.732,76	1.321,84	43,03
LOCAL	2.744,20	3.399,48	655,28	21,33
F.C.	2.916,72	3.226,97	310,25	10,10
E(VU)	1.307,44	4.836,25	3.528,81	114,88
Valor Estimado	2.239,76	3.903,92	1.664,16	54,17

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Máximo do Intervalo do Campo de Arbítrio = 1,15 x R\$ 3.071,84 = R\$ 3.532,62/m2



Variação da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,1704	-0,1665%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-1,4572%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

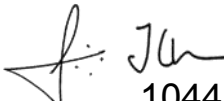
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br


1044



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR B - RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 4.000,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 1
- F.C. = 0

Estima-se VU = 6.226,33

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 5.468,04

Máximo: 6.984,61

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	5.991,04	6.461,62	470,58	7,56
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	5.565,41	6.887,24	1.321,84	21,23
LOCAL	5.716,66	6.735,99	1.019,33	16,37
F.C.	6.071,20	6.381,45	310,25	4,98
E(VU)	4.495,50	7.957,15	3.461,65	55,60
Valor Estimado	5.468,04	6.984,61	1.516,57	24,36

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

-Adotado Valor Mínimo do Intervalo do Campo de Arbítrio = 0,85 x R\$ 6.226,33 = R\$ 5.292,38 /m2



Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,0958	-0,0616%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,7189%
LOCAL	3282,3240	0,5272%
F.C.	2294,9383	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR B – NÃO RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 4.000,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 1
- F.C. = 0

Estima-se VU = 6.226,33

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 5.468,04

Máximo: 6.984,61

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	5.991,04	6.461,62	470,58	7,56
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	5.565,41	6.887,24	1.321,84	21,23
LOCAL	5.716,66	6.735,99	1.019,33	16,37
F.C.	6.071,20	6.381,45	310,25	4,98
E(VU)	4.495,50	7.957,15	3.461,65	55,60
Valor Estimado	5.468,04	6.984,61	1.516,57	24,36

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Mínimo do Intervalo do Campo de Arbitrio = 0,85 x R\$ 6.226,33 = R\$ 5.292,38 /m2

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 - Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,0958	-0,0616%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,7189%
LOCAL	3282,3240	0,5272%
F.C.	2294,9383	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 - Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br





FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR C - RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 4.000,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 1
- F.C. = 0

Estima-se VU = 6.226,33

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 5.468,04
Máximo: 6.984,61

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	5.991,04	6.461,62	470,58	7,56
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	5.565,41	6.887,24	1.321,84	21,23
LOCAL	5.716,66	6.735,99	1.019,33	16,37
F.C.	6.071,20	6.381,45	310,25	4,98
E(VU)	4.495,50	7.957,15	3.461,65	55,60
Valor Estimado	5.468,04	6.984,61	1.516,57	24,36

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,0958	-0,0616%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,7189%
LOCAL	3282,3240	0,5272%
F.C.	2294,9383	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

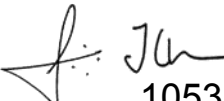
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



1053



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR E - RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 5.500,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 0

Estima-se VU = 2.839,41

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 2.005,10

Máximo: 3.673,71

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	2.582,72	3.096,09	513,37	18,08
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	2.178,49	3.500,32	1.321,84	46,55
LOCAL	2.511,76	3.167,05	655,28	23,08
F.C.	2.684,28	2.994,53	310,25	10,93
E(VU)	1.073,95	4.604,86	3.530,91	124,35
Valor Estimado	2.005,10	3.673,71	1.668,61	58,77

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Máximo do Intervalo do Campo de Arbítrio = 1,15 x R\$ 2.839,41 = R\$ 3.265,32/m²



Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,0507	-0,0982%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-1,5765%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR E – NÃO RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 5.500,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 1

Estima-se VU = 5.134,34

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 3.474,08

Máximo: 6.794,61

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	4.877,66	5.391,03	513,37	10,00
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	4.473,43	5.795,26	1.321,84	25,74
LOCAL	4.806,70	5.461,99	655,28	12,76
F.C.	4.100,18	6.168,51	2.068,33	40,28
E(VU)	2.858,99	7.409,70	4.550,71	88,63
Valor Estimado	3.474,08	6.794,61	3.320,52	64,67

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Mínimo do Intervalo do Campo de Arbítrio = 0,85 x R\$ 5.134,34 = R\$ 4.364,19/m²



Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,0507	-0,0543%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,8718%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,4470%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR F - RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br



Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 3.500,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 0

Estima-se VU = 2.998,79

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 2.166,30
Máximo: 3.831,28

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	2.774,71	3.222,87	448,16	14,94
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	2.337,87	3.659,71	1.321,84	44,08
LOCAL	2.671,15	3.326,43	655,28	21,85
F.C.	2.843,67	3.153,92	310,25	10,35
E(VU)	1.234,20	4.763,39	3.529,19	117,69
Valor Estimado	2.166,30	3.831,28	1.664,97	55,52

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Máximo do Intervalo do Campo de Arbitrio = $1,15 \times R\$ 2.998,79 = R\$ 3.448,61/m^2$

São Paulo - SP

Av. Bríg. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,1252	-0,1462%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-1,4927%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Bríg. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR F – NÃO RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 3.500,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 1

Estima-se VU = 5.293,73

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 3.636,47
Máximo: 6.950,99

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	5.069,65	5.517,81	448,16	8,47
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	4.632,81	5.954,65	1.321,84	24,97
LOCAL	4.966,09	5.621,37	655,28	12,38
F.C.	4.259,56	6.327,90	2.068,33	39,07
E(VU)	3.020,57	7.566,89	4.546,33	85,88
Valor Estimado	3.636,47	6.950,99	3.314,52	62,61

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Mínimo do Intervalo do Campo de Arbitrio = 0,85 x R\$ 5.293,73 = R\$ 4.499,67/m²

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 - Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,1252	-0,0828%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,8456%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,4335%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 - Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR G - RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 2.300,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 0

Estima-se VU = 3.227,47

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 2.395,36
Máximo: 4.059,58

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	3.050,17	3.404,77	354,60	10,99
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	2.566,55	3.888,39	1.321,84	40,96
LOCAL	2.899,83	3.555,11	655,28	20,30
F.C.	3.072,35	3.382,60	310,25	9,61
E(VU)	1.463,05	4.991,89	3.528,83	109,34
Valor Estimado	2.395,36	4.059,58	1.664,22	51,56

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Máximo do Intervalo do Campo de Arbítrio = 1,15 x R\$ 3.227,47 = R\$ 3.711,59/m2

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,2899	-0,2067%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-1,3869%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,0000%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

1068



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR G – NÃO RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br



Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 2.300,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 1

Estima-se VU = 5.522,41

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 3.868,35
Máximo: 7.176,47

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	5.345,11	5.699,71	354,60	6,42
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	4.861,49	6.183,33	1.321,84	23,94
LOCAL	5.194,77	5.850,05	655,28	11,87
F.C.	4.488,24	6.556,58	2.068,33	37,45
E(VU)	3.251,58	7.793,24	4.541,67	82,24
Valor Estimado	3.868,35	7.176,47	3.308,13	59,90

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Mínimo do Intervalo do Campo de Arbítrio = 0,85 x R\$ 5.522,41 = R\$ 4.694,05/m²

São Paulo - SP

Rio de Janeiro - RJ



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,2899	-0,1208%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,8106%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,4156%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Bríg. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR H - RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 2.000,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 1

Estima-se VU = 5.622,46

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 3.969,38

Máximo: 7.275,54

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	5.465,63	5.779,29	313,67	5,58
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	4.961,54	6.283,38	1.321,84	23,51
LOCAL	5.294,82	5.950,10	655,28	11,65
F.C.	4.588,29	6.656,63	2.068,33	36,79
E(VU)	3.352,34	7.892,58	4.540,24	80,75
Valor Estimado	3.969,38	7.275,54	3.306,16	58,80

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Adotado Valor Mínimo do Intervalo do Campo de Arbitrio = 0,85 x R\$ 5.622,46 = R\$ 4.779,09/m²

São Paulo - SP

Av. Bríg. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,3835	-0,1364%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,7961%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,4082%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Bríg. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br





FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR H – NÃO RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 2.000,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 1

Estima-se VU = 5.622,46

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 3.969,38
Máximo: 7.275,54

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	5.465,63	5.779,29	313,67	5,58
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	4.961,54	6.283,38	1.321,84	23,51
LOCAL	5.294,82	5.950,10	655,28	11,65
F.C.	4.588,29	6.656,63	2.068,33	36,79
E(VU)	3.352,34	7.892,58	4.540,24	80,75
Valor Estimado	3.969,38	7.275,54	3.306,16	58,80

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 - Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br





INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,3835	-0,1364%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,7961%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,4082%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 - Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



FORMAÇÃO DO VALOR
SETOR I1 - RESIDENCIAL

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3050
contato@amaraldavila.com.br

Formação dos Valores

Variáveis Independentes:

- A.T. = 2.000,00
- TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA = 1,00
- LOCAL = 0
- F.C. = 1

Estima-se VU = 5.622,46

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = 7036,8 + 1534072 / [A.T.] - 4476,3 \times [TERRENO \times \text{ÁREA CONSTRUÍDA}] + 3282,3 \times [LOCAL] + 2294,9 \times [F.C.]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 3.969,38
Máximo: 7.275,54

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
A.T.	5.465,63	5.779,29	313,67	5,58
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	4.961,54	6.283,38	1.321,84	23,51
LOCAL	5.294,82	5.950,10	655,28	11,65
F.C.	4.588,29	6.656,63	2.068,33	36,79
E(VU)	3.352,34	7.892,58	4.540,24	80,75
Valor Estimado	3.969,38	7.275,54	3.306,16	58,80

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.



Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VU) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
A.T.	-0,3835	-0,1364%
TERRENO x ÁREA CONSTRUÍDA	-4476,2742	-0,7961%
LOCAL	3282,3240	0,0000%
F.C.	2294,9383	0,4082%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



ANEXO 4
ANOTAÇÃO DE
RESPONSABILIDADE TÉCNICA



1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **2605634914**

Registro: **2000104254**

Empresa contratada:
AVAL SERVICOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

Registro: **1991200395**

2. Dados do contrato

Contratante: **SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO**

CPF/CNPJ: **60746898000173**

RUA DOUTOR BACELAR

Complemento: -

Bairro: **VILA CLEMENTINO** Nº: **1043**

Cidade: **SAO PAULO**

UF: **SP**

CEP: **04026002**

Contrato: **29237**

Celebrado em: **28/03/2023**

Tipo de Contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**

Valor do Contrato: **R\$ 1.000,00**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA DOUTOR BACELAR

Complemento: -

Bairro: **VILA CLEMENTINO** Nº: **1043**

Cidade: **SAO PAULO**

UF: **SP**

CEP: **04026002**

Data de Início: **04/04/2023** Previsão de término: **04/05/2023**

Finalidade: **OUTRO**

Proprietário: **SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO** CPF/CNPJ: **60746898000173**

4. Atividade técnica

14 COORDENACAO TECNICA
25 ESTUDO DE VIABILIDADE TECNICO-ECONOMICA
36 LAUDO TECNICO
86 LEVANTAMENTO DE DADOS TECNICOS
175 OUTROS

Quantidade	Unidade	Pavimento
1,00	un	-

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

GERENCIAMENTO, COORDENAÇÃO E EXECUÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA, DE ACORDO COM OS REQUISITOS DA ABNT NBR 14.653- 1 E NORMAS CORRELATAS, A INSTRUÇÃO CVM Nº 84, DE 23 DE MARÇO DE 2022 QUE REVOGA AS INSTRUÇÕES Nº 401 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003 E INSTRUÇÃO Nº 550, DE 17 DE JULHO DE 2014, NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA OUCAB, LEI Nº 15.893/2013, ALTERADA PEL A LEI Nº 17.561/2021, DESTINADO A INSTRUIR O PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADO DE POTENCIAL A DICIONAL DE CONSTRUÇÃO CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA, A SER DOADO PARA SP URBANISMO, CONFORME EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO ESPECÍFICO Nº 002/SP URB/2022.

6. Declarações

Cláusula compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-RJ, nos termos do respectivo regulamento por arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.
Acessibilidade: Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, de _____ de _____

CELSON DE SAMPAIO AMARAL NETO - 07663984803

SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - 60746898000173

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea-RJ: www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade.

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-rj.org.br
Tel: (21) 2179-2007

atendimento@crea-rj.org.br
Rua Buenos Aires, 40 - Rio de Janeiro - RJ





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro

1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **2605634914**

Registro: **2000104254**

Empresa contratada:
AVAL SERVICOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

Registro: **1991200395**

2. Dados do contrato

Contratante: **SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO**

CPF/CNPJ: **60746898000173**

RUA DOUTOR BACELAR

Complemento: -

Bairro: **VILA CLEMENTINO** Nº: **1043**

Cidade: **SAO PAULO**

UF: **SP**

CEP: **04026002**

Contrato: **29237**

Celebrado em: **28/03/2023**

Tipo de Contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**

Valor do Contrato: **R\$ 1.000,00**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA DOUTOR BACELAR

Complemento: -

Bairro: **VILA CLEMENTINO** Nº: **1043**

Cidade: **SAO PAULO**

UF: **SP**

CEP: **04026002**

Data de Início: **04/04/2023** Previsão de término: **04/05/2023**

Finalidade: **OUTRO**

Proprietário: **SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO** CPF/CNPJ: **60746898000173**

4. Atividade técnica

14 COORDENACAO TECNICA
25 ESTUDO DE VIABILIDADE TECNICO-ECONOMICA
36 LAUDO TECNICO
86 LEVANTAMENTO DE DADOS TECNICOS
175 OUTROS

Quantidade	Unidade	Pavimento
1,00	un	-

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

GERENCIAMENTO, COORDENAÇÃO E EXECUÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA, DE ACORDO COM OS REQUISITOS DA ABNT NBR 14.653- 1 E NORMAS CORRELATAS, A INSTRUÇÃO CVM Nº 84, DE 23 DE MARÇO DE 2022 QUE REVOGA AS INSTRUÇÕES Nº 401 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003 E INSTRUÇÃO Nº 550, DE 17 DE JULHO DE 2014, NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA OUCAB, LEI Nº 15.893/2013, ALTERADA PEL A LEI Nº 17.561/2021, DESTINADO A INSTRUIR O PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADO DE POTENCIAL A DICIONAL DE CONSTRUÇÃO CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA, A SER DOADO PARA SP URBANISMO, CONFORME EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO ESPECÍFICO Nº 002/SP URB/2022.

6. Declarações

Cláusula compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-RJ, nos termos do respectivo regulamento por arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.
Acessibilidade: Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, de _____ de _____

CELSON DE SAMPAIO AMARAL NETO - 07663984803

SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - 60746898000173

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea-RJ: www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade.

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-rj.org.br
Tel: (21) 2179-2007

atendimento@crea-rj.org.br
Rua Buenos Aires, 40 - Rio de Janeiro - RJ

