Você está no auditório virtual,
aguarde a abertura oficial
começaremos em instantes!

SPUrbanismo

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

Etiqueta social para reuniões virtuais

Mantenha as câmeras e microfones desligados!

Registre sua presença no chat:
- **Nome**
- **E-mail**
- **Entidade que representa**

Solicite a fala pelo chat!
A coordenação monitora todos os pedidos e em breve você será chamado

Para sair da reunião, basta clicar no ícone de 'telefone' para desconectar

30ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO

31 JULHO 2023

OUCAB | OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
LEI MUNICIPAL Nº 15.893/2013

CIDADE DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO | SPUrbanismo

EXPEDIENTE

I. Verificação de Presença.

ORDEM DO DIA

I. Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira (EVEF) recebido pela São Paulo Urbanismo, fornecido pela empresa Amaral D'Avila.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA
PRODUTO 6 – APRESENTAÇÃO DO EVEF
(ESTUDO DE VIABILIDADE ECONOMICO-FINANCEIRA)

DATA BASE: JANEIRO DE 2023

HISTÓRICO DA OUCAB

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Único Leilão Relizado

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	ARRECADAÇÃO (R$)
1ª Distribuição (24/12/2015)	6.000	9.288.000,00
Total Distribuições*	6.000	9.288.000,00
Colocações Privadas – Programa*	0	0,00
Total	**6.000**	**9.288.000,00**

Leilão	Data	Ofertados	Colocados	Saldo	Preço Mínimo (R$)	Preço Realizado (R$)	Arrecadado (R$)
1º Leilão	12/03/15	58.000	(6.000)	744.000	1.548,00	1.548,00	9.288.000,00
Total		**-**	**(6.000)**	**744.000**	**-**	**-**	**9.288.000,00**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Estoque Máximo ACA (= Atual)

Setor	Estoque Máx. por Setor (m²)	Estoque por Uso (m²)	
		Residencial	Não Residencial
Setor A	145.000,00	90.000,00	55.000,00
Setor B	410.000,00	300.000,00	110.000,00
Setor C	20.000,00	20.000,00	0,00
Setor D	0,00	0,00	0,00
Setor E	400.000,00	270.000,00	130.000,00
Setor F	330.000,00	260.000,00	70.000,00
Setor G	225.000,00	175.000,00	50.000,00
Setor H	250.000,00	165.000,00	85.000,00
Setor I	70.000,00	70.000,00	0,00
Subtotal Permitido	**1.850.000,00**	**1.350.000,00**	**500.000,00**
Reserva Técnica	0,00		
Total Permitido	**1.850.000,00**		

Até o momento analisado, de acordo com o site da SP URBANISMO, não haviam sido consumidos nenhum estoque de ACA

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Estoque de CEPACs

Leiloados	6.000
Colocação Privada	0
Convertidos	0
Em Circulação	**6.000**

Por lei, há o número máximo de 1.605.000 CEPACs Residenciais e 585.000 CEPACs Não Residenciais. Como já estão em circulação 6.000 CEPACs Residenciais, há um saldo a ser leiloado de 1.599.000 CEPACs Residenciais e 585.000 CEPACs Não Residenciais.

HISTÓRICO

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Histórico OUCAB + Perímetro Expandido + Entorno

Histórico da Produção Imobiliária de 2012 a 2022 para a área da OUCAB + Perímetro Expand. + Entorno:

ÁGUA BRANCA & MERCADO = TOTAL									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGV Atualizado (em R$)	Valor Médio (em R$)	VU (R$/m2)
2012	104.218,81	35	3.899	317.338,70	3,04	81,39	5.759.160.270,70	1.477.086,50	18.148,31
2013	173.345,03	51	6.607	559.346,24	3,23	84,66	9.755.774.121,56	1.476.581,52	17.441,39
2014	130.122,00	56	8.214	432.693,47	3,33	52,68	7.616.344.790,00	927.239,44	17.602,17
2015	59.591,79	32	4.283	212.558,16	3,57	49,63	3.310.060.658,66	772.836,95	15.572,49
2016	67.141,71	27	3.130	211.902,63	3,16	67,70	3.099.681.943,14	990.313,72	14.627,86
2017	79.724,20	29	4.396	287.709,94	3,61	65,45	3.807.249.590,15	866.071,34	13.232,94
2018	50.689,36	22	2.860	174.640,03	3,45	61,06	2.471.118.877,64	864.027,58	14.149,79
2019	62.785,33	36	4.793	272.885,82	4,35	56,93	3.950.508.754,96	824.224,65	14.476,78
2020	105.068,30	42	8.582	394.073,12	3,75	45,92	5.062.893.803,07	589.943,35	12.847,60
2021	166.566,43	63	13.555	635.113,75	3,81	46,85	7.927.799.222,34	584.861,62	12.482,49
2022	115.030,08	56	10.660	423.808,85	3,68	39,76	5.865.063.745,12	550.193,60	13.838,94
TOTAL	1.114.283,03	449	70.979	3.922.070,71	3,52	55,26	58.625.655.777,34	825.957,76	14.947,63
MÉDIA	101.298,46	41	6.453	356.551,88	3,52	55,26	5.329.605.070,67	825.957,76	14.947,63
2012-2014	135.895,28	47	6.240	436.459,47	3,21	69,95	7.710.426.394,09	1.235.645,26	17.665,85
2015-2019	63.986,47	29	3.892	231.939,32	3,62	59,59	3.327.723.964,91	854.928,57	14.347,39

amaral d´avila
engenharia de avaliações

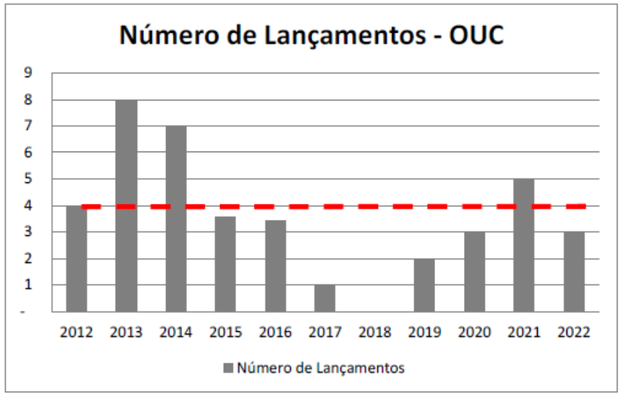
Histórico somente Perímetro OUCAB (total)

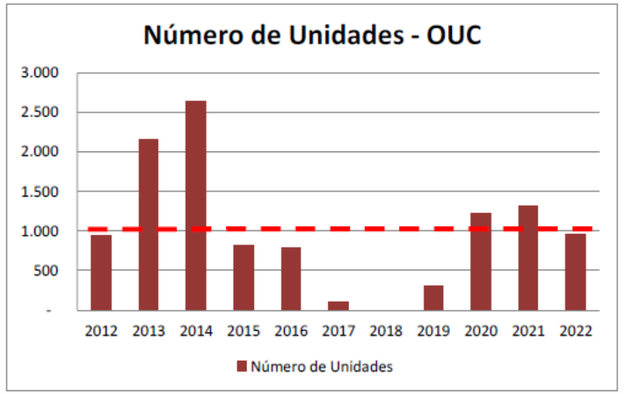
Histórico da Produção Imobiliária Total de 2012 a 2022 para a área da OUCAB :

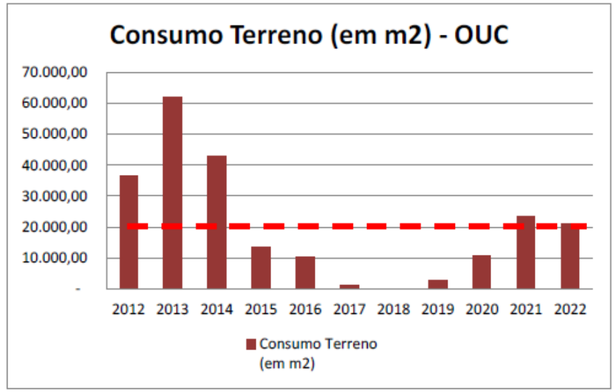
ÁGUA BRANCA & MERCADO = TOTAL OUC									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGV Atualizado (em R$)	Valor Médio (em R$)	VU (R$/m2)
2012	36.601,71	4	936	95.356,79	2,61	101,88	1.585.489.174,29	1.693.898,69	16.626,91
2013	61.954,24	8	2.165	260.117,99	4,20	120,15	4.371.802.964,49	2.019.308,53	16.807,00
2014	43.049,47	7	2.644	137.467,62	3,19	51,99	2.346.781.979,26	887.587,74	17.071,53
2015	13.622,44	4	815	50.573,35	3,71	62,05	537.582.916,08	659.610,94	10.629,77
2016	10.162,42	3	790	37.659,78	3,71	47,67	422.615.650,96	534.956,52	11.221,94
2017	1.200,00	1	97	3.698,92	3,08	38,13	57.243.765,17	590.141,91	15.475,81
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	2.820,00	2	298	11.867,60	4,21	39,82	95.275.516,95	319.716,50	8.028,20
2020	10.694,28	3	1.219	42.598,53	3,98	34,95	296.425.633,42	243.171,15	6.958,59
2021	23.227,78	5	1.308	52.558,89	2,26	40,18	421.927.359,69	322.574,43	8.027,71
2022	21.195,61	3	966	54.763,00	2,58	56,69	685.260.922,51	709.379,84	12.513,21
TOTAL	**224.527,95**	**40**	**11.238**	**746.662,47**	**3,33**	**66,44**	**10.820.405.882,82**	**962.840,89**	**14.491,70**
Média	**20.411,63**	**4**	**1.022**	**67.878,41**	**3,33**	**66,44**	**983.673.262,07**	**962.840,89**	**14.491,70**
2012-2014	**47.201,81**	**6**	**1.915**	**164.314,13**	**3,48**	**85,80**	**2.768.024.706,01**	**1.445.443,71**	**16.845,93**
2015-2019	**5.560,97**	**2**	**400**	**20.759,93**	**3,73**	**51,90**	**222.543.569,83**	**556.358,92**	**10.719,86**

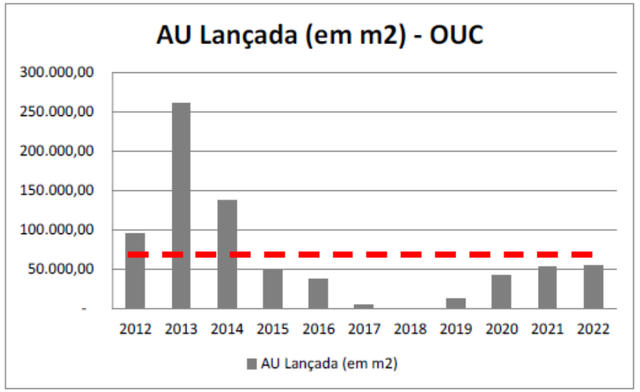
amaral d´avila
engenharia de avaliações

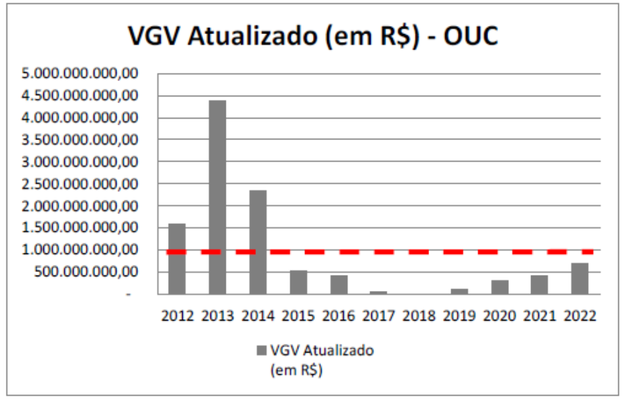
Histórico somente Perímetro OUCAB (total)

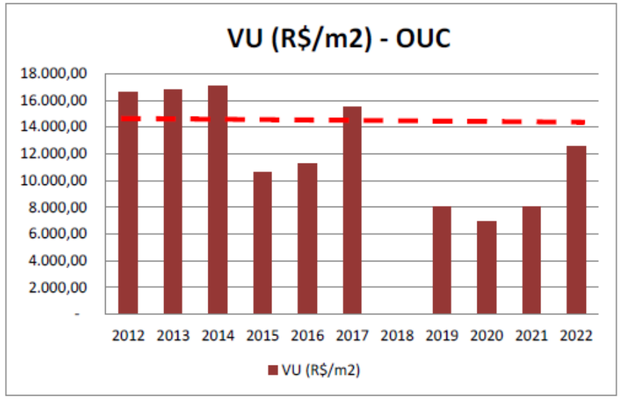












amaral d´avila
engenharia de avaliações

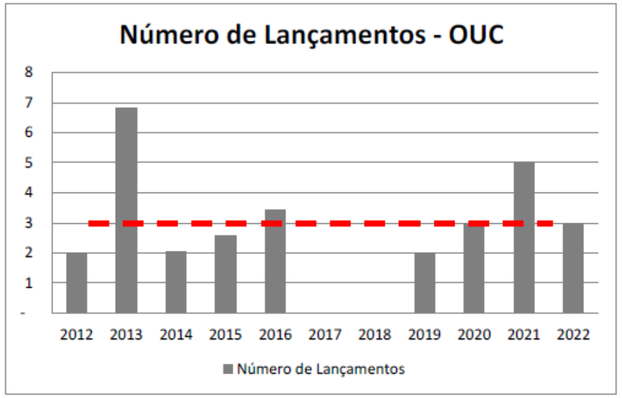
Histórico somente Perímetro OUCAB - RESIDENCIAL

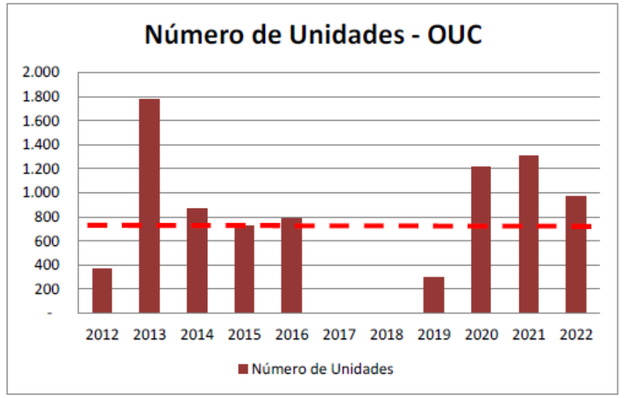
Histórico da Produção Imobiliária RESIDENCIAL de 2012 a 2022 para a área da OUCAB :

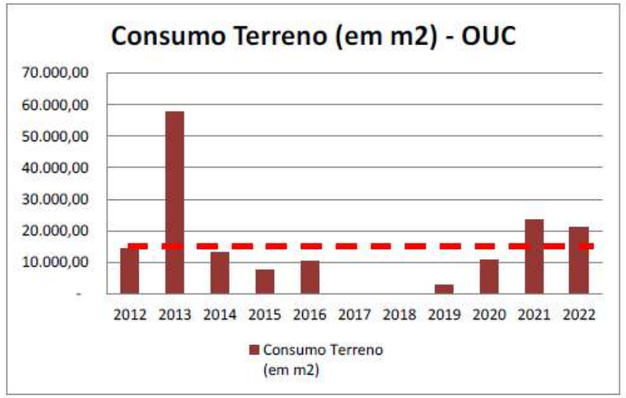
ÁGUA BRANCA & MERCADO = OUC RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGV Atualizado (em R$)	Valor Médio (em R$)	VU (R$/m2)
2012	14.140,25	2	368	30.612,44	2,16	83,19	478.345.689,12	1.299.852,42	15.625,86
2013	57.819,47	7	1.772	245.176,68	4,24	138,36	4.025.910.928,31	2.271.958,76	16.420,45
2014	13.139,25	2	864	60.273,97	4,59	69,76	908.122.660,11	1.051.067,89	15.066,58
2015	7.465,80	3	727	27.561,35	3,69	37,91	282.477.217,76	388.551,88	10.249,03
2016	10.162,42	3	790	37.659,78	3,71	47,67	422.615.650,96	534.956,52	11.221,94
2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	2.820,00	2	298	11.867,60	4,21	39,82	95.275.516,95	319.716,50	8.028,20
2020	10.659,26	3	1.218	42.456,55	3,98	34,86	294.434.395,15	241.735,96	6.934,96
2021	23.227,78	5	1.308	52.558,89	2,26	40,18	421.927.359,69	322.574,43	8.027,71
2022	21.195,61	3	966	54.763,00	2,58	56,69	685.260.922,51	709.379,84	12.513,21
TOTAL	**160.629,84**	**30**	**8.311**	**562.930,26**	**3,50**	**67,73**	**7.614.370.340,58**	**916.179,80**	**13.526,31**
Média	**14.602,71**	**3**	**756**	**51.175,48**	**3,50**	**67,73**	**692.215.485,51**	**916.179,80**	**13.526,31**
2012-2014	**28.366,32**	**4**	**1.001**	**112.021,03**	**3,95**	**111,87**	**1.804.126.425,85**	**1.801.724,13**	**16.105,25**
2015-2019	**4.089,64**	**2**	**363**	**15.417,75**	**3,77**	**42,47**	**160.073.677,14**	**440.974,32**	**10.382,43**

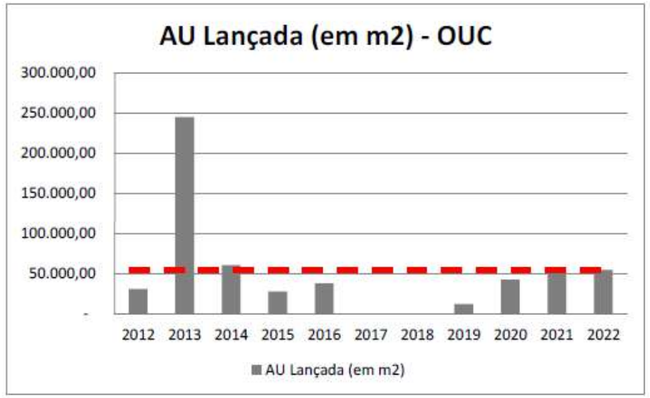
amaral d´avila
engenharia de avaliações

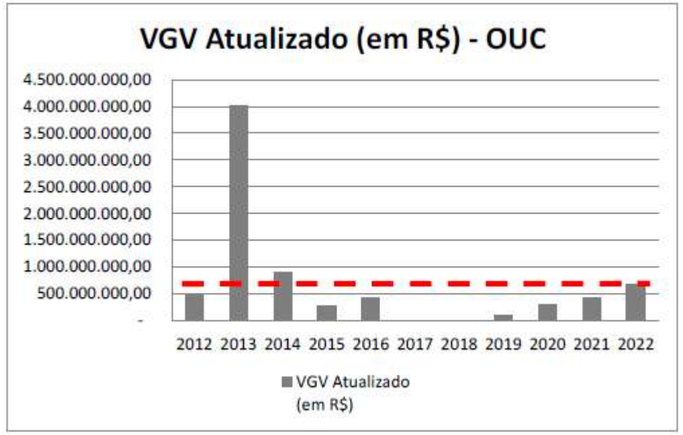
Histórico somente Perímetro OUCAB - RESIDENCIAL

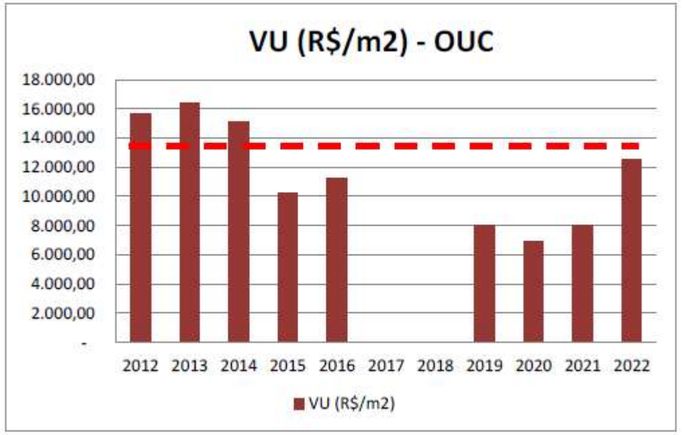












amaral d´avila
engenharia de avaliações

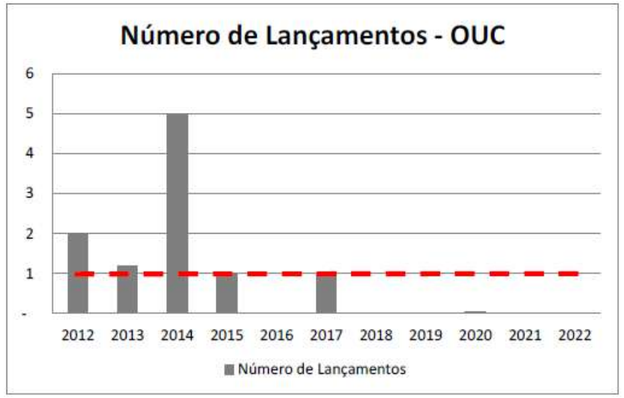
Histórico somente Perímetro OUCAB - NÃO RESIDENCIAL

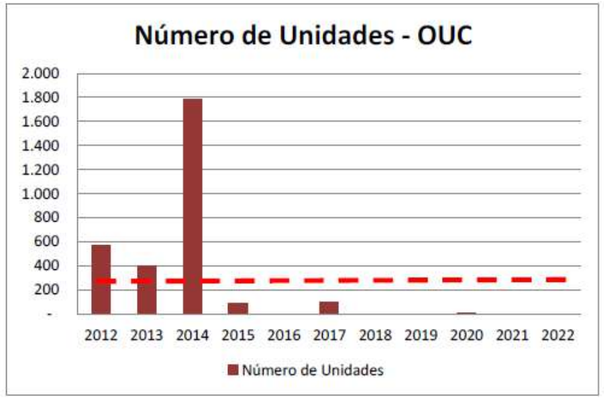
Histórico da Produção Imobiliária NÃO RESIDENCIAL de 2012 a 2022 para a área da OUCAB :

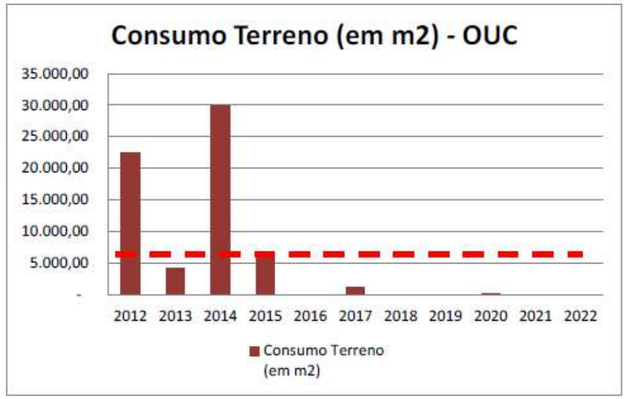
ÁGUA BRANCA & MERCADO = OUC NÃO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGV Atualizado (em R$)	Valor Médio (em R$)	VU (R$/m2)
2012	22.461,46	2	568	64.744,35	2,88	113,99	1.107.143.485,17	1.949.196,28	17.100,23
2013	4.134,77	1	393	14.941,31	3,61	38,02	345.892.036,18	880.132,41	23.150,05
2014	29.910,22	5	1.780	77.193,65	2,58	43,37	1.438.659.319,15	808.235,57	18.637,02
2015	6.156,64	1	88	23.012,00	3,74	261,50	255.105.698,32	2.898.928,39	11.085,77
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	1.200,00	1	97	3.698,92	3,08	38,13	57.243.765,17	590.141,91	15.475,81
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	35,02	0	1	141,98	4,05	141,98	1.991.238,26	1.991.238,26	14.024,78
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	63.898,11	10	2.927	183.732,21	2,88	62,77	3.206.035.542,25	1.095.331,58	17.449,50
Média	5.808,92	1	266	16.702,93	2,88	62,77	291.457.776,57	1.095.331,58	17.449,50
2012-2014	18.835,49	3	914	52.293,10	2,78	57,23	963.898.280,16	1.054.978,05	18.432,61
2015-2019	1.471,33	0	37	5.342,18	3,63	144,38	62.469.892,70	1.688.375,48	11.693,70

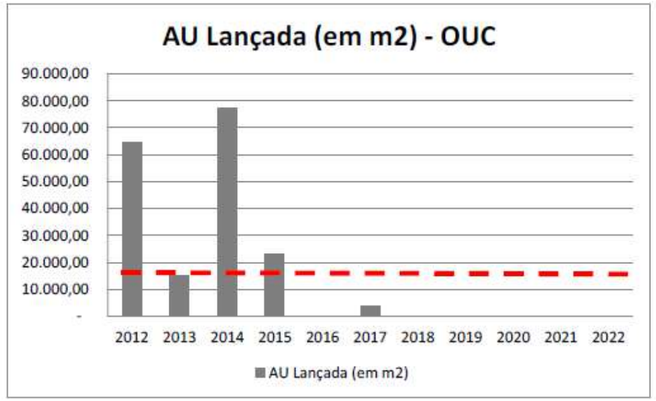
amaral d´avila
engenharia de avaliações

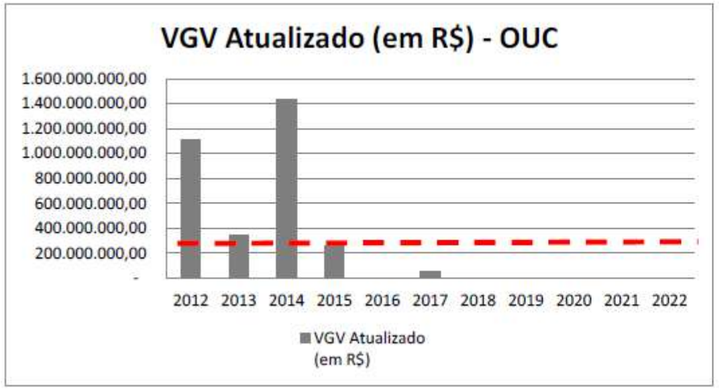
Histórico somente Perímetro OUCAB – NÃO RESIDENCIAL

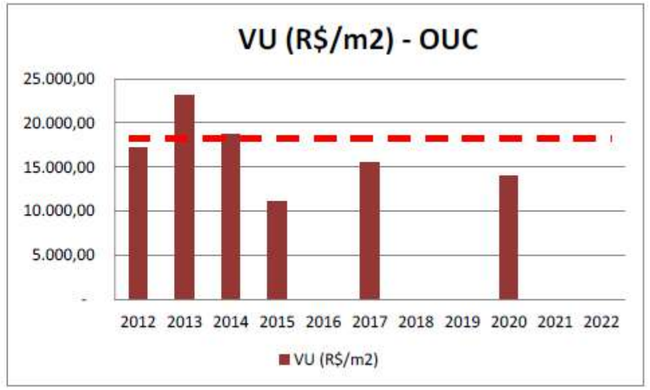












Consumo de Terrenos (sem restrições)

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista

Cenário Pessimista																		
Ano	Consumo de Terrenos (m²)																	
	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	esid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	502,27	199,80	502,27	199,80	702,07	-	-	-	502,27	199,80	502,27	199,80	502,27	199,80	502,27	199,80	702,07	-
2	507,29	201,80	507,29	201,80	709,09	-	-	-	507,29	201,80	507,29	201,80	507,29	201,80	507,29	201,80	709,09	-
3	512,37	203,82	512,37	203,82	716,18	-	-	-	512,37	203,82	512,37	203,82	512,37	203,82	512,37	203,82	716,18	-
4	517,49	205,86	517,49	205,86	723,35	-	-	-	517,49	205,86	517,49	205,86	517,49	205,86	517,49	205,86	723,35	-
5	522,66	207,91	522,66	207,91	730,58	-	-	-	522,66	207,91	522,66	207,91	522,66	207,91	522,66	207,91	730,58	-
6	527,89	209,99	527,89	209,99	737,89	-	-	-	527,89	209,99	527,89	209,99	527,89	209,99	527,89	209,99	737,89	-
7	533,17	212,09	533,17	212,09	745,26	-	-	-	533,17	212,09	533,17	212,09	533,17	212,09	533,17	212,09	745,26	-
8	538,50	214,21	538,50	214,21	752,72	-	-	-	538,50	214,21	538,50	214,21	538,50	214,21	538,50	214,21	752,72	-
9	543,89	216,36	543,89	216,36	760,24	-	-	-	543,89	216,36	543,89	216,36	543,89	216,36	543,89	216,36	760,24	-
10	**549,33**	**218,52**	**549,33**	**218,52**	**767,85**	**-**	**-**	**-**	**549,33**	**218,52**	**549,33**	**218,52**	**549,33**	**218,52**	**549,33**	**218,52**	**767,85**	**-**
11	554,82	220,71	554,82	220,71	775,53	-	-	-	554,82	220,71	554,82	220,71	554,82	220,71	554,82	220,71	775,53	-
12	560,37	222,91	560,37	222,91	783,28	-	-	-	560,37	222,91	560,37	222,91	560,37	222,91	560,37	222,91	783,28	-
13	565,97	225,14	565,97	225,14	791,11	-	-	-	565,97	225,14	565,97	225,14	565,97	225,14	565,97	225,14	791,11	-
14	571,63	227,39	571,63	227,39	799,02	-	-	-	571,63	227,39	571,63	227,39	571,63	227,39	571,63	227,39	799,02	-
15	**577,35**	**229,67**	**577,35**	**229,67**	**807,01**	**-**	**-**	**-**	**577,35**	**229,67**	**577,35**	**229,67**	**577,35**	**229,67**	**577,35**	**229,67**	**807,01**	**-**
16	583,12	231,96	583,12	231,96	815,08	-	-	-	583,12	231,96	583,12	231,96	583,12	231,96	583,12	231,96	815,08	-
17	588,95	234,28	588,95	234,28	823,24	-	-	-	588,95	234,28	588,95	234,28	588,95	234,28	588,95	234,28	823,24	-
18	594,84	236,63	594,84	236,63	831,47	-	-	-	594,84	236,63	594,84	236,63	594,84	236,63	594,84	236,63	831,47	-
19	600,79	238,99	600,79	238,99	839,78	-	-	-	600,79	238,99	600,79	238,99	600,79	238,99	600,79	238,99	839,78	-
20	**606,80**	**241,38**	**606,80**	**241,38**	**848,18**	**-**	**-**	**-**	**606,80**	**241,38**	**606,80**	**241,38**	**606,80**	**241,38**	**606,80**	**241,38**	**848,18**	**-**
SOMA	**15.458,94**		**15.458,94**		**15.458,94**		**0,00**		**15.458,94**		**15.458,94**		**15.458,94**		**15.458,94**		**15.458,94**	

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista (continuação)

Cenário Pessimista										
Ano	Consumo de Terrenos (m²)									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	702,07	702,07	702,07	-	702,07	702,07	702,07	702,07	702,07	5.616,58
2	709,09	709,09	709,09	-	709,09	709,09	709,09	709,09	709,09	5.672,75
3	716,18	716,18	716,18	-	716,18	716,18	716,18	716,18	716,18	5.729,48
4	723,35	723,35	723,35	-	723,35	723,35	723,35	723,35	723,35	5.786,77
5	730,58	730,58	730,58	-	730,58	730,58	730,58	730,58	730,58	5.844,64
6	737,89	737,89	737,89	-	737,89	737,89	737,89	737,89	737,89	5.903,08
7	745,26	745,26	745,26	-	745,26	745,26	745,26	745,26	745,26	5.962,11
8	752,72	752,72	752,72	-	752,72	752,72	752,72	752,72	752,72	6.021,74
9	760,24	760,24	760,24	-	760,24	760,24	760,24	760,24	760,24	6.081,95
10	767,85	767,85	767,85	-	767,85	767,85	767,85	767,85	767,85	6.142,77
11	775,53	775,53	775,53	-	775,53	775,53	775,53	775,53	775,53	6.204,20
12	783,28	783,28	783,28	-	783,28	783,28	783,28	783,28	783,28	6.266,24
13	791,11	791,11	791,11	-	791,11	791,11	791,11	791,11	791,11	6.328,90
14	799,02	799,02	799,02	-	799,02	799,02	799,02	799,02	799,02	6.392,19
15	807,01	807,01	807,01	-	807,01	807,01	807,01	807,01	807,01	6.456,12
16	815,08	815,08	815,08	-	815,08	815,08	815,08	815,08	815,08	6.520,68
17	823,24	823,24	823,24	-	823,24	823,24	823,24	823,24	823,24	6.585,88
18	831,47	831,47	831,47	-	831,47	831,47	831,47	831,47	831,47	6.651,74
19	839,78	839,78	839,78	-	839,78	839,78	839,78	839,78	839,78	6.718,26
20	848,18	848,18	848,18	-	848,18	848,18	848,18	848,18	848,18	6.785,44
SOMA	15.458,94	15.458,94	15.458,94	-	15.458,94	15.458,94	15.458,94	15.458,94	15.458,94	123.671,54

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista

Cenário Realista																		
	Consumo de Terrenos (m²)																	
Ano	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	1.861,85	740,64	1.861,85	740,64	2.602,48	-	-	-	1.861,85	740,64	1.861,85	740,64	1.861,85	740,64	1.861,85	740,64	2.602,48	-
2	1.899,08	755,45	1.899,08	755,45	2.654,53	-	-	-	1.899,08	755,45	1.899,08	755,45	1.899,08	755,45	1.899,08	755,45	2.654,53	-
3	1.937,06	770,56	1.937,06	770,56	2.707,62	-	-	-	1.937,06	770,56	1.937,06	770,56	1.937,06	770,56	1.937,06	770,56	2.707,62	-
4	1.975,81	785,97	1.975,81	785,97	2.761,78	-	-	-	1.975,81	785,97	1.975,81	785,97	1.975,81	785,97	1.975,81	785,97	2.761,78	-
5	2.015,32	801,69	2.015,32	801,69	2.817,01	-	-	-	2.015,32	801,69	2.015,32	801,69	2.015,32	801,69	2.015,32	801,69	2.817,01	-
6	2.055,63	817,72	2.055,63	817,72	2.873,35	-	-	-	2.055,63	817,72	2.055,63	817,72	2.055,63	817,72	2.055,63	817,72	2.873,35	-
7	2.096,74	834,08	2.096,74	834,08	2.930,82	-	-	-	2.096,74	834,08	2.096,74	834,08	2.096,74	834,08	2.096,74	834,08	2.930,82	-
8	2.138,68	850,76	2.138,68	850,76	2.989,43	-	-	-	2.138,68	850,76	2.138,68	850,76	2.138,68	850,76	2.138,68	850,76	2.989,43	-
9	2.181,45	867,77	2.181,45	867,77	3.049,22	-	-	-	2.181,45	867,77	2.181,45	867,77	2.181,45	867,77	2.181,45	867,77	3.049,22	-
10	**2.225,08**	**885,13**	**2.225,08**	**885,13**	**3.110,21**	-	-	-	**2.225,08**	**885,13**	**2.225,08**	**885,13**	**2.225,08**	**885,13**	**2.225,08**	**885,13**	**3.110,21**	-
11	2.269,58	902,83	2.269,58	902,83	3.172,41	-	-	-	2.269,58	902,83	2.269,58	902,83	2.269,58	902,83	2.269,58	902,83	3.172,41	-
12	2.314,97	920,89	2.314,97	920,89	3.235,86	-	-	-	2.314,97	920,89	2.314,97	920,89	2.314,97	920,89	2.314,97	920,89	3.235,86	-
13	2.361,27	939,31	2.361,27	939,31	3.300,58	-	-	-	2.361,27	939,31	2.361,27	939,31	2.361,27	939,31	2.361,27	939,31	3.300,58	-
14	2.408,50	958,09	2.408,50	958,09	3.366,59	-	-	-	2.408,50	958,09	2.408,50	958,09	2.408,50	958,09	2.408,50	958,09	3.366,59	-
15	**2.456,67**	**977,26**	**2.456,67**	**977,26**	**3.433,92**	-	-	-	**2.456,67**	**977,26**	**2.456,67**	**977,26**	**2.456,67**	**977,26**	**2.456,67**	**977,26**	**3.433,92**	-
16	2.505,80	996,80	2.505,80	996,80	3.502,60	-	-	-	2.505,80	996,80	2.505,80	996,80	2.505,80	996,80	2.505,80	996,80	3.502,60	-
17	2.555,92	1.016,74	2.555,92	1.016,74	3.572,65	-	-	-	2.555,92	1.016,74	2.555,92	1.016,74	2.555,92	1.016,74	2.555,92	1.016,74	3.572,65	-
18	2.607,03	1.037,07	2.607,03	1.037,07	3.644,10	-	-	-	2.607,03	1.037,07	2.607,03	1.037,07	2.607,03	1.037,07	2.607,03	1.037,07	3.644,10	-
19	2.659,17	1.057,81	2.659,17	1.057,81	3.716,99	-	-	-	2.659,17	1.057,81	2.659,17	1.057,81	2.659,17	1.057,81	2.659,17	1.057,81	3.716,99	-
20	**2.712,36**	**1.078,97**	**2.712,36**	**1.078,97**	**3.791,33**	-	-	-	**2.712,36**	**1.078,97**	**2.712,36**	**1.078,97**	**2.712,36**	**1.078,97**	**2.712,36**	**1.078,97**	**3.791,33**	-
SOMA	**63.233,49**		**63.233,49**		**63.233,49**		**0,00**		**63.233,49**		**63.233,49**		**63.233,49**		**63.233,49**		**63.233,49**	

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista (continuação)

Cenário Realista										
Ano	Consumo de Terrenos (m²)									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	2.602,48	2.602,48	2.602,48	-	2.602,48	2.602,48	2.602,48	2.602,48	2.602,48	20.819,86
2	2.654,53	2.654,53	2.654,53	-	2.654,53	2.654,53	2.654,53	2.654,53	2.654,53	21.236,26
3	2.707,62	2.707,62	2.707,62	-	2.707,62	2.707,62	2.707,62	2.707,62	2.707,62	21.660,99
4	2.761,78	2.761,78	2.761,78	-	2.761,78	2.761,78	2.761,78	2.761,78	2.761,78	22.094,21
5	2.817,01	2.817,01	2.817,01	-	2.817,01	2.817,01	2.817,01	2.817,01	2.817,01	22.536,09
6	2.873,35	2.873,35	2.873,35	-	2.873,35	2.873,35	2.873,35	2.873,35	2.873,35	22.986,81
7	2.930,82	2.930,82	2.930,82	-	2.930,82	2.930,82	2.930,82	2.930,82	2.930,82	23.446,55
8	2.989,43	2.989,43	2.989,43	-	2.989,43	2.989,43	2.989,43	2.989,43	2.989,43	23.915,48
9	3.049,22	3.049,22	3.049,22	-	3.049,22	3.049,22	3.049,22	3.049,22	3.049,22	24.393,79
10	3.110,21	3.110,21	3.110,21	-	3.110,21	3.110,21	3.110,21	3.110,21	3.110,21	24.881,67
11	3.172,41	3.172,41	3.172,41	-	3.172,41	3.172,41	3.172,41	3.172,41	3.172,41	25.379,30
12	3.235,86	3.235,86	3.235,86	-	3.235,86	3.235,86	3.235,86	3.235,86	3.235,86	25.886,88
13	3.300,58	3.300,58	3.300,58	-	3.300,58	3.300,58	3.300,58	3.300,58	3.300,58	26.404,62
14	3.366,59	3.366,59	3.366,59	-	3.366,59	3.366,59	3.366,59	3.366,59	3.366,59	26.932,71
15	3.433,92	3.433,92	3.433,92	-	3.433,92	3.433,92	3.433,92	3.433,92	3.433,92	27.471,37
16	3.502,60	3.502,60	3.502,60	-	3.502,60	3.502,60	3.502,60	3.502,60	3.502,60	28.020,80
17	3.572,65	3.572,65	3.572,65	-	3.572,65	3.572,65	3.572,65	3.572,65	3.572,65	28.581,21
18	3.644,10	3.644,10	3.644,10	-	3.644,10	3.644,10	3.644,10	3.644,10	3.644,10	29.152,84
19	3.716,99	3.716,99	3.716,99	-	3.716,99	3.716,99	3.716,99	3.716,99	3.716,99	29.735,89
20	3.791,33	3.791,33	3.791,33	-	3.791,33	3.791,33	3.791,33	3.791,33	3.791,33	30.330,61
SOMA	63.233,49	63.233,49	63.233,49	-	63.233,49	63.233,49	63.233,49	63.233,49	63.233,49	505.867,95

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista

Cenário Otimista																		
Ano	Consumo de Terrenos (m²)																	
	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	4.347,72	1.729,51	4.347,72	1.729,51	6.077,23	-	-	-	4.347,72	1.729,51	4.347,72	1.729,51	4.347,72	1.729,51	4.347,72	1.729,51	6.077,23	-
2	4.478,15	1.781,40	4.478,15	1.781,40	6.259,55	-	-	-	4.478,15	1.781,40	4.478,15	1.781,40	4.478,15	1.781,40	4.478,15	1.781,40	6.259,55	-
3	4.612,50	1.834,84	4.612,50	1.834,84	6.447,34	-	-	-	4.612,50	1.834,84	4.612,50	1.834,84	4.612,50	1.834,84	4.612,50	1.834,84	6.447,34	-
4	4.750,87	1.889,88	4.750,87	1.889,88	6.640,76	-	-	-	4.750,87	1.889,88	4.750,87	1.889,88	4.750,87	1.889,88	4.750,87	1.889,88	6.640,76	-
5	4.893,40	1.946,58	4.893,40	1.946,58	6.839,98	-	-	-	4.893,40	1.946,58	4.893,40	1.946,58	4.893,40	1.946,58	4.893,40	1.946,58	6.839,98	-
6	5.040,20	2.004,98	5.040,20	2.004,98	7.045,18	-	-	-	5.040,20	2.004,98	5.040,20	2.004,98	5.040,20	2.004,98	5.040,20	2.004,98	7.045,18	-
7	5.191,41	2.065,13	5.191,41	2.065,13	7.256,53	-	-	-	5.191,41	2.065,13	5.191,41	2.065,13	5.191,41	2.065,13	5.191,41	2.065,13	7.256,53	-
8	5.347,15	2.127,08	5.347,15	2.127,08	7.474,23	-	-	-	5.347,15	2.127,08	5.347,15	2.127,08	5.347,15	2.127,08	5.347,15	2.127,08	7.474,23	-
9	5.507,56	2.190,89	5.507,56	2.190,89	7.698,46	-	-	-	5.507,56	2.190,89	5.507,56	2.190,89	5.507,56	2.190,89	5.507,56	2.190,89	7.698,46	-
10	**5.672,79**	**2.256,62**	**5.672,79**	**2.256,62**	**7.929,41**	**-**	**-**	**-**	**5.672,79**	**2.256,62**	**5.672,79**	**2.256,62**	**5.672,79**	**2.256,62**	**5.672,79**	**2.256,62**	**7.929,41**	**-**
11	5.842,97	2.324,32	5.842,97	2.324,32	8.167,29	-	-	-	5.842,97	2.324,32	5.842,97	2.324,32	5.842,97	2.324,32	5.842,97	2.324,32	8.167,29	-
12	6.018,26	2.394,05	6.018,26	2.394,05	8.412,31	-	-	-	6.018,26	2.394,05	6.018,26	2.394,05	6.018,26	2.394,05	6.018,26	2.394,05	8.412,31	-
13	6.198,81	2.465,87	6.198,81	2.465,87	8.664,68	-	-	-	6.198,81	2.465,87	6.198,81	2.465,87	6.198,81	2.465,87	6.198,81	2.465,87	8.664,68	-
14	6.384,77	2.539,85	6.384,77	2.539,85	8.924,62	-	-	-	6.384,77	2.539,85	6.384,77	2.539,85	6.384,77	2.539,85	6.384,77	2.539,85	8.924,62	-
15	**6.576,32**	**2.616,04**	**6.576,32**	**2.616,04**	**9.192,36**	**-**	**-**	**-**	**6.576,32**	**2.616,04**	**6.576,32**	**2.616,04**	**6.576,32**	**2.616,04**	**6.576,32**	**2.616,04**	**9.192,36**	**-**
16	6.773,61	2.694,52	6.773,61	2.694,52	9.468,13	-	-	-	6.773,61	2.694,52	6.773,61	2.694,52	6.773,61	2.694,52	6.773,61	2.694,52	9.468,13	-
17	6.976,82	2.775,36	6.976,82	2.775,36	9.752,17	-	-	-	6.976,82	2.775,36	6.976,82	2.775,36	6.976,82	2.775,36	6.976,82	2.775,36	9.752,17	-
18	7.186,12	2.858,62	7.186,12	2.858,62	10.044,74	-	-	-	7.186,12	2.858,62	7.186,12	2.858,62	7.186,12	2.858,62	7.186,12	2.858,62	10.044,74	-
19	7.401,70	2.944,38	7.401,70	2.944,38	10.346,08	-	-	-	7.401,70	2.944,38	7.401,70	2.944,38	7.401,70	2.944,38	7.401,70	2.944,38	10.346,08	-
20	**7.623,76**	**3.032,71**	**7.623,76**	**3.032,71**	**10.656,46**	**-**	**-**	**-**	**7.623,76**	**3.032,71**	**7.623,76**	**3.032,71**	**7.623,76**	**3.032,71**	**7.623,76**	**3.032,71**	**10.656,46**	**-**
SOMA	**163.297,52**		**163.297,52**		**163.297,52**		**0,00**		**163.297,52**		**163.297,52**		**163.297,52**		**163.297,52**		**163.297,52**	

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista (continuação)

Cenário Otimista										
Ano	Consumo de Terrenos (m²)									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	6.077,23	6.077,23	6.077,23	-	6.077,23	6.077,23	6.077,23	6.077,23	6.077,23	48.617,86
2	6.259,55	6.259,55	6.259,55	-	6.259,55	6.259,55	6.259,55	6.259,55	6.259,55	50.076,40
3	6.447,34	6.447,34	6.447,34	-	6.447,34	6.447,34	6.447,34	6.447,34	6.447,34	51.578,69
4	6.640,76	6.640,76	6.640,76	-	6.640,76	6.640,76	6.640,76	6.640,76	6.640,76	53.126,05
5	6.839,98	6.839,98	6.839,98	-	6.839,98	6.839,98	6.839,98	6.839,98	6.839,98	54.719,83
6	7.045,18	7.045,18	7.045,18	-	7.045,18	7.045,18	7.045,18	7.045,18	7.045,18	56.361,43
7	7.256,53	7.256,53	7.256,53	-	7.256,53	7.256,53	7.256,53	7.256,53	7.256,53	58.052,27
8	7.474,23	7.474,23	7.474,23	-	7.474,23	7.474,23	7.474,23	7.474,23	7.474,23	59.793,84
9	7.698,46	7.698,46	7.698,46	-	7.698,46	7.698,46	7.698,46	7.698,46	7.698,46	61.587,65
10	7.929,41	7.929,41	7.929,41	-	7.929,41	7.929,41	7.929,41	7.929,41	7.929,41	63.435,28
11	8.167,29	8.167,29	8.167,29	-	8.167,29	8.167,29	8.167,29	8.167,29	8.167,29	65.338,34
12	8.412,31	8.412,31	8.412,31	-	8.412,31	8.412,31	8.412,31	8.412,31	8.412,31	67.298,49
13	8.664,68	8.664,68	8.664,68	-	8.664,68	8.664,68	8.664,68	8.664,68	8.664,68	69.317,44
14	8.924,62	8.924,62	8.924,62	-	8.924,62	8.924,62	8.924,62	8.924,62	8.924,62	71.396,97
15	9.192,36	9.192,36	9.192,36	-	9.192,36	9.192,36	9.192,36	9.192,36	9.192,36	73.538,88
16	9.468,13	9.468,13	9.468,13	-	9.468,13	9.468,13	9.468,13	9.468,13	9.468,13	75.745,04
17	9.752,17	9.752,17	9.752,17	-	9.752,17	9.752,17	9.752,17	9.752,17	9.752,17	78.017,39
18	10.044,74	10.044,74	10.044,74	-	10.044,74	10.044,74	10.044,74	10.044,74	10.044,74	80.357,92
19	10.346,08	10.346,08	10.346,08	-	10.346,08	10.346,08	10.346,08	10.346,08	10.346,08	82.768,65
20	10.656,46	10.656,46	10.656,46	-	10.656,46	10.656,46	10.656,46	10.656,46	10.656,46	85.251,71
SOMA	163.297,52	163.297,52	163.297,52	-	163.297,52	163.297,52	163.297,52	163.297,52	163.297,52	1.306.380,13

Consumo de ACA

(sem restrições)

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista

Cenário Pessimista																		
Ano	Consumo de ACA (m²)																	
	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	1.506,81	599,41	1.506,81	599,41	2.106,22	-	-	-	1.506,81	599,41	1.506,81	599,41	1.506,81	599,41	1.506,81	599,41	2.106,22	-
2	1.521,88	605,40	1.521,88	605,40	2.127,28	-	-	-	1.521,88	605,40	1.521,88	605,40	1.521,88	605,40	1.521,88	605,40	2.127,28	-
3	1.537,10	611,45	1.537,10	611,45	2.148,55	-	-	-	1.537,10	611,45	1.537,10	611,45	1.537,10	611,45	1.537,10	611,45	2.148,55	-
4	1.552,47	617,57	1.552,47	617,57	2.170,04	-	-	-	1.552,47	617,57	1.552,47	617,57	1.552,47	617,57	1.552,47	617,57	2.170,04	-
5	1.567,99	623,74	1.567,99	623,74	2.191,74	-	-	-	1.567,99	623,74	1.567,99	623,74	1.567,99	623,74	1.567,99	623,74	2.191,74	-
6	1.583,67	629,98	1.583,67	629,98	2.213,66	-	-	-	1.583,67	629,98	1.583,67	629,98	1.583,67	629,98	1.583,67	629,98	2.213,66	-
7	1.599,51	636,28	1.599,51	636,28	2.235,79	-	-	-	1.599,51	636,28	1.599,51	636,28	1.599,51	636,28	1.599,51	636,28	2.235,79	-
8	1.615,51	642,64	1.615,51	642,64	2.258,15	-	-	-	1.615,51	642,64	1.615,51	642,64	1.615,51	642,64	1.615,51	642,64	2.258,15	-
9	1.631,66	649,07	1.631,66	649,07	2.280,73	-	-	-	1.631,66	649,07	1.631,66	649,07	1.631,66	649,07	1.631,66	649,07	2.280,73	-
10	1.647,98	655,56	1.647,98	655,56	2.303,54	-	-	-	1.647,98	655,56	1.647,98	655,56	1.647,98	655,56	1.647,98	655,56	2.303,54	-
11	1.664,46	662,12	1.664,46	662,12	2.326,58	-	-	-	1.664,46	662,12	1.664,46	662,12	1.664,46	662,12	1.664,46	662,12	2.326,58	-
12	1.681,10	668,74	1.681,10	668,74	2.349,84	-	-	-	1.681,10	668,74	1.681,10	668,74	1.681,10	668,74	1.681,10	668,74	2.349,84	-
13	1.697,91	675,43	1.697,91	675,43	2.373,34	-	-	-	1.697,91	675,43	1.697,91	675,43	1.697,91	675,43	1.697,91	675,43	2.373,34	-
14	1.714,89	682,18	1.714,89	682,18	2.397,07	-	-	-	1.714,89	682,18	1.714,89	682,18	1.714,89	682,18	1.714,89	682,18	2.397,07	-
15	1.732,04	689,00	1.732,04	689,00	2.421,04	-	-	-	1.732,04	689,00	1.732,04	689,00	1.732,04	689,00	1.732,04	689,00	2.421,04	-
16	1.749,36	695,89	1.749,36	695,89	2.445,25	-	-	-	1.749,36	695,89	1.749,36	695,89	1.749,36	695,89	1.749,36	695,89	2.445,25	-
17	1.766,86	702,85	1.766,86	702,85	2.469,71	-	-	-	1.766,86	702,85	1.766,86	702,85	1.766,86	702,85	1.766,86	702,85	2.469,71	-
18	1.784,52	709,88	1.784,52	709,88	2.494,40	-	-	-	1.784,52	709,88	1.784,52	709,88	1.784,52	709,88	1.784,52	709,88	2.494,40	-
19	1.802,37	716,98	1.802,37	716,98	2.519,35	-	-	-	1.802,37	716,98	1.802,37	716,98	1.802,37	716,98	1.802,37	716,98	2.519,35	-
20	1.820,39	724,15	1.820,39	724,15	2.544,54	-	-	-	1.820,39	724,15	1.820,39	724,15	1.820,39	724,15	1.820,39	724,15	2.544,54	-

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista (continuação)

Cenário Pessimista										
Ano	Consumo de ACA (m²)									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	2.106,22	2.106,22	2.106,22	-	2.106,22	2.106,22	2.106,22	2.106,22	2.106,22	16.849,75
2	2.127,28	2.127,28	2.127,28	-	2.127,28	2.127,28	2.127,28	2.127,28	2.127,28	17.018,24
3	2.148,55	2.148,55	2.148,55	-	2.148,55	2.148,55	2.148,55	2.148,55	2.148,55	17.188,43
4	2.170,04	2.170,04	2.170,04	-	2.170,04	2.170,04	2.170,04	2.170,04	2.170,04	17.360,31
5	2.191,74	2.191,74	2.191,74	-	2.191,74	2.191,74	2.191,74	2.191,74	2.191,74	17.533,91
6	2.213,66	2.213,66	2.213,66	-	2.213,66	2.213,66	2.213,66	2.213,66	2.213,66	17.709,25
7	2.235,79	2.235,79	2.235,79	-	2.235,79	2.235,79	2.235,79	2.235,79	2.235,79	17.886,34
8	2.258,15	2.258,15	2.258,15	-	2.258,15	2.258,15	2.258,15	2.258,15	2.258,15	18.065,21
9	2.280,73	2.280,73	2.280,73	-	2.280,73	2.280,73	2.280,73	2.280,73	2.280,73	18.245,86
10	2.303,54	2.303,54	2.303,54	-	2.303,54	2.303,54	2.303,54	2.303,54	2.303,54	18.428,32
11	2.326,58	2.326,58	2.326,58	-	2.326,58	2.326,58	2.326,58	2.326,58	2.326,58	18.612,60
12	2.349,84	2.349,84	2.349,84	-	2.349,84	2.349,84	2.349,84	2.349,84	2.349,84	18.798,73
13	2.373,34	2.373,34	2.373,34	-	2.373,34	2.373,34	2.373,34	2.373,34	2.373,34	18.986,71
14	2.397,07	2.397,07	2.397,07	-	2.397,07	2.397,07	2.397,07	2.397,07	2.397,07	19.176,58
15	2.421,04	2.421,04	2.421,04	-	2.421,04	2.421,04	2.421,04	2.421,04	2.421,04	19.368,35
16	2.445,25	2.445,25	2.445,25	-	2.445,25	2.445,25	2.445,25	2.445,25	2.445,25	19.562,03
17	2.469,71	2.469,71	2.469,71	-	2.469,71	2.469,71	2.469,71	2.469,71	2.469,71	19.757,65
18	2.494,40	2.494,40	2.494,40	-	2.494,40	2.494,40	2.494,40	2.494,40	2.494,40	19.955,23
19	2.519,35	2.519,35	2.519,35	-	2.519,35	2.519,35	2.519,35	2.519,35	2.519,35	20.154,78
20	2.544,54	2.544,54	2.544,54	-	2.544,54	2.544,54	2.544,54	2.544,54	2.544,54	20.356,33

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista

Cenário Realista																		
	Consumo de ACA (m²)																	
Ano	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	5.585,54	2.221,91	5.585,54	2.221,91	7.807,45	-	-	-	5.585,54	2.221,91	5.585,54	2.221,91	5.585,54	2.221,91	5.585,54	2.221,91	7.807,45	-
2	5.697,25	2.266,35	5.697,25	2.266,35	7.963,60	-	-	-	5.697,25	2.266,35	5.697,25	2.266,35	5.697,25	2.266,35	5.697,25	2.266,35	7.963,60	-
3	5.811,19	2.311,68	5.811,19	2.311,68	8.122,87	-	-	-	5.811,19	2.311,68	5.811,19	2.311,68	5.811,19	2.311,68	5.811,19	2.311,68	8.122,87	-
4	5.927,42	2.357,91	5.927,42	2.357,91	8.285,33	-	-	-	5.927,42	2.357,91	5.927,42	2.357,91	5.927,42	2.357,91	5.927,42	2.357,91	8.285,33	-
5	6.045,97	2.405,07	6.045,97	2.405,07	8.451,03	-	-	-	6.045,97	2.405,07	6.045,97	2.405,07	6.045,97	2.405,07	6.045,97	2.405,07	8.451,03	-
6	6.166,88	2.453,17	6.166,88	2.453,17	8.620,05	-	-	-	6.166,88	2.453,17	6.166,88	2.453,17	6.166,88	2.453,17	6.166,88	2.453,17	8.620,05	-
7	6.290,22	2.502,23	6.290,22	2.502,23	8.792,46	-	-	-	6.290,22	2.502,23	6.290,22	2.502,23	6.290,22	2.502,23	6.290,22	2.502,23	8.792,46	-
8	6.416,03	2.552,28	6.416,03	2.552,28	8.968,30	-	-	-	6.416,03	2.552,28	6.416,03	2.552,28	6.416,03	2.552,28	6.416,03	2.552,28	8.968,30	-
9	6.544,35	2.603,32	6.544,35	2.603,32	9.147,67	-	-	-	6.544,35	2.603,32	6.544,35	2.603,32	6.544,35	2.603,32	6.544,35	2.603,32	9.147,67	-
10	**6.675,23**	**2.655,39**	**6.675,23**	**2.655,39**	**9.330,62**	**-**	**-**	**-**	**6.675,23**	**2.655,39**	**6.675,23**	**2.655,39**	**6.675,23**	**2.655,39**	**6.675,23**	**2.655,39**	**9.330,62**	**-**
11	6.808,74	2.708,50	6.808,74	2.708,50	9.517,24	-	-	-	6.808,74	2.708,50	6.808,74	2.708,50	6.808,74	2.708,50	6.808,74	2.708,50	9.517,24	-
12	6.944,91	2.762,67	6.944,91	2.762,67	9.707,58	-	-	-	6.944,91	2.762,67	6.944,91	2.762,67	6.944,91	2.762,67	6.944,91	2.762,67	9.707,58	-
13	7.083,81	2.817,92	7.083,81	2.817,92	9.901,73	-	-	-	7.083,81	2.817,92	7.083,81	2.817,92	7.083,81	2.817,92	7.083,81	2.817,92	9.901,73	-
14	7.225,49	2.874,28	7.225,49	2.874,28	10.099,77	-	-	-	7.225,49	2.874,28	7.225,49	2.874,28	7.225,49	2.874,28	7.225,49	2.874,28	10.099,77	-
15	**7.370,00**	**2.931,77**	**7.370,00**	**2.931,77**	**10.301,76**	**-**	**-**	**-**	**7.370,00**	**2.931,77**	**7.370,00**	**2.931,77**	**7.370,00**	**2.931,77**	**7.370,00**	**2.931,77**	**10.301,76**	**-**
16	7.517,40	2.990,40	7.517,40	2.990,40	10.507,80	-	-	-	7.517,40	2.990,40	7.517,40	2.990,40	7.517,40	2.990,40	7.517,40	2.990,40	10.507,80	-
17	7.667,75	3.050,21	7.667,75	3.050,21	10.717,95	-	-	-	7.667,75	3.050,21	7.667,75	3.050,21	7.667,75	3.050,21	7.667,75	3.050,21	10.717,95	-
18	7.821,10	3.111,21	7.821,10	3.111,21	10.932,31	-	-	-	7.821,10	3.111,21	7.821,10	3.111,21	7.821,10	3.111,21	7.821,10	3.111,21	10.932,31	-
19	7.977,52	3.173,44	7.977,52	3.173,44	11.150,96	-	-	-	7.977,52	3.173,44	7.977,52	3.173,44	7.977,52	3.173,44	7.977,52	3.173,44	11.150,96	-
20	**8.137,07**	**3.236,91**	**8.137,07**	**3.236,91**	**11.373,98**	**-**	**-**	**-**	**8.137,07**	**3.236,91**	**8.137,07**	**3.236,91**	**8.137,07**	**3.236,91**	**8.137,07**	**3.236,91**	**11.373,98**	**-**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista (continuação)

Cenário Realista										
Ano	Consumo de ACA (m²)									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	7.807,45	7.807,45	7.807,45	-	7.807,45	7.807,45	7.807,45	7.807,45	7.807,45	62.459,59
2	7.963,60	7.963,60	7.963,60	-	7.963,60	7.963,60	7.963,60	7.963,60	7.963,60	63.708,79
3	8.122,87	8.122,87	8.122,87	-	8.122,87	8.122,87	8.122,87	8.122,87	8.122,87	64.982,96
4	8.285,33	8.285,33	8.285,33	-	8.285,33	8.285,33	8.285,33	8.285,33	8.285,33	66.282,62
5	8.451,03	8.451,03	8.451,03	-	8.451,03	8.451,03	8.451,03	8.451,03	8.451,03	67.608,27
6	8.620,05	8.620,05	8.620,05	-	8.620,05	8.620,05	8.620,05	8.620,05	8.620,05	68.960,44
7	8.792,46	8.792,46	8.792,46	-	8.792,46	8.792,46	8.792,46	8.792,46	8.792,46	70.339,65
8	8.968,30	8.968,30	8.968,30	-	8.968,30	8.968,30	8.968,30	8.968,30	8.968,30	71.746,44
9	9.147,67	9.147,67	9.147,67	-	9.147,67	9.147,67	9.147,67	9.147,67	9.147,67	73.181,37
10	9.330,62	9.330,62	9.330,62	-	9.330,62	9.330,62	9.330,62	9.330,62	9.330,62	74.645,00
11	9.517,24	9.517,24	9.517,24	-	9.517,24	9.517,24	9.517,24	9.517,24	9.517,24	76.137,90
12	9.707,58	9.707,58	9.707,58	-	9.707,58	9.707,58	9.707,58	9.707,58	9.707,58	77.660,65
13	9.901,73	9.901,73	9.901,73	-	9.901,73	9.901,73	9.901,73	9.901,73	9.901,73	79.213,87
14	10.099,77	10.099,77	10.099,77	-	10.099,77	10.099,77	10.099,77	10.099,77	10.099,77	80.798,14
15	10.301,76	10.301,76	10.301,76	-	10.301,76	10.301,76	10.301,76	10.301,76	10.301,76	82.414,11
16	10.507,80	10.507,80	10.507,80	-	10.507,80	10.507,80	10.507,80	10.507,80	10.507,80	84.062,39
17	10.717,95	10.717,95	10.717,95	-	10.717,95	10.717,95	10.717,95	10.717,95	10.717,95	85.743,64
18	10.932,31	10.932,31	10.932,31	-	10.932,31	10.932,31	10.932,31	10.932,31	10.932,31	87.458,51
19	11.150,96	11.150,96	11.150,96	-	11.150,96	11.150,96	11.150,96	11.150,96	11.150,96	89.207,68
20	11.373,98	11.373,98	11.373,98	-	11.373,98	11.373,98	11.373,98	11.373,98	11.373,98	90.991,83

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista

Cenário Otimista																		
	Consumo de ACA (m²)																	
Ano	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	13.043,16	5.188,53	13.043,16	5.188,53	18.231,70	-	-	-	13.043,16	5.188,53	13.043,16	5.188,53	13.043,16	5.188,53	13.043,16	5.188,53	18.231,70	-
2	13.434,46	5.344,19	13.434,46	5.344,19	18.778,65	-	-	-	13.434,46	5.344,19	13.434,46	5.344,19	13.434,46	5.344,19	13.434,46	5.344,19	18.778,65	-
3	13.837,49	5.504,52	13.837,49	5.504,52	19.342,01	-	-	-	13.837,49	5.504,52	13.837,49	5.504,52	13.837,49	5.504,52	13.837,49	5.504,52	19.342,01	-
4	14.252,62	5.669,65	14.252,62	5.669,65	19.922,27	-	-	-	14.252,62	5.669,65	14.252,62	5.669,65	14.252,62	5.669,65	14.252,62	5.669,65	19.922,27	-
5	14.680,19	5.839,74	14.680,19	5.839,74	20.519,94	-	-	-	14.680,19	5.839,74	14.680,19	5.839,74	14.680,19	5.839,74	14.680,19	5.839,74	20.519,94	-
6	15.120,60	6.014,93	15.120,60	6.014,93	21.135,53	-	-	-	15.120,60	6.014,93	15.120,60	6.014,93	15.120,60	6.014,93	15.120,60	6.014,93	21.135,53	-
7	15.574,22	6.195,38	15.574,22	6.195,38	21.769,60	-	-	-	15.574,22	6.195,38	15.574,22	6.195,38	15.574,22	6.195,38	15.574,22	6.195,38	21.769,60	-
8	16.041,45	6.381,24	16.041,45	6.381,24	22.422,69	-	-	-	16.041,45	6.381,24	16.041,45	6.381,24	16.041,45	6.381,24	16.041,45	6.381,24	22.422,69	-
9	16.522,69	6.572,68	16.522,69	6.572,68	23.095,37	-	-	-	16.522,69	6.572,68	16.522,69	6.572,68	16.522,69	6.572,68	16.522,69	6.572,68	23.095,37	-
10	**17.018,37**	**6.769,86**	**17.018,37**	**6.769,86**	**23.788,23**	**-**	**-**	**-**	**17.018,37**	**6.769,86**	**17.018,37**	**6.769,86**	**17.018,37**	**6.769,86**	**17.018,37**	**6.769,86**	**23.788,23**	**-**
11	17.528,92	6.972,96	17.528,92	6.972,96	24.501,88	-	-	-	17.528,92	6.972,96	17.528,92	6.972,96	17.528,92	6.972,96	17.528,92	6.972,96	24.501,88	-
12	18.054,79	7.182,15	18.054,79	7.182,15	25.236,93	-	-	-	18.054,79	7.182,15	18.054,79	7.182,15	18.054,79	7.182,15	18.054,79	7.182,15	25.236,93	-
13	18.596,43	7.397,61	18.596,43	7.397,61	25.994,04	-	-	-	18.596,43	7.397,61	18.596,43	7.397,61	18.596,43	7.397,61	18.596,43	7.397,61	25.994,04	-
14	19.154,32	7.619,54	19.154,32	7.619,54	26.773,86	-	-	-	19.154,32	7.619,54	19.154,32	7.619,54	19.154,32	7.619,54	19.154,32	7.619,54	26.773,86	-
15	**19.728,95**	**7.848,12**	**19.728,95**	**7.848,12**	**27.577,08**	**-**	**-**	**-**	**19.728,95**	**7.848,12**	**19.728,95**	**7.848,12**	**19.728,95**	**7.848,12**	**19.728,95**	**7.848,12**	**27.577,08**	**-**
16	20.320,82	8.083,57	20.320,82	8.083,57	28.404,39	-	-	-	20.320,82	8.083,57	20.320,82	8.083,57	20.320,82	8.083,57	20.320,82	8.083,57	28.404,39	-
17	20.930,45	8.326,08	20.930,45	8.326,08	29.256,52	-	-	-	20.930,45	8.326,08	20.930,45	8.326,08	20.930,45	8.326,08	20.930,45	8.326,08	29.256,52	-
18	21.558,36	8.575,86	21.558,36	8.575,86	30.134,22	-	-	-	21.558,36	8.575,86	21.558,36	8.575,86	21.558,36	8.575,86	21.558,36	8.575,86	30.134,22	-
19	22.205,11	8.833,13	22.205,11	8.833,13	31.038,25	-	-	-	22.205,11	8.833,13	22.205,11	8.833,13	22.205,11	8.833,13	22.205,11	8.833,13	31.038,25	-
20	**22.871,27**	**9.098,13**	**22.871,27**	**9.098,13**	**31.969,39**	**-**	**-**	**-**	**22.871,27**	**9.098,13**	**22.871,27**	**9.098,13**	**22.871,27**	**9.098,13**	**22.871,27**	**9.098,13**	**31.969,39**	**-**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista (continuação)

Cenário Otimista										
Ano	Consumo de ACA (m²)									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	18.231,70	18.231,70	18.231,70	-	18.231,70	18.231,70	18.231,70	18.231,70	18.231,70	145.853,58
2	18.778,65	18.778,65	18.778,65	-	18.778,65	18.778,65	18.778,65	18.778,65	18.778,65	150.229,19
3	19.342,01	19.342,01	19.342,01	-	19.342,01	19.342,01	19.342,01	19.342,01	19.342,01	154.736,07
4	19.922,27	19.922,27	19.922,27	-	19.922,27	19.922,27	19.922,27	19.922,27	19.922,27	159.378,15
5	20.519,94	20.519,94	20.519,94	-	20.519,94	20.519,94	20.519,94	20.519,94	20.519,94	164.159,49
6	21.135,53	21.135,53	21.135,53	-	21.135,53	21.135,53	21.135,53	21.135,53	21.135,53	169.084,28
7	21.769,60	21.769,60	21.769,60	-	21.769,60	21.769,60	21.769,60	21.769,60	21.769,60	174.156,81
8	22.422,69	22.422,69	22.422,69	-	22.422,69	22.422,69	22.422,69	22.422,69	22.422,69	179.381,51
9	23.095,37	23.095,37	23.095,37	-	23.095,37	23.095,37	23.095,37	23.095,37	23.095,37	184.762,95
10	23.788,23	23.788,23	23.788,23	-	23.788,23	23.788,23	23.788,23	23.788,23	23.788,23	190.305,84
11	24.501,88	24.501,88	24.501,88	-	24.501,88	24.501,88	24.501,88	24.501,88	24.501,88	196.015,02
12	25.236,93	25.236,93	25.236,93	-	25.236,93	25.236,93	25.236,93	25.236,93	25.236,93	201.895,47
13	25.994,04	25.994,04	25.994,04	-	25.994,04	25.994,04	25.994,04	25.994,04	25.994,04	207.952,33
14	26.773,86	26.773,86	26.773,86	-	26.773,86	26.773,86	26.773,86	26.773,86	26.773,86	214.190,90
15	27.577,08	27.577,08	27.577,08	-	27.577,08	27.577,08	27.577,08	27.577,08	27.577,08	220.616,63
16	28.404,39	28.404,39	28.404,39	-	28.404,39	28.404,39	28.404,39	28.404,39	28.404,39	227.235,13
17	29.256,52	29.256,52	29.256,52	-	29.256,52	29.256,52	29.256,52	29.256,52	29.256,52	234.052,18
18	30.134,22	30.134,22	30.134,22	-	30.134,22	30.134,22	30.134,22	30.134,22	30.134,22	241.073,75
19	31.038,25	31.038,25	31.038,25	-	31.038,25	31.038,25	31.038,25	31.038,25	31.038,25	248.305,96
20	31.969,39	31.969,39	31.969,39	-	31.969,39	31.969,39	31.969,39	31.969,39	31.969,39	255.755,14

Consumo de CEPAC

(sem restrições)

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista

Cenário Pessimista																		
	Consumo de CEPAC																	
Ano	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	1.507	599	1.507	599	3.510	-	-	-	1.507	599	1.507	599	1.507	599	2.511	999	5.266	-
2	1.522	605	1.522	605	3.545	-	-	-	1.522	605	1.522	605	1.522	605	2.536	1.009	5.318	-
3	1.537	611	1.537	611	3.581	-	-	-	1.537	611	1.537	611	1.537	611	2.562	1.019	5.371	-
4	1.552	618	1.552	618	3.617	-	-	-	1.552	618	1.552	618	1.552	618	2.587	1.029	5.425	-
5	1.568	624	1.568	624	3.653	-	-	-	1.568	624	1.568	624	1.568	624	2.613	1.040	5.479	-
6	1.584	630	1.584	630	3.689	-	-	-	1.584	630	1.584	630	1.584	630	2.639	1.050	5.534	-
7	1.600	636	1.600	636	3.726	-	-	-	1.600	636	1.600	636	1.600	636	2.666	1.060	5.589	-
8	1.616	643	1.616	643	3.764	-	-	-	1.616	643	1.616	643	1.616	643	2.693	1.071	5.645	-
9	1.632	649	1.632	649	3.801	-	-	-	1.632	649	1.632	649	1.632	649	2.719	1.082	5.702	-
10	**1.648**	**656**	**1.648**	**656**	**3.839**	**-**	**-**	**-**	**1.648**	**656**	**1.648**	**656**	**1.648**	**656**	**2.747**	**1.093**	**5.759**	**-**
11	1.664	662	1.664	662	3.878	-	-	-	1.664	662	1.664	662	1.664	662	2.774	1.104	5.816	-
12	1.681	669	1.681	669	3.916	-	-	-	1.681	669	1.681	669	1.681	669	2.802	1.115	5.875	-
13	1.698	675	1.698	675	3.956	-	-	-	1.698	675	1.698	675	1.698	675	2.830	1.126	5.933	-
14	1.715	682	1.715	682	3.995	-	-	-	1.715	682	1.715	682	1.715	682	2.858	1.137	5.993	-
15	**1.732**	**689**	**1.732**	**689**	**4.035**	**-**	**-**	**-**	**1.732**	**689**	**1.732**	**689**	**1.732**	**689**	**2.887**	**1.148**	**6.053**	**-**
16	1.749	696	1.749	696	4.075	-	-	-	1.749	696	1.749	696	1.749	696	2.916	1.160	6.113	-
17	1.767	703	1.767	703	4.116	-	-	-	1.767	703	1.767	703	1.767	703	2.945	1.171	6.174	-
18	1.785	710	1.785	710	4.157	-	-	-	1.785	710	1.785	710	1.785	710	2.974	1.183	6.236	-
19	1.802	717	1.802	717	4.199	-	-	-	1.802	717	1.802	717	1.802	717	3.004	1.195	6.298	-
20	**1.820**	**724**	**1.820**	**724**	**4.241**	**-**	**-**	**-**	**1.820**	**724**	**1.820**	**724**	**1.820**	**724**	**3.034**	**1.207**	**6.361**	**-**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista (continuação)

Cenário Pessimista										
Ano	Consumo de CEPAC									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	2.106	2.106	3.510	-	2.106	2.106	2.106	3.510	5.266	22.817
2	2.127	2.127	3.545	-	2.127	2.127	2.127	3.545	5.318	23.046
3	2.149	2.149	3.581	-	2.149	2.149	2.149	3.581	5.371	23.276
4	2.170	2.170	3.617	-	2.170	2.170	2.170	3.617	5.425	23.509
5	2.192	2.192	3.653	-	2.192	2.192	2.192	3.653	5.479	23.744
6	2.214	2.214	3.689	-	2.214	2.214	2.214	3.689	5.534	23.981
7	2.236	2.236	3.726	-	2.236	2.236	2.236	3.726	5.589	24.221
8	2.258	2.258	3.764	-	2.258	2.258	2.258	3.764	5.645	24.463
9	2.281	2.281	3.801	-	2.281	2.281	2.281	3.801	5.702	24.708
10	2.304	2.304	3.839	-	2.304	2.304	2.304	3.839	5.759	24.955
11	2.327	2.327	3.878	-	2.327	2.327	2.327	3.878	5.816	25.205
12	2.350	2.350	3.916	-	2.350	2.350	2.350	3.916	5.875	25.457
13	2.373	2.373	3.956	-	2.373	2.373	2.373	3.956	5.933	25.711
14	2.397	2.397	3.995	-	2.397	2.397	2.397	3.995	5.993	25.968
15	2.421	2.421	4.035	-	2.421	2.421	2.421	4.035	6.053	26.228
16	2.445	2.445	4.075	-	2.445	2.445	2.445	4.075	6.113	26.490
17	2.470	2.470	4.116	-	2.470	2.470	2.470	4.116	6.174	26.755
18	2.494	2.494	4.157	-	2.494	2.494	2.494	4.157	6.236	27.023
19	2.519	2.519	4.199	-	2.519	2.519	2.519	4.199	6.298	27.293
20	2.545	2.545	4.241	-	2.545	2.545	2.545	4.241	6.361	27.566

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista

Cenário Realista																		
	Consumo de CEPAC																	
Ano	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	5.586	2.222	5.586	2.222	13.012	-	-	-	5.586	2.222	5.586	2.222	5.586	2.222	9.309	3.703	19.519	-
2	5.697	2.266	5.697	2.266	13.273	-	-	-	5.697	2.266	5.697	2.266	5.697	2.266	9.495	3.777	19.909	-
3	5.811	2.312	5.811	2.312	13.538	-	-	-	5.811	2.312	5.811	2.312	5.811	2.312	9.685	3.853	20.307	-
4	5.927	2.358	5.927	2.358	13.809	-	-	-	5.927	2.358	5.927	2.358	5.927	2.358	9.879	3.930	20.713	-
5	6.046	2.405	6.046	2.405	14.085	-	-	-	6.046	2.405	6.046	2.405	6.046	2.405	10.077	4.008	21.128	-
6	6.167	2.453	6.167	2.453	14.367	-	-	-	6.167	2.453	6.167	2.453	6.167	2.453	10.278	4.089	21.550	-
7	6.290	2.502	6.290	2.502	14.654	-	-	-	6.290	2.502	6.290	2.502	6.290	2.502	10.484	4.170	21.981	-
8	6.416	2.552	6.416	2.552	14.947	-	-	-	6.416	2.552	6.416	2.552	6.416	2.552	10.693	4.254	22.421	-
9	6.544	2.603	6.544	2.603	15.246	-	-	-	6.544	2.603	6.544	2.603	6.544	2.603	10.907	4.339	22.869	-
10	**6.675**	**2.655**	**6.675**	**2.655**	**15.551**	**-**	**-**	**-**	**6.675**	**2.655**	**6.675**	**2.655**	**6.675**	**2.655**	**11.125**	**4.426**	**23.327**	**-**
11	6.809	2.708	6.809	2.708	15.862	-	-	-	6.809	2.708	6.809	2.708	6.809	2.708	11.348	4.514	23.793	-
12	6.945	2.763	6.945	2.763	16.179	-	-	-	6.945	2.763	6.945	2.763	6.945	2.763	11.575	4.604	24.269	-
13	7.084	2.818	7.084	2.818	16.503	-	-	-	7.084	2.818	7.084	2.818	7.084	2.818	11.806	4.697	24.754	-
14	7.225	2.874	7.225	2.874	16.833	-	-	-	7.225	2.874	7.225	2.874	7.225	2.874	12.042	4.790	25.249	-
15	**7.370**	**2.932**	**7.370**	**2.932**	**17.170**	**-**	**-**	**-**	**7.370**	**2.932**	**7.370**	**2.932**	**7.370**	**2.932**	**12.283**	**4.886**	**25.754**	**-**
16	7.517	2.990	7.517	2.990	17.513	-	-	-	7.517	2.990	7.517	2.990	7.517	2.990	12.529	4.984	26.269	-
17	7.668	3.050	7.668	3.050	17.863	-	-	-	7.668	3.050	7.668	3.050	7.668	3.050	12.780	5.084	26.795	-
18	7.821	3.111	7.821	3.111	18.221	-	-	-	7.821	3.111	7.821	3.111	7.821	3.111	13.035	5.185	27.331	-
19	7.978	3.173	7.978	3.173	18.585	-	-	-	7.978	3.173	7.978	3.173	7.978	3.173	13.296	5.289	27.877	-
20	**8.137**	**3.237**	**8.137**	**3.237**	**18.957**	**-**	**-**	**-**	**8.137**	**3.237**	**8.137**	**3.237**	**8.137**	**3.237**	**13.562**	**5.395**	**28.435**	**-**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista (continuação)

Cenário Realista										
Ano	Consumo de CEPAC									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	7.807	7.807	13.012	-	7.807	7.807	7.807	13.012	19.519	84.581
2	7.964	7.964	13.273	-	7.964	7.964	7.964	13.273	19.909	86.272
3	8.123	8.123	13.538	-	8.123	8.123	8.123	13.538	20.307	87.998
4	8.285	8.285	13.809	-	8.285	8.285	8.285	13.809	20.713	89.758
5	8.451	8.451	14.085	-	8.451	8.451	8.451	14.085	21.128	91.553
6	8.620	8.620	14.367	-	8.620	8.620	8.620	14.367	21.550	93.384
7	8.792	8.792	14.654	-	8.792	8.792	8.792	14.654	21.981	95.252
8	8.968	8.968	14.947	-	8.968	8.968	8.968	14.947	22.421	97.157
9	9.148	9.148	15.246	-	9.148	9.148	9.148	15.246	22.869	99.100
10	9.331	9.331	15.551	-	9.331	9.331	9.331	15.551	23.327	101.082
11	9.517	9.517	15.862	-	9.517	9.517	9.517	15.862	23.793	103.103
12	9.708	9.708	16.179	-	9.708	9.708	9.708	16.179	24.269	105.165
13	9.902	9.902	16.503	-	9.902	9.902	9.902	16.503	24.754	107.269
14	10.100	10.100	16.833	-	10.100	10.100	10.100	16.833	25.249	109.414
15	10.302	10.302	17.170	-	10.302	10.302	10.302	17.170	25.754	111.602
16	10.508	10.508	17.513	-	10.508	10.508	10.508	17.513	26.269	113.834
17	10.718	10.718	17.863	-	10.718	10.718	10.718	17.863	26.795	116.111
18	10.932	10.932	18.221	-	10.932	10.932	10.932	18.221	27.331	118.433
19	11.151	11.151	18.585	-	11.151	11.151	11.151	18.585	27.877	120.802
20	11.374	11.374	18.957	-	11.374	11.374	11.374	18.957	28.435	123.218

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista

Cenário Otimista																		
	Consumo de CEPAC																	
Ano	Setor A		Setor B		Setor C		Setor D		Setor E		Setor F		Setor G		Setor H		Setor I	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	13.043	5.189	13.043	5.189	30.386	-	-	-	13.043	5.189	13.043	5.189	13.043	5.189	21.739	8.648	45.579	-
2	13.434	5.344	13.434	5.344	31.298	-	-	-	13.434	5.344	13.434	5.344	13.434	5.344	22.391	8.907	46.947	-
3	13.837	5.505	13.837	5.505	32.237	-	-	-	13.837	5.505	13.837	5.505	13.837	5.505	23.062	9.174	48.355	-
4	14.253	5.670	14.253	5.670	33.204	-	-	-	14.253	5.670	14.253	5.670	14.253	5.670	23.754	9.449	49.806	-
5	14.680	5.840	14.680	5.840	34.200	-	-	-	14.680	5.840	14.680	5.840	14.680	5.840	24.467	9.733	51.300	-
6	15.121	6.015	15.121	6.015	35.226	-	-	-	15.121	6.015	15.121	6.015	15.121	6.015	25.201	10.025	52.839	-
7	15.574	6.195	15.574	6.195	36.283	-	-	-	15.574	6.195	15.574	6.195	15.574	6.195	25.957	10.326	54.424	-
8	16.041	6.381	16.041	6.381	37.371	-	-	-	16.041	6.381	16.041	6.381	16.041	6.381	26.736	10.635	56.057	-
9	16.523	6.573	16.523	6.573	38.492	-	-	-	16.523	6.573	16.523	6.573	16.523	6.573	27.538	10.954	57.738	-
10	**17.018**	**6.770**	**17.018**	**6.770**	**39.647**	**-**	**-**	**-**	**17.018**	**6.770**	**17.018**	**6.770**	**17.018**	**6.770**	**28.364**	**11.283**	**59.471**	**-**
11	17.529	6.973	17.529	6.973	40.836	-	-	-	17.529	6.973	17.529	6.973	17.529	6.973	29.215	11.622	61.255	-
12	18.055	7.182	18.055	7.182	42.062	-	-	-	18.055	7.182	18.055	7.182	18.055	7.182	30.091	11.970	63.092	-
13	18.596	7.398	18.596	7.398	43.323	-	-	-	18.596	7.398	18.596	7.398	18.596	7.398	30.994	12.329	64.985	-
14	19.154	7.620	19.154	7.620	44.623	-	-	-	19.154	7.620	19.154	7.620	19.154	7.620	31.924	12.699	66.935	-
15	**19.729**	**7.848**	**19.729**	**7.848**	**45.962**	**-**	**-**	**-**	**19.729**	**7.848**	**19.729**	**7.848**	**19.729**	**7.848**	**32.882**	**13.080**	**68.943**	**-**
16	20.321	8.084	20.321	8.084	47.341	-	-	-	20.321	8.084	20.321	8.084	20.321	8.084	33.868	13.473	71.011	-
17	20.930	8.326	20.930	8.326	48.761	-	-	-	20.930	8.326	20.930	8.326	20.930	8.326	34.884	13.877	73.141	-
18	21.558	8.576	21.558	8.576	50.224	-	-	-	21.558	8.576	21.558	8.576	21.558	8.576	35.931	14.293	75.336	-
19	22.205	8.833	22.205	8.833	51.730	-	-	-	22.205	8.833	22.205	8.833	22.205	8.833	37.009	14.722	77.596	-
20	**22.871**	**9.098**	**22.871**	**9.098**	**53.282**	**-**	**-**	**-**	**22.871**	**9.098**	**22.871**	**9.098**	**22.871**	**9.098**	**38.119**	**15.164**	**79.923**	**-**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista (continuação)

Cenário Otimista										
Ano	Consumo de CEPAC									
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC
1	18.232	18.232	30.386	-	18.232	18.232	18.232	30.386	45.579	197.510
2	18.779	18.779	31.298	-	18.779	18.779	18.779	31.298	46.947	203.435
3	19.342	19.342	32.237	-	19.342	19.342	19.342	32.237	48.355	209.538
4	19.922	19.922	33.204	-	19.922	19.922	19.922	33.204	49.806	215.825
5	20.520	20.520	34.200	-	20.520	20.520	20.520	34.200	51.300	222.299
6	21.136	21.136	35.226	-	21.136	21.136	21.136	35.226	52.839	228.968
7	21.770	21.770	36.283	-	21.770	21.770	21.770	36.283	54.424	235.837
8	22.423	22.423	37.371	-	22.423	22.423	22.423	37.371	56.057	242.912
9	23.095	23.095	38.492	-	23.095	23.095	23.095	38.492	57.738	250.200
10	23.788	23.788	39.647	-	23.788	23.788	23.788	39.647	59.471	257.706
11	24.502	24.502	40.836	-	24.502	24.502	24.502	40.836	61.255	265.437
12	25.237	25.237	42.062	-	25.237	25.237	25.237	42.062	63.092	273.400
13	25.994	25.994	43.323	-	25.994	25.994	25.994	43.323	64.985	281.602
14	26.774	26.774	44.623	-	26.774	26.774	26.774	44.623	66.935	290.050
15	27.577	27.577	45.962	-	27.577	27.577	27.577	45.962	68.943	298.752
16	28.404	28.404	47.341	-	28.404	28.404	28.404	47.341	71.011	307.714
17	29.257	29.257	48.761	-	29.257	29.257	29.257	48.761	73.141	316.946
18	30.134	30.134	50.224	-	30.134	30.134	30.134	50.224	75.336	326.454
19	31.038	31.038	51.730	-	31.038	31.038	31.038	51.730	77.596	336.248
20	31.969	31.969	53.282	-	31.969	31.969	31.969	53.282	79.923	346.335

Terrenos Disponíveis / Transformáveis

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Terrenos Disponíveis/Transformáveis Totais

	Não Transformável (m²)	Transformável (m²)	Total Geral (m²)	% Transformável	% Transformável
	0	1	Soma	por setor	na OUC
A1	10.468,99	139.549,91	150.018,90	93,0%	3,6%
A2	94.154,57	0,00	94.154,57	0,0%	0,0%
A3	210.282,05	123.722,69	334.004,74	37,0%	3,2%
B	254.203,37	239.038,16	493.241,53	48,5%	6,2%
C	152.197,93	69.077,51	221.275,44	31,2%	1,8%
D	159.191,61	24.156,51	183.348,12	13,2%	0,6%
E1	73.083,44	124.608,02	197.691,46	63,0%	3,2%
E2	3.140,96	225.250,83	228.391,79	98,6%	5,8%
F1	78.896,58	238.941,21	317.837,79	75,2%	6,2%
F2	25.891,59	169.598,13	195.489,72	86,8%	4,4%
G	336.513,63	175.749,22	512.262,85	34,3%	4,5%
H	418.502,36	203.541,76	622.044,12	32,7%	5,3%
I1	89.335,11	57.257,99	146.593,10	39,1%	1,5%
I2	129.038,39	49.298,61	178.337,00	27,6%	1,3%
Total	**2.034.900,58**	**1.839.791,55**	**3.874.691,13**	**47,5%**	**47,5%**

PROJEÇÃO OFERTA X DEMANDA

Terrenos

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Como mencionado neste estudo, há 2 (duas) restrições para a demanda por Terrenos, por ACA e por CEPAC:

1) Estoque Legal de ACA (1.850.000,00 m² para toda a OUCAB);

2) Área Total de Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAB (1.839.791,55 m² em toda a OUCAB).

Para o Estoque Legal da ACA, há, também, a limitação do máximo de ACA a ser utilizada para cada uso. Como não foi consumido, até o momento, nenhuma ACA, se mantém como disponível 100% dela, distribuídos da seguinte maneira:

Em vista do exposto, será definido como limitador último da demanda (após o qual a demanda zera para o setor ou para o uso no setor) o Estoque Máximo Legal de ACA e a Área Total de Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAB para cada setor, o que for consumido primeiro.

Quadro IV – Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso

SETORES	ESTOQUE (m²) (1)		
	Res	nR	total
	1.350.000	500.000	1.850.000
A	90.000	55.000	145.000
A1	0	0	0
A2	0	0	0
A3	90.000	55.000	145.000
B	300.000	110.000	410.000
C	20.000	0	20.000
D	0	0	0
E	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
F	260.000	70.000	330.000
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
G	175.000	50.000	225.000
H	165.000	85.000	250.000
I	70.000	0	70.000
I1	70.000	0	70.000
I2	0	0	0

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista

Cenário Pessimista											
Ano	Consumo de Terrenos (m²)										Terrenos Disp. Totais (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	702,07	702,07	702,07	-	702,07	702,07	702,07	702,07	702,07	5.616,58	1.645.325,45
2	709,09	709,09	709,09	-	709,09	709,09	709,09	709,09	709,09	5.672,75	1.639.652,70
3	716,18	716,18	716,18	-	716,18	716,18	716,18	716,18	716,18	5.729,48	1.633.923,23
4	723,35	723,35	723,35	-	723,35	723,35	723,35	723,35	723,35	5.786,77	1.628.136,46
5	730,58	730,58	730,58	-	730,58	730,58	730,58	730,58	730,58	5.844,64	1.622.291,82
6	737,89	737,89	737,89	-	737,89	737,89	737,89	737,89	737,89	5.903,08	1.616.388,73
7	745,26	745,26	745,26	-	745,26	745,26	745,26	745,26	745,26	5.962,11	1.610.426,62
8	752,72	752,72	752,72	-	752,72	752,72	752,72	752,72	752,72	6.021,74	1.604.404,88
9	760,24	760,24	760,24	-	760,24	760,24	760,24	760,24	760,24	6.081,95	1.598.322,93
10 (i)	767,85	767,85	89,28	-	767,85	767,85	767,85	767,85	767,85	5.464,21	1.592.858,73
11	775,53	775,53	-	-	775,53	775,53	775,53	775,53	775,53	5.428,68	1.587.430,05
12	783,28	783,28	-	-	783,28	783,28	783,28	783,28	783,28	5.482,96	1.581.947,09
13	791,11	791,11	-	-	791,11	791,11	791,11	791,11	791,11	5.537,79	1.576.409,30
14	799,02	799,02	-	-	799,02	799,02	799,02	799,02	799,02	5.593,17	1.570.816,13
15	807,01	807,01	-	-	807,01	807,01	807,01	807,01	807,01	5.649,10	1.565.167,03
16	815,08	815,08	-	-	815,08	815,08	815,08	815,08	815,08	5.705,59	1.559.461,43
17	823,24	823,24	-	-	823,24	823,24	823,24	823,24	823,24	5.762,65	1.553.698,78
18	831,47	831,47	-	-	831,47	831,47	831,47	831,47	831,47	5.820,27	1.547.878,51
19	839,78	839,78	-	-	839,78	839,78	839,78	839,78	839,78	5.878,48	1.542.000,03
20	848,18	848,18	-	-	848,18	848,18	848,18	848,18	848,18	5.937,26	1.536.062,77
Terrenos Restantes (m²)	108.263,75	223.579,22	62.410,84	24.156,51	334.399,91	393.080,40	160.290,28	188.082,82	41.799,05	1.536.062,77	

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista

Cenário Realista											
Ano	Consumo de Terrenos (m²)										Terrenos Disp. Totais (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	2.602,48	2.602,48	2.602,48	-	2.602,48	2.602,48	2.602,48	2.602,48	2.602,48	**20.819,86**	**1.630.122,17**
2	2.654,53	2.654,53	2.654,53	-	2.654,53	2.654,53	2.654,53	2.654,53	2.654,53	**21.236,26**	**1.608.885,90**
3 (i)	2.707,62	2.707,62	1.409,65	-	2.707,62	2.707,62	2.707,62	2.707,62	2.707,62	**20.363,01**	**1.588.522,89**
4	2.761,78	2.761,78	-	-	2.761,78	2.761,78	2.761,78	2.761,78	2.761,78	**19.332,43**	**1.569.190,46**
5	2.817,01	2.817,01	-	-	2.817,01	2.817,01	2.817,01	2.817,01	2.817,01	**19.719,08**	**1.549.471,38**
6	2.873,35	2.873,35	-	-	2.873,35	2.873,35	2.873,35	2.873,35	2.873,35	**20.113,46**	**1.529.357,92**
7	2.930,82	2.930,82	-	-	2.930,82	2.930,82	2.930,82	2.930,82	2.930,82	**20.515,73**	**1.508.842,19**
8	2.989,43	2.989,43	-	-	2.989,43	2.989,43	2.989,43	2.989,43	2.989,43	**20.926,04**	**1.487.916,14**
9 (ii)	3.049,22	3.049,22	-	-	3.049,22	3.049,22	3.049,22	3.049,22	996,30	**19.291,64**	**1.468.624,50**
10	**3.110,21**	**3.110,21**	**-**	**-**	**3.110,21**	**3.110,21**	**3.110,21**	**3.110,21**	**-**	**18.661,25**	**1.449.963,25**
11	3.172,41	3.172,41	-	-	3.172,41	3.172,41	3.172,41	3.172,41	-	**19.034,47**	**1.430.928,78**
12	3.235,86	3.235,86	-	-	3.235,86	3.235,86	3.235,86	3.235,86	-	**19.415,16**	**1.411.513,61**
13	3.300,58	3.300,58	-	-	3.300,58	3.300,58	3.300,58	3.300,58	-	**19.803,47**	**1.391.710,15**
14	3.366,59	3.366,59	-	-	3.366,59	3.366,59	3.366,59	3.366,59	-	**20.199,54**	**1.371.510,61**
15 (iii)	**1.236,25**	**3.433,92**	**-**	**-**	**3.433,92**	**3.433,92**	**3.433,92**	**3.433,92**	**-**	**18.405,85**	**1.353.104,76**
16	996,80	3.502,60	-	-	3.502,60	3.502,60	3.502,60	3.502,60	-	**18.509,80**	**1.334.594,96**
17	1.016,74	3.572,65	-	-	3.572,65	3.572,65	3.572,65	3.572,65	-	**18.879,99**	**1.315.714,97**
18	1.037,07	3.644,10	-	-	3.644,10	3.644,10	3.644,10	3.644,10	-	**19.257,59**	**1.296.457,37**
19 (iv)	1.057,81	3.716,99	-	-	3.716,99	3.716,99	3.467,09	3.716,99	-	**19.392,84**	**1.277.064,53**
20	**1.078,97**	**3.791,33**	**-**	**-**	**3.791,33**	**3.791,33**	**2.712,36**	**3.791,33**	**-**	**18.956,63**	**1.258.107,90**
Terrenos Restantes (m²)	75.727,15	175.804,67	62.410,84	24.156,51	286.625,36	345.305,85	113.844,60	140.308,27	33.924,66	1.258.107,90	

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado
(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado
(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado
(iv) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista

Cenário Otimista											
Ano	Consumo de Terrenos (m²)										Terrenos Disp. Totais (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	6.077,23	6.077,23	6.077,23	-	6.077,23	6.077,23	6.077,23	6.077,23	6.077,23	48.617,86	1.602.324,17
2 (i)	6.259,55	6.259,55	589,43	-	6.259,55	6.259,55	6.259,55	6.259,55	6.259,55	44.406,28	1.557.917,89
3	6.447,34	6.447,34	-	-	6.447,34	6.447,34	6.447,34	6.447,34	6.447,34	45.131,35	1.512.786,54
4 (ii)	6.640,76	6.640,76	-	-	6.640,76	6.640,76	6.640,76	6.640,76	4.549,22	44.393,75	1.468.392,78
5	6.839,98	6.839,98	-	-	6.839,98	6.839,98	6.839,98	6.839,98	-	41.039,87	1.427.352,91
6	7.045,18	7.045,18	-	-	7.045,18	7.045,18	7.045,18	7.045,18	-	42.271,07	1.385.081,84
7 (iii)	3.942,29	7.256,53	-	-	7.256,53	7.256,53	7.256,53	7.256,53	-	40.224,95	1.344.856,89
8	2.127,08	7.474,23	-	-	7.474,23	7.474,23	7.474,23	7.474,23	-	39.498,23	1.305.358,66
9 (iv)	2.190,89	7.698,46	-	-	7.698,46	7.698,46	6.794,83	7.698,46	-	39.779,55	1.265.579,11
10 (v)	763,04	7.929,41	-	-	7.929,41	7.929,41	5.672,79	7.929,41	-	38.153,47	1.227.425,64
11 (vi)	-	8.167,29	-	-	8.167,29	8.167,29	5.842,97	7.482,57	-	37.827,42	1.189.598,22
12 (vii)	-	8.412,31	-	-	8.412,31	7.200,36	2.648,61	2.394,05	-	29.067,65	1.160.530,57
13	-	8.664,68	-	-	8.664,68	6.198,81	-	2.465,87	-	25.994,04	1.134.536,53
14 (viii)	-	8.924,62	-	-	8.924,62	6.384,77	-	1.322,18	-	25.556,20	1.108.980,33
15	-	9.192,36	-	-	9.192,36	6.576,32	-	-	-	24.961,04	1.084.019,29
16 (ix)	-	9.468,13	-	-	9.468,13	5.803,78	-	-	-	24.740,04	1.059.279,25
17 (x)	-	8.781,92	-	-	5.138,86	-	-	-	-	13.920,78	1.045.358,47
18 (xi)	-	5.386,69	-	-	2.858,62	-	-	-	-	8.245,31	1.037.113,16
19 (xii)	-	-	-	-	2.837,79	-	-	-	-	2.837,79	1.034.275,36
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.034.275,36
Terrenos Restantes (m²)	75.389,36	102.371,49	62.410,84	24.156,51	216.525,52	298.539,34	100.749,22	120.208,43	33.924,66	1.034.275,36	

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado
(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado
(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado
(iv) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado
(v) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor A é esgotado
(vi) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor H é esgotado
(vii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor G e de ACA Não Residencial do Setor F são esgotados
(viii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor H é esgotado
(ix) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor F é esgotado
(x) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor E e de ACA Não Residencial do Setor B são esgotados
(xi) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor B é esgotado
(xii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor E é esgotado

PROJEÇÃO OFERTA X DEMANDA

ACA

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista - RESIDENCIAL

Cenário Pessimista											
Ano	Consumo de ACA (m²) - Residencial										Estoque Disponível Legal (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	1.506,81	1.506,81	2.106,22	-	1.506,81	1.506,81	1.506,81	1.506,81	2.106,22	13.253,31	1.336.746,69
2	1.521,88	1.521,88	2.127,28	-	1.521,88	1.521,88	1.521,88	1.521,88	2.127,28	13.385,84	1.323.360,85
3	1.537,10	1.537,10	2.148,55	-	1.537,10	1.537,10	1.537,10	1.537,10	2.148,55	13.519,70	1.309.841,15
4	1.552,47	1.552,47	2.170,04	-	1.552,47	1.552,47	1.552,47	1.552,47	2.170,04	13.654,90	1.296.186,25
5	1.567,99	1.567,99	2.191,74	-	1.567,99	1.567,99	1.567,99	1.567,99	2.191,74	13.791,45	1.282.394,80
6	1.583,67	1.583,67	2.213,66	-	1.583,67	1.583,67	1.583,67	1.583,67	2.213,66	13.929,36	1.268.465,44
7	1.599,51	1.599,51	2.235,79	-	1.599,51	1.599,51	1.599,51	1.599,51	2.235,79	14.068,66	1.254.396,78
8	1.615,51	1.615,51	2.258,15	-	1.615,51	1.615,51	1.615,51	1.615,51	2.258,15	14.209,34	1.240.187,44
9	1.631,66	1.631,66	2.280,73	-	1.631,66	1.631,66	1.631,66	1.631,66	2.280,73	14.351,44	1.225.836,00
10 (i)	1.647,98	1.647,98	267,84	-	1.647,98	1.647,98	1.647,98	1.647,98	2.303,54	12.459,25	1.213.376,76
11	1.664,46	1.664,46	-	-	1.664,46	1.664,46	1.664,46	1.664,46	2.326,58	12.313,32	1.201.063,43
12	1.681,10	1.681,10	-	-	1.681,10	1.681,10	1.681,10	1.681,10	2.349,84	12.436,46	1.188.626,97
13	1.697,91	1.697,91	-	-	1.697,91	1.697,91	1.697,91	1.697,91	2.373,34	12.560,82	1.176.066,15
14	1.714,89	1.714,89	-	-	1.714,89	1.714,89	1.714,89	1.714,89	2.397,07	12.686,43	1.163.379,72
15	1.732,04	1.732,04	-	-	1.732,04	1.732,04	1.732,04	1.732,04	2.421,04	12.813,29	1.150.566,43
16	1.749,36	1.749,36	-	-	1.749,36	1.749,36	1.749,36	1.749,36	2.445,25	12.941,43	1.137.625,00
17	1.766,86	1.766,86	-	-	1.766,86	1.766,86	1.766,86	1.766,86	2.469,71	13.070,84	1.124.554,16
18	1.784,52	1.784,52	-	-	1.784,52	1.784,52	1.784,52	1.784,52	2.494,40	13.201,55	1.111.352,61
19	1.802,37	1.802,37	-	-	1.802,37	1.802,37	1.802,37	1.802,37	2.519,35	13.333,57	1.098.019,04
20	1.820,39	1.820,39	-	-	1.820,39	1.820,39	1.820,39	1.820,39	2.544,54	13.466,90	1.084.552,14
Estoque Legal Restante (m²)	56.821,49	266.821,49	-	-	236.821,49	226.821,49	141.821,49	131.821,49	23.623,17	1.084.552,14	

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista – NÃO RESIDENCIAL

Cenário Pessimista											
Ano	Consumo de ACA (m²) - Não Residencial										Estoque Disponível Legal (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	599,41	599,41	-	-	599,41	599,41	599,41	599,41	-	3.596,44	496.403,56
2	605,40	605,40	-	-	605,40	605,40	605,40	605,40	-	3.632,40	492.771,17
3	611,45	611,45	-	-	611,45	611,45	611,45	611,45	-	3.668,72	489.102,44
4	617,57	617,57	-	-	617,57	617,57	617,57	617,57	-	3.705,41	485.397,03
5	623,74	623,74	-	-	623,74	623,74	623,74	623,74	-	3.742,46	481.654,57
6	629,98	629,98	-	-	629,98	629,98	629,98	629,98	-	3.779,89	477.874,68
7	636,28	636,28	-	-	636,28	636,28	636,28	636,28	-	3.817,69	474.056,99
8	642,64	642,64	-	-	642,64	642,64	642,64	642,64	-	3.855,87	470.201,12
9	649,07	649,07	-	-	649,07	649,07	649,07	649,07	-	3.894,42	466.306,70
10	655,56	655,56	-	-	655,56	655,56	655,56	655,56	-	3.933,37	462.373,33
11	662,12	662,12	-	-	662,12	662,12	662,12	662,12	-	3.972,70	458.400,63
12	668,74	668,74	-	-	668,74	668,74	668,74	668,74	-	4.012,43	454.388,20
13	675,43	675,43	-	-	675,43	675,43	675,43	675,43	-	4.052,55	450.335,65
14	682,18	682,18	-	-	682,18	682,18	682,18	682,18	-	4.093,08	446.242,57
15	689,00	689,00	-	-	689,00	689,00	689,00	689,00	-	4.134,01	442.108,56
16	695,89	695,89	-	-	695,89	695,89	695,89	695,89	-	4.175,35	437.933,21
17	702,85	702,85	-	-	702,85	702,85	702,85	702,85	-	4.217,10	433.716,11
18	709,88	709,88	-	-	709,88	709,88	709,88	709,88	-	4.259,27	429.456,83
19	716,98	716,98	-	-	716,98	716,98	716,98	716,98	-	4.301,87	425.154,97
20	724,15	724,15	-	-	724,15	724,15	724,15	724,15	-	4.344,89	420.810,08
Estoque Legal Restante (m²)	41.801,68	96.801,68	-	-	116.801,68	56.801,68	36.801,68	71.801,68	-	420.810,08	

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista – AMBOS OS USOS

Cenário Pessimista												
Ano	Consumo de ACA (m²) - TOTAL (Residencial e Não Residencial)										Estoque Disponível Legal (m²)	ACA Terrenos Disponíveis Totais (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC		
1	2.106,22	2.106,22	2.106,22	-	2.106,22	2.106,22	2.106,22	2.106,22	2.106,22	16.849,75	1.833.150,25	4.935.976,34
2	2.127,28	2.127,28	2.127,28	-	2.127,28	2.127,28	2.127,28	2.127,28	2.127,28	17.018,24	1.816.132,01	4.918.958,10
3	2.148,55	2.148,55	2.148,55	-	2.148,55	2.148,55	2.148,55	2.148,55	2.148,55	17.188,43	1.798.943,59	4.901.769,68
4	2.170,04	2.170,04	2.170,04	-	2.170,04	2.170,04	2.170,04	2.170,04	2.170,04	17.360,31	1.781.583,28	4.884.409,37
5	2.191,74	2.191,74	2.191,74	-	2.191,74	2.191,74	2.191,74	2.191,74	2.191,74	17.533,91	1.764.049,37	4.866.875,46
6	2.213,66	2.213,66	2.213,66	-	2.213,66	2.213,66	2.213,66	2.213,66	2.213,66	17.709,25	1.746.340,11	4.849.166,20
7	2.235,79	2.235,79	2.235,79	-	2.235,79	2.235,79	2.235,79	2.235,79	2.235,79	17.886,34	1.728.453,77	4.831.279,86
8	2.258,15	2.258,15	2.258,15	-	2.258,15	2.258,15	2.258,15	2.258,15	2.258,15	18.065,21	1.710.388,56	4.813.214,65
9	2.280,73	2.280,73	2.280,73	-	2.280,73	2.280,73	2.280,73	2.280,73	2.280,73	18.245,86	1.692.142,70	4.794.968,79
10 (i)	2.303,54	2.303,54	267,84	-	2.303,54	2.303,54	2.303,54	2.303,54	2.303,54	16.392,62	1.675.750,09	4.778.576,18
11	2.326,58	2.326,58	-	-	2.326,58	2.326,58	2.326,58	2.326,58	2.326,58	16.286,03	1.659.464,06	4.762.290,15
12	2.349,84	2.349,84	-	-	2.349,84	2.349,84	2.349,84	2.349,84	2.349,84	16.448,89	1.643.015,17	4.745.841,26
13	2.373,34	2.373,34	-	-	2.373,34	2.373,34	2.373,34	2.373,34	2.373,34	16.613,38	1.626.401,80	4.729.227,89
14	2.397,07	2.397,07	-	-	2.397,07	2.397,07	2.397,07	2.397,07	2.397,07	16.779,51	1.609.622,29	4.712.448,38
15	2.421,04	2.421,04	-	-	2.421,04	2.421,04	2.421,04	2.421,04	2.421,04	16.947,30	1.592.674,99	4.695.501,08
16	2.445,25	2.445,25	-	-	2.445,25	2.445,25	2.445,25	2.445,25	2.445,25	17.116,78	1.575.558,21	4.678.384,30
17	2.469,71	2.469,71	-	-	2.469,71	2.469,71	2.469,71	2.469,71	2.469,71	17.287,94	1.558.270,26	4.661.096,35
18	2.494,40	2.494,40	-	-	2.494,40	2.494,40	2.494,40	2.494,40	2.494,40	17.460,82	1.540.809,44	4.643.635,53
19	2.519,35	2.519,35	-	-	2.519,35	2.519,35	2.519,35	2.519,35	2.519,35	17.635,43	1.523.174,01	4.626.000,10
20	2.544,54	2.544,54	-	-	2.544,54	2.544,54	2.544,54	2.544,54	2.544,54	17.811,79	1.505.362,22	4.608.188,31
Estoque Legal Restante (m²)	98.623,17	363.623,17	-	-	353.623,17	283.623,17	178.623,17	203.623,17	23.623,17	1.505.362,22		

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista - RESIDENCIAL

Cenário Realista											
Ano	Consumo de ACA (m²) - Residencial										Estoque Disponível Legal (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	5.585,54	5.585,54	7.807,45	-	5.585,54	5.585,54	5.585,54	5.585,54	7.807,45	49.128,12	1.300.871,88
2	5.697,25	5.697,25	7.963,60	-	5.697,25	5.697,25	5.697,25	5.697,25	7.963,60	50.110,69	1.250.761,19
3 (i)	5.811,19	5.811,19	4.228,95	-	5.811,19	5.811,19	5.811,19	5.811,19	8.122,87	47.218,98	1.203.542,21
4	5.927,42	5.927,42	-	-	5.927,42	5.927,42	5.927,42	5.927,42	8.285,33	43.849,83	1.159.692,38
5	6.045,97	6.045,97	-	-	6.045,97	6.045,97	6.045,97	6.045,97	8.451,03	44.726,83	1.114.965,55
6	6.166,88	6.166,88	-	-	6.166,88	6.166,88	6.166,88	6.166,88	8.620,05	45.621,36	1.069.344,19
7	6.290,22	6.290,22	-	-	6.290,22	6.290,22	6.290,22	6.290,22	8.792,46	46.533,79	1.022.810,40
8	6.416,03	6.416,03	-	-	6.416,03	6.416,03	6.416,03	6.416,03	8.968,30	47.464,47	975.345,93
9 (ii)	6.544,35	6.544,35	-	-	6.544,35	6.544,35	6.544,35	6.544,35	2.988,91	42.254,99	933.090,94
10	6.675,23	6.675,23	-	-	6.675,23	6.675,23	6.675,23	6.675,23	-	40.051,41	893.039,54
11	6.808,74	6.808,74	-	-	6.808,74	6.808,74	6.808,74	6.808,74	-	40.852,43	852.187,10
12	6.944,91	6.944,91	-	-	6.944,91	6.944,91	6.944,91	6.944,91	-	41.669,48	810.517,62
13	7.083,81	7.083,81	-	-	7.083,81	7.083,81	7.083,81	7.083,81	-	42.502,87	768.014,75
14	7.225,49	7.225,49	-	-	7.225,49	7.225,49	7.225,49	7.225,49	-	43.352,93	724.661,82
15 (iii)	776,97	7.370,00	-	-	7.370,00	7.370,00	7.370,00	7.370,00	-	37.626,96	687.034,86
16	-	7.517,40	-	-	7.517,40	7.517,40	7.517,40	7.517,40	-	37.586,99	649.447,87
17	-	7.667,75	-	-	7.667,75	7.667,75	7.667,75	7.667,75	-	38.338,73	611.109,14
18	-	7.821,10	-	-	7.821,10	7.821,10	7.821,10	7.821,10	-	39.105,50	572.003,63
19	-	7.977,52	-	-	7.977,52	7.977,52	7.977,52	7.977,52	-	39.887,61	532.116,02
20	-	8.137,07	-	-	8.137,07	8.137,07	8.137,07	8.137,07	-	40.685,37	491.430,65
Estoque Legal Restante (m²)	-	164.286,13	-	-	134.286,13	124.286,13	39.286,13	29.286,13	-	491.430,65	

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado
(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado
(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista – NÃO RESIDENCIAL

Cenário Realista											
Ano	Consumo de ACA (m²) - Não Residencial										Estoque Disponível Legal (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	2.221,91	2.221,91	-	-	2.221,91	2.221,91	2.221,91	2.221,91	-	13.331,47	486.668,53
2	2.266,35	2.266,35	-	-	2.266,35	2.266,35	2.266,35	2.266,35	-	13.598,10	473.070,43
3	2.311,68	2.311,68	-	-	2.311,68	2.311,68	2.311,68	2.311,68	-	13.870,06	459.200,37
4	2.357,91	2.357,91	-	-	2.357,91	2.357,91	2.357,91	2.357,91	-	14.147,46	445.052,91
5	2.405,07	2.405,07	-	-	2.405,07	2.405,07	2.405,07	2.405,07	-	14.430,41	430.622,49
6	2.453,17	2.453,17	-	-	2.453,17	2.453,17	2.453,17	2.453,17	-	14.719,02	415.903,47
7	2.502,23	2.502,23	-	-	2.502,23	2.502,23	2.502,23	2.502,23	-	15.013,40	400.890,07
8	2.552,28	2.552,28	-	-	2.552,28	2.552,28	2.552,28	2.552,28	-	15.313,67	385.576,40
9	2.603,32	2.603,32	-	-	2.603,32	2.603,32	2.603,32	2.603,32	-	15.619,94	369.956,46
10	**2.655,39**	**2.655,39**	**-**	**-**	**2.655,39**	**2.655,39**	**2.655,39**	**2.655,39**	**-**	**15.932,34**	**354.024,12**
11	2.708,50	2.708,50	-	-	2.708,50	2.708,50	2.708,50	2.708,50	-	16.250,99	337.773,13
12	2.762,67	2.762,67	-	-	2.762,67	2.762,67	2.762,67	2.762,67	-	16.576,01	321.197,13
13	2.817,92	2.817,92	-	-	2.817,92	2.817,92	2.817,92	2.817,92	-	16.907,53	304.289,60
14	2.874,28	2.874,28	-	-	2.874,28	2.874,28	2.874,28	2.874,28	-	17.245,68	287.043,92
15	**2.931,77**	**2.931,77**	**-**	**-**	**2.931,77**	**2.931,77**	**2.931,77**	**2.931,77**	**-**	**17.590,59**	**269.453,33**
16	2.990,40	2.990,40	-	-	2.990,40	2.990,40	2.990,40	2.990,40	-	17.942,40	251.510,92
17	3.050,21	3.050,21	-	-	3.050,21	3.050,21	3.050,21	3.050,21	-	18.301,25	233.209,67
18	3.111,21	3.111,21	-	-	3.111,21	3.111,21	3.111,21	3.111,21	-	18.667,28	214.542,40
19 (i)	3.173,44	3.173,44	-	-	3.173,44	3.173,44	2.423,73	3.173,44	-	18.290,92	196.251,48
20	**3.236,91**	**3.236,91**	**-**	**-**	**3.236,91**	**3.236,91**	**-**	**3.236,91**	**-**	**16.184,53**	**180.066,95**
Estoque Legal Restante (m²)	1.013,39	56.013,39	-	-	76.013,39	16.013,39	-	31.013,39	-	180.066,95	

(i) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista – AMBOS OS USOS

Cenário Realista												
Ano	Consumo de ACA (m²) - TOTAL (Residencial e Não Residencial)										Estoque Disponível Legal (m²)	ACA Dispon. Terrenos (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC		
1	7.807,45	7.807,45	7.807,45	-	7.807,45	7.807,45	7.807,45	7.807,45	7.807,45	62.459,59	1.787.540,41	4.890.366,50
2	7.963,60	7.963,60	7.963,60	-	7.963,60	7.963,60	7.963,60	7.963,60	7.963,60	63.708,79	1.723.831,62	4.826.657,71
3 (i)	8.122,87	8.122,87	4.228,95	-	8.122,87	8.122,87	8.122,87	8.122,87	8.122,87	61.089,04	1.662.742,58	4.765.568,67
4	8.285,33	8.285,33	-	-	8.285,33	8.285,33	8.285,33	8.285,33	8.285,33	57.997,29	1.604.745,29	4.707.571,38
5	8.451,03	8.451,03	-	-	8.451,03	8.451,03	8.451,03	8.451,03	8.451,03	59.157,24	1.545.588,05	4.648.414,14
6	8.620,05	8.620,05	-	-	8.620,05	8.620,05	8.620,05	8.620,05	8.620,05	60.340,38	1.485.247,66	4.588.073,75
7	8.792,46	8.792,46	-	-	8.792,46	8.792,46	8.792,46	8.792,46	8.792,46	61.547,19	1.423.700,47	4.526.526,56
8	8.968,30	8.968,30	-	-	8.968,30	8.968,30	8.968,30	8.968,30	8.968,30	62.778,13	1.360.922,34	4.463.748,43
9 (ii)	9.147,67	9.147,67	-	-	9.147,67	9.147,67	9.147,67	9.147,67	2.988,91	57.874,93	1.303.047,41	4.405.873,50
10	9.330,62	9.330,62	-	-	9.330,62	9.330,62	9.330,62	9.330,62	-	55.983,75	1.247.063,66	4.349.889,75
11	9.517,24	9.517,24	-	-	9.517,24	9.517,24	9.517,24	9.517,24	-	57.103,42	1.189.960,24	4.292.786,33
12	9.707,58	9.707,58	-	-	9.707,58	9.707,58	9.707,58	9.707,58	-	58.245,49	1.131.714,75	4.234.540,84
13	9.901,73	9.901,73	-	-	9.901,73	9.901,73	9.901,73	9.901,73	-	59.410,40	1.072.304,35	4.175.130,44
14	10.099,77	10.099,77	-	-	10.099,77	10.099,77	10.099,77	10.099,77	-	60.598,61	1.011.705,74	4.114.531,83
15 (iii)	3.708,74	10.301,76	-	-	10.301,76	10.301,76	10.301,76	10.301,76	-	55.217,55	956.488,19	4.059.314,28
16	2.990,40	10.507,80	-	-	10.507,80	10.507,80	10.507,80	10.507,80	-	55.529,39	900.958,79	4.003.784,88
17	3.050,21	10.717,95	-	-	10.717,95	10.717,95	10.717,95	10.717,95	-	56.639,98	844.318,81	3.947.144,90
18	3.111,21	10.932,31	-	-	10.932,31	10.932,31	10.932,31	10.932,31	-	57.772,78	786.546,03	3.889.372,12
19 (iv)	3.173,44	11.150,96	-	-	11.150,96	11.150,96	10.401,26	11.150,96	-	58.178,53	728.367,50	3.831.193,59
20	3.236,91	11.373,98	-	-	11.373,98	11.373,98	8.137,07	11.373,98	-	56.869,90	671.497,60	3.774.323,69
Estoque Legal Restante (m²)	1.013,39	220.299,52	-	-	210.299,52	140.299,52	39.286,13	60.299,52	-	671.497,60		

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado
(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado
(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado
(iv) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista - RESIDENCIAL

Cenário Otimista											
Ano	Consumo de ACA (m²) - Residencial										Estoque Disponível Legal (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	13.043,16	13.043,16	18.231,70	-	13.043,16	13.043,16	13.043,16	13.043,16	18.231,70	114.722,37	1.235.277,63
2 (i)	13.434,46	13.434,46	1.768,30	-	13.434,46	13.434,46	13.434,46	13.434,46	18.778,65	101.153,70	1.134.123,93
3	13.837,49	13.837,49	-	-	13.837,49	13.837,49	13.837,49	13.837,49	19.342,01	102.366,96	1.031.756,97
4 (ii)	14.252,62	14.252,62	-	-	14.252,62	14.252,62	14.252,62	14.252,62	13.647,65	99.163,34	932.593,63
5	14.680,19	14.680,19	-	-	14.680,19	14.680,19	14.680,19	14.680,19	-	88.081,17	844.512,46
6	15.120,60	15.120,60	-	-	15.120,60	15.120,60	15.120,60	15.120,60	-	90.723,60	753.788,86
7 (iii)	5.631,48	15.574,22	-	-	15.574,22	15.574,22	15.574,22	15.574,22	-	83.502,57	670.286,29
8	-	16.041,45	-	-	16.041,45	16.041,45	16.041,45	16.041,45	-	80.207,23	590.079,06
9	-	16.522,69	-	-	16.522,69	16.522,69	16.522,69	16.522,69	-	82.613,44	507.465,62
10	-	17.018,37	-	-	17.018,37	17.018,37	17.018,37	17.018,37	-	85.091,85	422.373,77
11 (iv)	-	17.528,92	-	-	17.528,92	17.528,92	17.528,92	15.474,75	-	85.590,44	336.783,34
12 (v)	-	18.054,79	-	-	18.054,79	18.054,79	7.945,83	-	-	62.110,20	274.673,14
13	-	18.596,43	-	-	18.596,43	18.596,43	-	-	-	55.789,29	218.883,85
14	-	19.154,32	-	-	19.154,32	19.154,32	-	-	-	57.462,97	161.420,87
15	-	19.728,95	-	-	19.728,95	19.728,95	-	-	-	59.186,86	102.234,01
16 (vi)	-	20.320,82	-	-	20.320,82	17.411,34	-	-	-	58.052,98	44.181,03
17 (vii)	-	20.930,45	-	-	7.090,51	-	-	-	-	28.020,96	16.160,07
18 (viii)	-	16.160,07	-	-	-	-	-	-	-	16.160,07	-
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estoque Legal Restante (m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado
(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado
(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado
(iv) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor H é esgotado
(v) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor G é esgotado
(vi) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor F é esgotado
(vii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor E é esgotado
(viii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor B é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista – NÃO RESIDENCIAL

Cenário Otimista											
Ano	Consumo de ACA (m²) - Não Residencial										Estoque Disponível Legal (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	5.188,53	5.188,53	-	-	5.188,53	5.188,53	5.188,53	5.188,53	-	31.131,21	468.868,79
2	5.344,19	5.344,19	-	-	5.344,19	5.344,19	5.344,19	5.344,19	-	32.065,15	436.803,64
3	5.504,52	5.504,52	-	-	5.504,52	5.504,52	5.504,52	5.504,52	-	33.027,10	403.776,54
4	5.669,65	5.669,65	-	-	5.669,65	5.669,65	5.669,65	5.669,65	-	34.017,91	369.758,63
5	5.839,74	5.839,74	-	-	5.839,74	5.839,74	5.839,74	5.839,74	-	35.038,45	334.720,18
6	6.014,93	6.014,93	-	-	6.014,93	6.014,93	6.014,93	6.014,93	-	36.089,60	298.630,58
7	6.195,38	6.195,38	-	-	6.195,38	6.195,38	6.195,38	6.195,38	-	37.172,29	261.458,28
8	6.381,24	6.381,24	-	-	6.381,24	6.381,24	6.381,24	6.381,24	-	38.287,46	223.170,82
9 (i)	6.572,68	6.572,68	-	-	6.572,68	6.572,68	3.861,80	6.572,68	-	36.725,21	186.445,62
10 (ii)	2.289,12	6.769,86	-	-	6.769,86	6.769,86	-	6.769,86	-	29.368,57	157.077,05
11	-	6.972,96	-	-	6.972,96	6.972,96	-	6.972,96	-	27.891,83	129.185,22
12 (iii)	-	7.182,15	-	-	7.182,15	3.546,30	-	7.182,15	-	25.092,74	104.092,48
13	-	7.397,61	-	-	7.397,61	-	-	7.397,61	-	22.192,83	81.899,65
14 (iv)	-	7.619,54	-	-	7.619,54	-	-	3.966,55	-	19.205,63	62.694,02
15	-	7.848,12	-	-	7.848,12	-	-	-	-	15.696,25	46.997,77
16	-	8.083,57	-	-	8.083,57	-	-	-	-	16.167,14	30.830,63
17 (v)	-	5.415,32	-	-	8.326,08	-	-	-	-	13.741,39	17.089,24
18	-	-	-	-	8.575,86	-	-	-	-	8.575,86	8.513,38
19 (vi)	-	-	-	-	8.513,38	-	-	-	-	8.513,38	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estoque Legal Restante (m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(i) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado
(ii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor A é esgotado
(iii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor F é esgotado
(iv) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor H é esgotado
(v) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor B é esgotado
(vi) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor E é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista – AMBOS OS USOS

Cenário Otimista												
Ano	Consumo de ACA (m²) - TOTAL (Residencial e Não Residencial)										Estoque Disponível Legal (m²)	ACA Dispon. Terrenos (m²)
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC		
1	18.231,70	18.231,70	18.231,70	-	18.231,70	18.231,70	18.231,70	18.231,70	18.231,70	145.853,58	1.704.146,42	4.806.972,51
2 (i)	18.778,65	18.778,65	1.768,30	-	18.778,65	18.778,65	18.778,65	18.778,65	18.778,65	133.218,84	1.570.927,57	4.673.753,66
3	19.342,01	19.342,01	-	-	19.342,01	19.342,01	19.342,01	19.342,01	19.342,01	135.394,06	1.435.533,52	4.538.359,61
4 (ii)	19.922,27	19.922,27	-	-	19.922,27	19.922,27	19.922,27	19.922,27	13.647,65	133.181,26	1.302.352,26	4.405.178,35
5	20.519,94	20.519,94	-	-	20.519,94	20.519,94	20.519,94	20.519,94	-	123.119,62	1.179.232,64	4.282.058,73
6	21.135,53	21.135,53	-	-	21.135,53	21.135,53	21.135,53	21.135,53	-	126.813,21	1.052.419,43	4.155.245,52
7 (iii)	11.826,86	21.769,60	-	-	21.769,60	21.769,60	21.769,60	21.769,60	-	120.674,86	931.744,57	4.034.570,66
8	6.381,24	22.422,69	-	-	22.422,69	22.422,69	22.422,69	22.422,69	-	118.494,69	813.249,89	3.916.075,98
9 (iv)	6.572,68	23.095,37	-	-	23.095,37	23.095,37	20.384,49	23.095,37	-	119.338,65	693.911,23	3.796.737,32
10 (v)	2.289,12	23.788,23	-	-	23.788,23	23.788,23	17.018,37	23.788,23	-	114.460,41	579.450,82	3.682.276,91
11 (vi)	-	24.501,88	-	-	24.501,88	24.501,88	17.528,92	22.447,71	-	113.482,26	465.968,56	3.568.794,65
12 (vii)	-	25.236,93	-	-	25.236,93	21.601,09	7.945,83	7.182,15	-	87.202,94	378.765,62	3.481.591,71
13	-	25.994,04	-	-	25.994,04	18.596,43	-	7.397,61	-	77.982,12	300.783,49	3.403.609,58
14 (viii)	-	26.773,86	-	-	26.773,86	19.154,32	-	3.966,55	-	76.668,60	224.114,89	3.326.940,98
15	-	27.577,08	-	-	27.577,08	19.728,95	-	-	-	74.883,11	149.231,78	3.252.057,87
16 (ix)	-	28.404,39	-	-	28.404,39	17.411,34	-	-	-	74.220,12	75.011,66	3.177.837,75
17 (x)	-	26.345,76	-	-	15.416,59	-	-	-	-	41.762,35	33.249,31	3.136.075,40
18 (xi)	-	16.160,07	-	-	8.575,86	-	-	-	-	24.735,92	8.513,38	3.111.339,47
19 (xii)	-	-	-	-	8.513,38	-	-	-	-	8.513,38	-	3.102.826,09
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.102.826,09
Estoque Legal Restante (m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado
(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado
(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado
(iv) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado
(v) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor A é esgotado
(vi) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor H é esgotado
(vii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor G e de ACA Não Residencial do Setor F são esgotados
(viii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor H é esgotado
(ix) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor F é esgotado
(x) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor E e de ACA Não Residencial do Setor B são esgotados
(xi) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor B é esgotado
(xii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor E é esgotado

PROJEÇÃO OFERTA X DEMANDA

CEPAC

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista - RESIDENCIAL

Cenário Pessimista											
Ano	Consumo de CEPAC - Residencial										CEPAC Não Convertido
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	1.507	1.507	3.510	-	1.507	1.507	1.507	2.511	5.266	18.822	1.586.178
2	1.522	1.522	3.545	-	1.522	1.522	1.522	2.536	5.318	19.009	1.567.169
3	1.537	1.537	3.581	-	1.537	1.537	1.537	2.562	5.371	19.199	1.547.970
4	1.552	1.552	3.617	-	1.552	1.552	1.552	2.587	5.425	19.389	1.528.581
5	1.568	1.568	3.653	-	1.568	1.568	1.568	2.613	5.479	19.585	1.508.996
6	1.584	1.584	3.689	-	1.584	1.584	1.584	2.639	5.534	19.782	1.489.214
7	1.600	1.600	3.726	-	1.600	1.600	1.600	2.666	5.589	19.981	1.469.233
8	1.616	1.616	3.764	-	1.616	1.616	1.616	2.693	5.645	20.182	1.449.051
9	1.632	1.632	3.801	-	1.632	1.632	1.632	2.719	5.702	20.382	1.428.669
10 (i)	1.648	1.648	446	-	1.648	1.648	1.648	2.747	5.759	17.192	1.411.477
11	1.664	1.664	-	-	1.664	1.664	1.664	2.774	5.816	16.910	1.394.567
12	1.681	1.681	-	-	1.681	1.681	1.681	2.802	5.875	17.082	1.377.485
13	1.698	1.698	-	-	1.698	1.698	1.698	2.830	5.933	17.253	1.360.232
14	1.715	1.715	-	-	1.715	1.715	1.715	2.858	5.993	17.426	1.342.806
15	1.732	1.732	-	-	1.732	1.732	1.732	2.887	6.053	17.600	1.325.206
16	1.749	1.749	-	-	1.749	1.749	1.749	2.916	6.113	17.774	1.307.432
17	1.767	1.767	-	-	1.767	1.767	1.767	2.945	6.174	17.954	1.289.478
18	1.785	1.785	-	-	1.785	1.785	1.785	2.974	6.236	18.135	1.271.343
19	1.802	1.802	-	-	1.802	1.802	1.802	3.004	6.298	18.312	1.253.031
20	1.820	1.820	-	-	1.820	1.820	1.820	3.034	6.361	18.495	1.234.536

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista – NÃO RESIDENCIAL

Cenário Pessimista											
Ano	Consumo de CEPAC - Não Residencial										CEPAC Não Convertido
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	599	599	-	-	599	599	599	999	-	3.994	581.006
2	605	605	-	-	605	605	605	1.009	-	4.034	576.972
3	611	611	-	-	611	611	611	1.019	-	4.074	572.898
4	618	618	-	-	618	618	618	1.029	-	4.119	568.779
5	624	624	-	-	624	624	624	1.040	-	4.160	564.619
6	630	630	-	-	630	630	630	1.050	-	4.200	560.419
7	636	636	-	-	636	636	636	1.060	-	4.240	556.179
8	643	643	-	-	643	643	643	1.071	-	4.286	551.893
9	649	649	-	-	649	649	649	1.082	-	4.327	547.566
10	656	656	-	-	656	656	656	1.093	-	4.373	543.193
11	662	662	-	-	662	662	662	1.104	-	4.414	538.779
12	669	669	-	-	669	669	669	1.115	-	4.460	534.319
13	675	675	-	-	675	675	675	1.126	-	4.501	529.818
14	682	682	-	-	682	682	682	1.137	-	4.547	525.271
15	689	689	-	-	689	689	689	1.148	-	4.593	520.678
16	696	696	-	-	696	696	696	1.160	-	4.640	516.038
17	703	703	-	-	703	703	703	1.171	-	4.686	511.352
18	710	710	-	-	710	710	710	1.183	-	4.733	506.619
19	717	717	-	-	717	717	717	1.195	-	4.780	501.839
20	724	724	-	-	724	724	724	1.207	-	4.827	497.012

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Pessimista – AMBOS OS USOS

Cenário Pessimista											
Ano	Consumo de CEPAC - TOTAL (Residencial e Não Residencial)										CEPAC Não Convertido
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	2.106	2.106	3.510	-	2.106	2.106	2.106	3.510	5.266	22.816	2.167.184
2	2.127	2.127	3.545	-	2.127	2.127	2.127	3.545	5.318	23.043	2.144.141
3	2.148	2.148	3.581	-	2.148	2.148	2.148	3.581	5.371	23.273	2.120.868
4	2.170	2.170	3.617	-	2.170	2.170	2.170	3.616	5.425	23.508	2.097.360
5	2.192	2.192	3.653	-	2.192	2.192	2.192	3.653	5.479	23.745	2.073.615
6	2.214	2.214	3.689	-	2.214	2.214	2.214	3.689	5.534	23.982	2.049.633
7	2.236	2.236	3.726	-	2.236	2.236	2.236	3.726	5.589	24.221	2.025.412
8	2.259	2.259	3.764	-	2.259	2.259	2.259	3.764	5.645	24.468	2.000.944
9	2.281	2.281	3.801	-	2.281	2.281	2.281	3.801	5.702	24.709	1.976.235
10 (i)	2.304	2.304	446	-	2.304	2.304	2.304	3.840	5.759	21.565	1.954.670
11	2.326	2.326	-	-	2.326	2.326	2.326	3.878	5.816	21.324	1.933.346
12	2.350	2.350	-	-	2.350	2.350	2.350	3.917	5.875	21.542	1.911.804
13	2.373	2.373	-	-	2.373	2.373	2.373	3.956	5.933	21.754	1.890.050
14	2.397	2.397	-	-	2.397	2.397	2.397	3.995	5.993	21.973	1.868.077
15	2.421	2.421	-	-	2.421	2.421	2.421	4.035	6.053	22.193	1.845.884
16	2.445	2.445	-	-	2.445	2.445	2.445	4.076	6.113	22.414	1.823.470
17	2.470	2.470	-	-	2.470	2.470	2.470	4.116	6.174	22.640	1.800.830
18	2.495	2.495	-	-	2.495	2.495	2.495	4.157	6.236	22.868	1.777.962
19	2.519	2.519	-	-	2.519	2.519	2.519	4.199	6.298	23.092	1.754.870
20	2.544	2.544	-	-	2.544	2.544	2.544	4.241	6.361	23.322	1.731.548

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista - RESIDENCIAL

Cenário Realista											
Ano	Consumo de CEPAC - Residencial										CEPAC Não Convertido
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	5.586	5.586	13.012	-	5.586	5.586	5.586	9.309	19.519	69.770	1.535.230
2	5.697	5.697	13.273	-	5.697	5.697	5.697	9.495	19.909	71.162	1.464.068
3 (i)	5.811	5.811	7.048	-	5.811	5.811	5.811	9.685	20.307	66.095	1.397.973
4	5.927	5.927	-	-	5.927	5.927	5.927	9.879	20.713	60.227	1.337.746
5	6.046	6.046	-	-	6.046	6.046	6.046	10.077	21.128	61.435	1.276.311
6	6.167	6.167	-	-	6.167	6.167	6.167	10.278	21.550	62.663	1.213.648
7	6.290	6.290	-	-	6.290	6.290	6.290	10.484	21.981	63.915	1.149.733
8	6.416	6.416	-	-	6.416	6.416	6.416	10.693	22.421	65.194	1.084.539
9 (ii)	6.544	6.544	-	-	6.544	6.544	6.544	10.907	7.472	51.099	1.033.440
10	6.675	6.675	-	-	6.675	6.675	6.675	11.125	-	44.500	988.940
11	6.809	6.809	-	-	6.809	6.809	6.809	11.348	-	45.393	943.547
12	6.945	6.945	-	-	6.945	6.945	6.945	11.575	-	46.300	897.247
13	7.084	7.084	-	-	7.084	7.084	7.084	11.806	-	47.226	850.021
14	7.225	7.225	-	-	7.225	7.225	7.225	12.042	-	48.167	801.854
15 (iii)	777	7.370	-	-	7.370	7.370	7.370	12.283	-	42.540	759.314
16	-	7.517	-	-	7.517	7.517	7.517	12.529	-	42.597	716.717
17	-	7.668	-	-	7.668	7.668	7.668	12.780	-	43.452	673.265
18	-	7.821	-	-	7.821	7.821	7.821	13.035	-	44.319	628.946
19	-	7.978	-	-	7.978	7.978	7.978	13.296	-	45.208	583.738
20	-	8.137	-	-	8.137	8.137	8.137	13.562	-	46.110	537.628

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista – NÃO RESIDENCIAL

Cenário Realista											
Ano	Consumo de CEPAC - Não Residencial										CEPAC Não Convertido
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	2.222	2.222	-	-	2.222	2.222	2.222	3.703	-	14.813	570.187
2	2.266	2.266	-	-	2.266	2.266	2.266	3.777	-	15.107	555.080
3	2.312	2.312	-	-	2.312	2.312	2.312	3.853	-	15.413	539.667
4	2.358	2.358	-	-	2.358	2.358	2.358	3.930	-	15.720	523.947
5	2.405	2.405	-	-	2.405	2.405	2.405	4.008	-	16.033	507.914
6	2.453	2.453	-	-	2.453	2.453	2.453	4.089	-	16.354	491.560
7	2.502	2.502	-	-	2.502	2.502	2.502	4.170	-	16.680	474.880
8	2.552	2.552	-	-	2.552	2.552	2.552	4.254	-	17.014	457.866
9	2.603	2.603	-	-	2.603	2.603	2.603	4.339	-	17.354	440.512
10	2.655	2.655	-	-	2.655	2.655	2.655	4.426	-	17.701	422.811
11	2.708	2.708	-	-	2.708	2.708	2.708	4.514	-	18.054	404.757
12	2.763	2.763	-	-	2.763	2.763	2.763	4.604	-	18.419	386.338
13	2.818	2.818	-	-	2.818	2.818	2.818	4.697	-	18.787	367.551
14	2.874	2.874	-	-	2.874	2.874	2.874	4.790	-	19.160	348.391
15	2.932	2.932	-	-	2.932	2.932	2.932	4.886	-	19.546	328.845
16	2.990	2.990	-	-	2.990	2.990	2.990	4.984	-	19.934	308.911
17	3.050	3.050	-	-	3.050	3.050	3.050	5.084	-	20.334	288.577
18	3.111	3.111	-	-	3.111	3.111	3.111	5.185	-	20.740	267.837
19 (i)	3.173	3.173	-	-	3.173	3.173	2.424	5.289	-	20.405	247.432
20	3.237	3.237	-	-	3.237	3.237	-	5.395	-	18.343	229.089

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Realista – AMBOS OS USOS

Cenário Realista											
Ano	Consumo de CEPAC - TOTAL (Residencial e Não Residencial)										CEPAC Não Convertido
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	7.808	7.808	13.012	-	7.808	7.808	7.808	13.012	19.519	84.583	2.105.417
2	7.963	7.963	13.273	-	7.963	7.963	7.963	13.272	19.909	86.269	2.019.148
3 (i)	8.123	8.123	7.048	-	8.123	8.123	8.123	13.538	20.307	81.508	1.937.640
4	8.285	8.285	-	-	8.285	8.285	8.285	13.809	20.713	75.947	1.861.693
5	8.451	8.451	-	-	8.451	8.451	8.451	14.085	21.128	77.468	1.784.225
6	8.620	8.620	-	-	8.620	8.620	8.620	14.367	21.550	79.017	1.705.208
7	8.792	8.792	-	-	8.792	8.792	8.792	14.654	21.981	80.595	1.624.613
8	8.968	8.968	-	-	8.968	8.968	8.968	14.947	22.421	82.208	1.542.405
9 (ii)	9.147	9.147	-	-	9.147	9.147	9.147	15.246	7.472	68.453	1.473.952
10	9.330	9.330	-	-	9.330	9.330	9.330	15.551	-	62.201	1.411.751
11	9.517	9.517	-	-	9.517	9.517	9.517	15.862	-	63.447	1.348.304
12	9.708	9.708	-	-	9.708	9.708	9.708	16.179	-	64.719	1.283.585
13	9.902	9.902	-	-	9.902	9.902	9.902	16.503	-	66.013	1.217.572
14	10.099	10.099	-	-	10.099	10.099	10.099	16.832	-	67.327	1.150.245
15 (iii)	3.709	10.302	-	-	10.302	10.302	10.302	17.169	-	62.086	1.088.159
16	2.990	10.507	-	-	10.507	10.507	10.507	17.513	-	62.531	1.025.628
17	3.050	10.718	-	-	10.718	10.718	10.718	17.864	-	63.786	961.842
18	3.111	10.932	-	-	10.932	10.932	10.932	18.220	-	65.059	896.783
19 (iv)	3.173	11.151	-	-	11.151	11.151	10.402	18.585	-	65.613	831.170
20	3.237	11.374	-	-	11.374	11.374	8.137	18.957	-	64.453	766.717

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista - RESIDENCIAL

Cenário Otimista											
Ano	Consumo de CEPAC - Residencial										CEPAC Não Convertido
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	13.043	13.043	30.386	-	13.043	13.043	13.043	21.739	45.579	162.919	1.442.081
2 (i)	13.434	13.434	2.947	-	13.434	13.434	13.434	22.391	46.947	139.455	1.302.626
3	13.837	13.837	-	-	13.837	13.837	13.837	23.062	48.355	140.602	1.162.024
4 (ii)	14.253	14.253	-	-	14.253	14.253	14.253	23.754	34.119	129.138	1.032.886
5	14.680	14.680	-	-	14.680	14.680	14.680	24.467	-	97.867	935.019
6	15.121	15.121	-	-	15.121	15.121	15.121	25.201	-	100.806	834.213
7 (iii)	5.631	15.574	-	-	15.574	15.574	15.574	25.957	-	93.884	740.329
8	-	16.041	-	-	16.041	16.041	16.041	26.736	-	90.900	649.429
9	-	16.523	-	-	16.523	16.523	16.523	27.538	-	93.630	555.799
10	-	17.018	-	-	17.018	17.018	17.018	28.364	-	96.436	459.363
11 (iv)	-	17.529	-	-	17.529	17.529	17.529	25.791	-	95.907	363.456
12 (v)	-	18.055	-	-	18.055	18.055	7.946	-	-	62.111	301.345
13	-	18.596	-	-	18.596	18.596	-	-	-	55.788	245.557
14	-	19.154	-	-	19.154	19.154	-	-	-	57.462	188.095
15	-	19.729	-	-	19.729	19.729	-	-	-	59.187	128.908
16 (vi)	-	20.321	-	-	20.321	17.411	-	-	-	58.053	70.855
17 (vii)	-	20.930	-	-	7.091	-	-	-	-	28.021	42.834
18 (viii)	-	16.160	-	-	-	-	-	-	-	16.160	26.674
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.674
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.674

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor H é esgotado

(v) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor G é esgotado

(vi) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor F é esgotado

(vii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor E é esgotado

(viii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor B é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista – NÃO RESIDENCIAL

Cenário Otimista											
Ano	Consumo de CEPAC - Não Residencial										CEPAC Não Convertido
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	5.189	5.189	-	-	5.189	5.189	5.189	8.648	-	34.593	550.407
2	5.344	5.344	-	-	5.344	5.344	5.344	8.907	-	35.627	514.780
3	5.505	5.505	-	-	5.505	5.505	5.505	9.174	-	36.699	478.081
4	5.670	5.670	-	-	5.670	5.670	5.670	9.449	-	37.799	440.282
5	5.840	5.840	-	-	5.840	5.840	5.840	9.733	-	38.933	401.349
6	6.015	6.015	-	-	6.015	6.015	6.015	10.025	-	40.100	361.249
7	6.195	6.195	-	-	6.195	6.195	6.195	10.326	-	41.301	319.948
8	6.381	6.381	-	-	6.381	6.381	6.381	10.635	-	42.540	277.408
9 (i)	6.573	6.573	-	-	6.573	6.573	3.862	10.954	-	41.108	236.300
10 (ii)	2.289	6.770	-	-	6.770	6.770	-	11.283	-	33.882	202.418
11	-	6.973	-	-	6.973	6.973	-	11.622	-	32.541	169.877
12 (iii)	-	7.182	-	-	7.182	3.546	-	11.970	-	29.880	139.997
13	-	7.398	-	-	7.398	-	-	12.329	-	27.125	112.872
14 (iv)	-	7.620	-	-	7.620	-	-	6.611	-	21.851	91.021
15	-	7.848	-	-	7.848	-	-	-	-	15.696	75.325
16	-	8.084	-	-	8.084	-	-	-	-	16.168	59.157
17 (v)	-	5.415	-	-	8.326	-	-	-	-	13.741	45.416
18	-	-	-	-	8.576	-	-	-	-	8.576	36.840
19 (vi)	-	-	-	-	8.513	-	-	-	-	8.513	28.327
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.327

(i) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor A é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor F é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor H é esgotado

(v) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor B é esgotado

(vi) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor E é esgotado

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Cenário Otimista – AMBOS OS USOS

Cenário Otimista											
Ano	Consumo de CEPAC - TOTAL (Residencial e Não Residencial)										CEPAC Não Convertido
	ca	Setor B	Setor C	Setor D	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I	Total OUC	
1	18.232	18.232	30.386	-	18.232	18.232	18.232	30.387	45.579	197.512	1.992.488
2 (i)	18.778	18.778	2.947	-	18.778	18.778	18.778	31.298	46.947	175.082	1.817.406
3	19.342	19.342	-	-	19.342	19.342	19.342	32.236	48.355	177.301	1.640.105
4 (ii)	19.923	19.923	-	-	19.923	19.923	19.923	33.203	34.119	166.937	1.473.168
5	20.520	20.520	-	-	20.520	20.520	20.520	34.200	-	136.800	1.336.368
6	21.136	21.136	-	-	21.136	21.136	21.136	35.226	-	140.906	1.195.462
7 (iii)	11.826	21.769	-	-	21.769	21.769	21.769	36.283	-	135.185	1.060.277
8	6.381	22.422	-	-	22.422	22.422	22.422	37.371	-	133.440	926.837
9 (iv)	6.573	23.096	-	-	23.096	23.096	20.385	38.492	-	134.738	792.099
10 (v)	2.289	23.788	-	-	23.788	23.788	17.018	39.647	-	130.318	661.781
11 (vi)	-	24.502	-	-	24.502	24.502	17.529	37.413	-	128.448	533.333
12 (vii)	-	25.237	-	-	25.237	21.601	7.946	11.970	-	91.991	441.342
13	-	25.994	-	-	25.994	18.596	-	12.329	-	82.913	358.429
14 (viii)	-	26.774	-	-	26.774	19.154	-	6.611	-	79.313	279.116
15	-	27.577	-	-	27.577	19.729	-	-	-	74.883	204.233
16 (ix)	-	28.405	-	-	28.405	17.411	-	-	-	74.221	130.012
17 (x)	-	26.345	-	-	15.417	-	-	-	-	41.762	88.250
18 (xi)	-	16.160	-	-	8.576	-	-	-	-	24.736	63.514
19 (xii)	-	-	-	-	8.513	-	-	-	-	8.513	55.001
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.001

(i) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor C é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor I é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor A é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor G é esgotado

(v) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor A é esgotado

(vi) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor H é esgotado

(vii) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor G e de ACA Não Residencial do Setor F são esgotados

(viii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor H é esgotado

(ix) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor F é esgotado

(x) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor E e de ACA Não Residencial do Setor B são esgotados

(xi) Estoque Legal de ACA Residencial do Setor B é esgotado

(xii) Estoque Legal de ACA Não Residencial do Setor E é esgotado

PREÇOS MÁXIMOS DO CEPAC

POR EMPREENDIMENTO

PARADIGMA

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Preços Máximos - CEPAC

Uso Residencial (TMA = TIR = 25,11%)								
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I
Área do Terreno (m²)	3.000,00	4.000,00	4.000,00	5.500,00	3.500,00	2.300,00	2.000,00	2.000,00
Valor do Terreno (R$/m²)	3.071,84	5.292,38	6.226,33	3.265,32	3.448,61	3.711,59	4.779,09	5.622,46
Área Útil / Privativa da Unidade (m²)	53m²	100m²	100m²	50m²	73m²	45m²	48m²	51m²
Número de Dormitórios / Unidade	2	3	3	2	2	2	2	2
Número de Vagas / Unidade	1	2	2	1	1	1	1	1
Padrão Construtivo	Médio	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio - Alto
Valor Unitário Médio AU Priv. (R$/m²)	**10.800,00**	**14.000,00**	**16.500,00**	**11.300,00**	**11.200,00**	**11.900,00**	**12.600,00**	**16.300,00**
CEPAC R - TIR=25,11% a.a.	**R$ 1.204,07**	**R$ 1.072,79**	**R$ 1.084,40**	**R$ 1.348,42**	**R$ 1.241,71**	**R$ 1.403,51**	**R$ 721,84**	**R$ 360,45**
% VGV (TOTAL CEPAC / VGV)	9,56%	6,39%	10,95%	10,31%	9,51%	10,34%	9,94%	9,79%

Uso Não Residencial (TMA = TIR = 25,11%)								
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I
Área do Terreno (m²)	3.000,00	4.000,00		5.500,00	3.500,00	2.300,00	2.000,00	
Valor do Terreno (R$/m²)	3.532,62	5.292,38		4.364,19	4.499,67	4.694,05	5.622,46	
Área Útil / Privativa	50m²	51m²	sem estoque de área	33m²	44m²	60m²	61m²	sem estoque de área
Tipologia	Office	Office		Office	Office	Office	Office	
Número de Vagas / Unidade	1	1		1	1	1	1	
Padrão Construtivo	Médio	Médio		Médio	Médio	Médio-Alto	Médio-Alto	
Valor Unitário Médio AU Priv. (R$/m²)	**13.500,00**	**13.500,00**		**14.125,00**	**14.000,00**	**16.700,00**	**16.700,00**	
CEPAC nR - TIR=25,11% a.a.	**R$ 1.141,17**	**R$ 1.107,17**		**R$ 1.320,65**	**R$ 1.410,41**	**R$ 1.234,34**	**R$ 630,81**	
% VGV (TOTAL CEPAC / VGV)	7,64%	7,26%		8,74%	9,17%	6,27%	6,51%	

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Preços Máximos – CEPAC
ANÁLISE PARAMÉTRICA

Considerando os menores valores de CEPAC encontrados, acima do valor estabelecido na referida Lei (Residencial de R$ 900,00 e Não Residencial de R$ 1.100), ou seja, R$ 1.072,79 (Setor B - Residencial) e R$ 1.107,17 (Setor B – Não Residencial) temos os seguintes setores viáveis:

CEPAC - R > R$ 1072,79	
Residencial	
Setor	Preço Máximo CEPAC - R
Setor A	R$ 1.204,07
Setor B	R$ 1.072,79
Setor C	R$ 1.084,40
Setor E	R$ 1.348,42
Setor F	R$ 1.241,71
Setor G	R$ 1.403,51

CEPAC - nR > R$ 1107,17	
Não Residencial	
Setor	Preço Máximo CEPAC - nR
Setor A	R$ 1.141,17
Setor B	R$ 1.107,17
Setor E	R$ 1.320,65
Setor F	R$ 1.410,41
Setor G	R$ 1.234,34

Os signatários entendem que para o próximo leilão o valor do CEPAC deve ser de R$ 1.072,79 para uso Residencial e de R$ 1.107,17 para uso Não Residencial. Esse valor será utilizado nas projeções de receita, como será visto na sequência.

CONSUMO E RECEITA

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Valor do CEPAC

Como analisado, os valores que viabilizam a utilização de CEPAC em grande parte da OUCAB são próximos daquele definido por Lei em vigor (Residencial de R$ 900,00 e Não Residencial de R$ 1.100) para todos os setores da OUCAB com exceção dos Setores H e I.

Além da considerável diferença do valor encontrado nos Setores H e I em relação aos outros, vai contra a Lei em vigor a adoção dos valores de CEPAC que viabilizam sua utilização nos referidos setores.

Levando em consideração o exposto, os signatários entendem que para o próximo leilão o valor do CEPAC deve ser de R$ 1.072,79 para uso Residencial e de R$ 1.107,17 para uso Não Residencial. Esse valor será utilizado nas projeções de receita.

Deve-se considerar que, no Cenário Realista, os Setores H e I corresponde por 38% da demanda de CEPACs Residenciais e 25% da demanda de CEPACs Não Residenciais. Embora os CEPACs nos valores a serem utilizados nas projeções da receita tornem um a implantação de um empreendimento com adesão à OUCAB inviáveis, não se pode descartar a possibilidade de que, em um futuro no qual a OUCAB seja "destravada", tais setores se tornem viáveis. Estamos aqui analisando o início de uma OUC com muito potencial. Por isso, a demanda desses setores também será considerada nas projeções de receitas.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Projeções - CEPAC

Ano	Consumo de CEPAC (R$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	24.614.110,01	91.249.140,37	213.078.375,95
2	24.859.008,74	93.067.973,48	189.051.225,58
3	25.107.125,84	87.970.936,41	191.468.603,83
4	25.360.778,79	82.015.701,02	180.388.017,18
5	25.616.439,80	83.658.176,86	148.096.305,57
6	25.872.066,44	85.330.965,88	152.541.306,28
7	26.129.838,65	87.035.037,73	146.445.160,02
8	26.396.399,48	88.776.932,31	144.615.736,71
9	26.656.351,65	74.032.383,06	145.958.987,17
10	**23.285.078,63**	**67.337.224,38**	**140.968.822,04**
11	23.027.945,61	68.686.057,93	138.916.599,60
12	23.263.395,50	70.063.196,59	99.714.377,78
13	23.492.236,74	71.464.039,80	89.880.865,51
14	23.728.759,42	72.886.510,73	85.837.498,54
15	**23.966.354,89**	**67.277.284,43**	**80.873.426,41**
16	24.205.057,53	67.768.015,79	80.179.466,19
17	24.449.089,74	69.128.120,31	45.274.307,19
18	24.695.301,92	70.507.741,34	26.831.397,40
19	24.937.222,93	71.090.550,21	9.425.345,16
20	**25.185.580,69**	**69.775.221,35**	**-**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Projeções - CEPAC (VALORES ACUMULADOS)

Ano	Consumo de CEPAC Acumulado (R$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	24.614.110,01	91.249.140,37	213.078.375,95
2	49.473.118,75	184.317.113,85	402.129.601,54
3	74.580.244,59	272.288.050,26	593.598.205,36
4	99.941.023,38	354.303.751,28	773.986.222,55
5	125.557.463,18	437.961.928,13	922.082.528,11
6	151.429.529,62	523.292.894,01	1.074.623.834,39
7	177.559.368,27	610.327.931,74	1.221.068.994,42
8	203.955.767,75	699.104.864,05	1.365.684.731,12
9	230.612.119,40	773.137.247,12	1.511.643.718,29
10	**253.897.198,04**	**840.474.471,50**	**1.652.612.540,33**
11	276.925.143,65	909.160.529,42	1.791.529.139,93
12	300.188.539,15	979.223.726,02	1.891.243.517,71
13	323.680.775,89	1.050.687.765,82	1.981.124.383,22
14	347.409.535,31	1.123.574.276,55	2.066.961.881,76
15	**371.375.890,20**	**1.190.851.560,98**	**2.147.835.308,17**
16	395.580.947,72	1.258.619.576,76	2.228.014.774,36
17	420.030.037,47	1.327.747.697,07	2.273.289.081,55
18	444.725.339,39	1.398.255.438,42	2.300.120.478,95
19	469.662.562,32	1.469.345.988,62	2.309.545.824,11
20	**494.848.143,01**	**1.539.121.209,97**	**2.309.545.824,11**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Projeções - CEPAC (VALORES LEILÕES FUTUROS)

Para que a demanda por CEPACs seja sempre suprida, sugere-se a realização de leilões bianuais. Também é sugerido que no primeiro leilão seja vendido, por haver uma demanda reprimida de vários anos devido à inviabilidade passada dos CEPACs, sugere-se que, no primeiro leilão, seja disponibilizado o dobro do que se disponibilizaria com a demanda futura.

Com isso, se considerado o Cenário Realista e a venda dobrada no primeiro leilão, projeta-se a venda da seguinte quantidade de CEPACs em cada leilão:

Ano	Leilões - Cenário Realista		
	Número de CEPACs Residenciais	Número de CEPACs Não Residenciais	Valor Mínimo a Arrecadar (R$)
1	281.864	59.840	368.634.227,70
2			
3	126.322	31.133	169.986.637,43
4			
5	124.098	32.387	168.989.142,73
6			
7	129.109	33.694	175.811.970,05
8			
9	95.599	35.055	141.369.607,44
10			
11	91.693	36.473	138.749.254,52
12			
13	95.393	37.947	144.350.550,53
14			
15	85.137	39.480	135.045.300,22
16			
17	87.771	41.074	139.635.861,65
18			
19	91.318	38.748	140.865.771,55
20			
	1.208.304	385.831	1.723.438.323,82

PROJEÇÕES CEPAC x INTERVENÇOES PREVISTAS

ANÁLISES

amaral d´avila
engenharia de avaliações

ANÁLISES

De acordo com o Prospecto da OUCAB datado de 24 de dezembro de 2014, o valor total das intervenções remanescentes, à época, remontava em R$ 4.954.358.938,18:

Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Branca

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Branca têm custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R$4.954.358.938,18 e 12 anos, respectivamente.

Com a finalidade de custear tais Intervenções, o poder executivo municipal pode outorgar de forma onerosa, mediante entrega de CEPAC, para lotes contidos no perímetro da Operação o potencial adicional de construção, conforme a tabela abaixo, em que define os Estoques (em metros quadrados) por setor e subsetor:

Tal valor, se atualizado pelo INCC para Janeiro de 2023 (variação aproximada de 74,63%), chegaria a R$ 8.651.626.054,54, o que supera em mais de R$ 6,3 bilhões a arrecadação em 20 anos prevista para o Cenário Otimista, valor que dificilmente será alcançado com a comercialização de CEPAC.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Situação Atual

- **DECRETO MUNICIPAL Nº 57.377, DE 11 DE OUTUBRO DE 2016, no seu Artigo 16º:**

  § 2º Nas demais zonas de uso, inclusive dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo e dos demais parâmetros urbanísticos e edilícios é gratuita para todas as categorias de uso integrantes de EHIS.

- **DECRETO MUNICIPAL Nº 59.885, DE 4 DE NOVEMBRO DE 2020:**

  DA OUTORGA ONEROSA

  Art. 19. Para o EHIS e o EZEIS, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as subcategorias de uso integrantes do empreendimento.

  §1º As disposições do "caput" deste artigo aplicam-se também no caso de EHIS e EZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas.

  §2º De forma a garantir o desenho urbano das operações urbanas e operações urbanas consorciada recepcionadas pela Lei nº 16.050/2014, fica resguardado ao EHIS e ao EZEIS a quebra dos parâmetros urbanísticos permitidos em cada operação urbana ou operação urbana consorciada.

  Art. 20. Para o EHMP, na concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, aplicam-se, para cada categoria de uso integrante do empreendimento:

  I - Os fatores de interesse social correspondentes estabelecidos no Quadro 5 deste decreto, em todas as zonas;

  II - dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, as disposições das leis específicas, ficando isenta de contrapartida, apenas, a área correspondente a HIS.

- **Ou seja, desde 2016, pode-se atingir CA=4,0 gratuitamente.**

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Metodologia

- Cálculo do máximo valor unitário de venda (por m²) de um terreno através do Método Involutivo, utilizando parâmetros do mercado popular da região da OUCAB.

- Após esse cálculo, o valor será confrontado com valores de terrenos encontrados no interior da OUCAB:

Quando valor do m² real do terreno for menor ou igual ao valor calculado: terreno é viável para utilização para HIS.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Empreendimento Hipotético HIS

- Empreendimentos HIS identificados no Geoimovel:

Empreendimento	Endereço
ELEV BARRA FUNDA	R JOSEF KRYSS, 120
URBAN BARRA FUNDA	DOUTOR BENTO TEOBALDO FERRAZ, 0
VILA FONSECA	AV THOMAS EDISON, 288

As áreas dos terrenos variam de 320m² a 4.086m², com a maioria das unidades possuindo 35m² e 2 dormitórios, sem vagas de garagem, com valor médio de venda de R$ 7.462,39/m².

Empreendimento Hipotético para Cálculo

Perfil do Empreendimento - HIS	
Área do Terreno (m²)	2.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m²)	na faixa de 35m²
Número de Dormitórios / Unidade	1
Número de Vagas / Unidade	0
Padrão Construtivo	Econômico
Valor Unitário Médio (R$/m²)	**7.500,00**

- TIR do incorporador = 20,00% a.a. real.

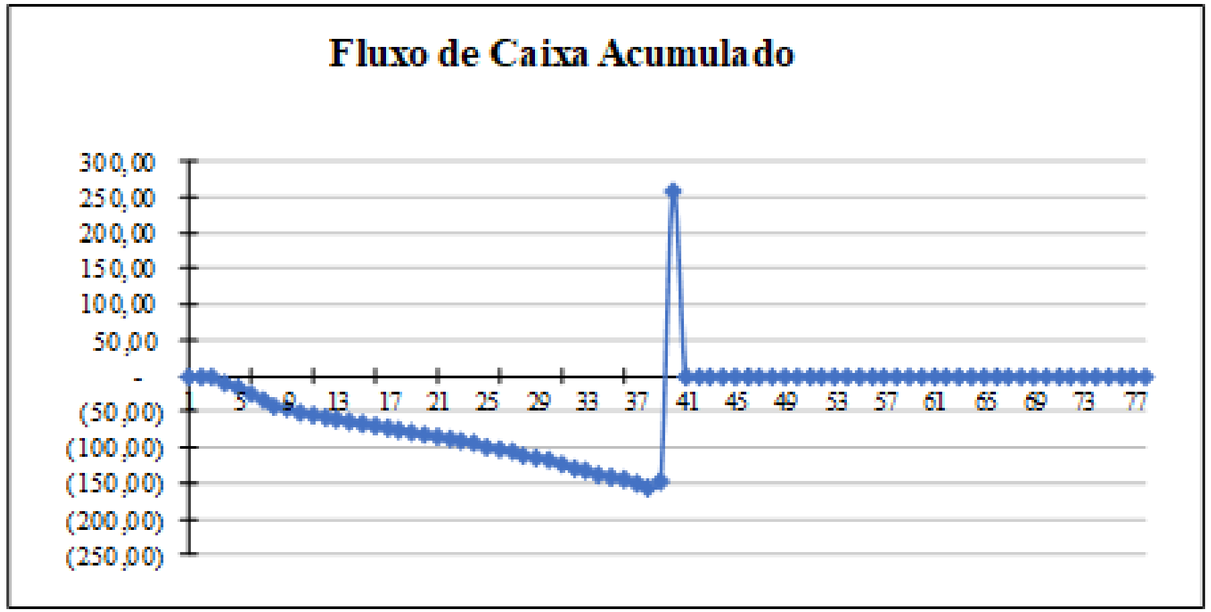
amaral d´avila
engenharia de avaliações

Método Involutivo

➢Resultado Obtido

RESUMO DOS RESULTADOS:

TIR (% a.a.) =	**20,00**
TIR (% a.m.) =	**1,53**
VPL - Despesas	-25.348.273,15
VPL - Receitas	36.312.207,31
VPL total	**10.960.000,00**
Área do Terreno =	2.000,00 m2
Valor Unitário =	**R$ 5.480,00 /m2**



Terrenos com valores iguais ou menores que R$ 5.480,00/m² são viáveis para utilização para HIS.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Análise dos Terrenos Pesquisados

SETOR	MAIOR / MENOR QUE R$ 5.480/m²	ÁREA (m²)	% ÁREA DO SETOR	Nº TERRENOS
A	MENOR	9.426,00	59,4%	3
A	MAIOR	6.440,00	40,6%	1
TOTAL SETOR A		**15.866,00**	**100,0%**	**4**
B	MENOR	2.258,00	45,4%	2
B	MAIOR	2.720,00	54,6%	3
TOTAL SETOR B		**4.978,00**	**100,0%**	**5**
C	MENOR	764,00	79,3%	2
C	MAIOR	200,00	20,7%	1
TOTAL SETOR C		**964,00**	**100,0%**	**3**
E	MENOR	-	0,0%	0
E	MAIOR	8.490,00	100,0%	2
TOTAL E		**8.490,00**	**100,0%**	**2**
F	MENOR	4.789,00	39,1%	2
F	MAIOR	7.468,00	60,9%	2
TOTAL F		**12.257,00**	**100,0%**	**4**
G	MENOR	3.000,00	37,4%	1
G	MAIOR	5.011,00	62,6%	2
TOTAL G		**8.011,00**	**100,0%**	**3**
H	MENOR	1.000,00	12,7%	1
H	MAIOR	6.849,00	87,3%	4
TOTAL H		**7.849,00**	**100,0%**	**5**
I	MENOR	963,00	40,5%	2
I	MAIOR	1.412,00	59,5%	3
TOTAL I		**2.375,00**	**100,0%**	**5**
TOTAL OUCAB	**MENOR**	**22.200,00**	36,5%	**13**
TOTAL OUCAB	**MAIOR**	**38.590,00**	63,5%	**18**
SOMA TOTAL OUCAB		**60.790,00**	**100,0%**	**31**

Em parte considerável da amostra, é viável a construção de empreendimentos de HIS, principalmente nos Setores A e C

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Conclusões – Concorrência HIS

- O Decreto Municipal Nº 57.377 de 2016 e, posteriormente, o Decreto Municipal Nº 59.885, de 4 de novembro de 2020, permitiram a utilização do coeficiente de aproveitamento dos terrenos máximos, inclusive no interior de OUCs, sem nenhuma contrapartida financeira. Como no interior da OUCAB o coeficiente máximo é 4,0, abriu-se a possibilidade de utilização em sua totalidade, fazendo com que terrenos, que antes não eram viáveis para a implantação de empreendimentos de HIS, tornassem-se viáveis.

- Em uma pequena amostra* de 31 terrenos pesquisados dentro da OUCAB no ano de 2022, que totalizam 60.790 m², foram encontrados 13 terrenos, que somam 22.200 m² (ou 36,5% do total pesquisado), nos quais é viável a implantação de empreendimentos de HIS, principalmente em áreas do Setor A e C.

*Não podem ser considerados do ponto de vista estatístico: somente para informação

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Conclusões – Concorrência HIS

- As futuras obras nessas áreas tendem a valorizar a região, aumentando os valores dos terrenos e, consequentemente, diminuindo a atratividade de empreendimentos do tipo HIS.

- Soma-se a isso a futura diminuição de terrenos em áreas mais "nobres", direcionando o desenvolvimento para as regiões que hoje são menos atrativas para o empreendedor que utilizaria CEPACs, com possibilidade de que, no futuro, se tornem mais atrativas para empreendimentos mais nobres, nos quais a utilização de CEPACs se tornaria viável.

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

EMPRENDIMENTOS EM ZEU PRÓXIMOS À OUCAB

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Situação Atual

➢ LEI MUNICIPAL Nº 16.402 DE 22 DE MARÇO DE 2016:

"Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;"

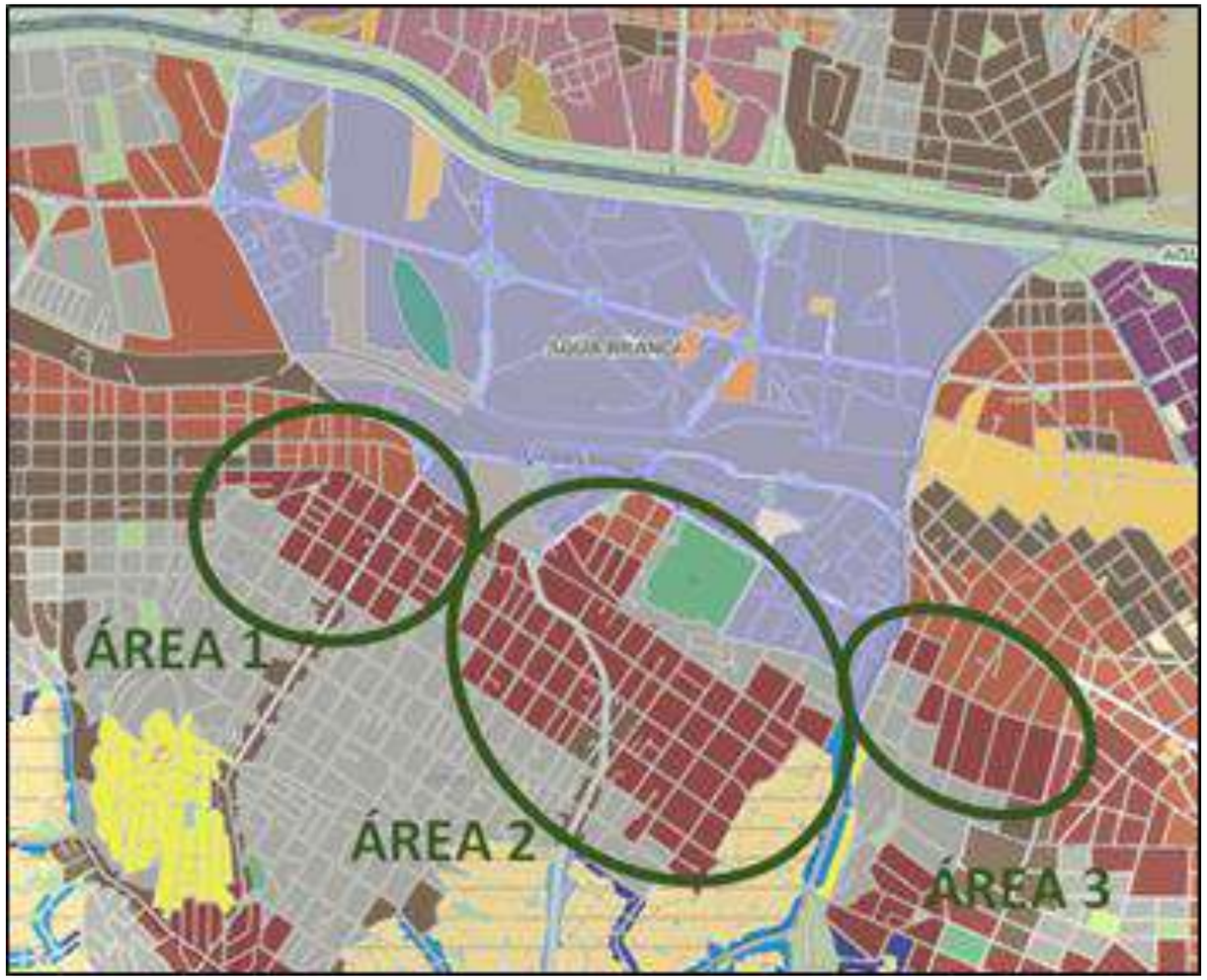
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
										Fundos e Laterais		
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70					3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85					3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70					3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85					3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40

$CA_{máx}$ = 4,0 com pagamento de outorgas

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Áreas Analisadas - Eixos (ZEUs)



amaral d´avila
engenharia de avaliações

Metodologia

- Cálculo da Taxa Interna de Retorno (TIR) para produto Residencial hipotético em cada uma das áreas analisadas, pelo Método Involutivo.

- Após esse cálculo, o valor será confrontado com a Taxa de Retorno buscada pelo mercado, inclusive dentro da OUCAB:

Quando valor TIR calculada for maior ao valor que o mercado espera dentro da OUCAB: forte concorrência dos Eixos (ZEUs) em relação à OUCAB.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Empreendimento Hipotético ZEU

- Médias encontradas de valores de venda da Área Útil Privativa entre 2017 e 2022 (Geoimovel) e de valores de terrenos (pesquisa própria):

ÁREA	Valor Médio da AU Privativa - Residencial (R$/m²)	Valor Médio do Terreno (R$/m²)
ÁREA 1	14.607,97	10.271,55
ÁREA 2	15.609,62	12.524,29
ÁREA 3	11.602,00	9.725,06

- De acordo com a legislação, nas áreas de ZEU há algumas restrições, como uma Cota Parte Máxima de 20m² e máximo de 1 vaga por unidade (para área não computável). Por conta disso, será utilizado para as análises, empreendimentos residenciais com unidades de 50m², 2 dormitórios e 1 vaga de garagem (foram identificados, inclusive, empreendimentos inteiros com unidades sem vagas de garagem).

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Empreendimento Hipotético ZEU

- Premissas adotadas:

Perfil do Empreendimento - Área 1	
Área do Terreno (m²)	1.000,00
Valor do Terreno (R$/m²)	10.271,55
Área Útil / Privativa da Unidade (m	na faixa de 50m²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto
Valor Unitário Ap Médio (R$/m²)	**14.607,97**

Perfil do Empreendimento - Área 2	
Área do Terreno (m²)	1.000,00
Valor do Terreno (R$/m²)	12.524,29
Área Útil / Privativa da Unidade (m	na faixa de 50m²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto
Valor Unitário Ap Médio (R$/m²)	**15.609,62**

Perfil do Empreendimento - Área 3	
Área do Terreno (m²)	1.000,00
Valor do Terreno (R$/m²)	9.725,06
Área Útil / Privativa da Unidade (m	na faixa de 50m²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio
Valor Unitário Ap Médio (R$/m²)	**11.602,00**

- Utilização do Coeficiente de Aproveitamento médio dos empreendimentos levantados, de 4,73, que superam o Coeficiente de Aproveitamento máximo de ZEUs, de 4,0, uma vez que diversas áreas vendáveis não são computadas no cálculo para a prefeitura, tais como fachada ativa (até 50% da área do terreno) e de outros usos/misto (até 20% da área construída computável total).

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Resultados Obtidos

ÁREA	Máxima Outorga Encontrada* (R$/m² de ACA)	% da Outorga Total em Relação ao VGV	TIR (real ao ano)
ÁREA 1	440,01	2,9%	**25,3%**
ÁREA 2	652,15	3,9%	**23,4%**
ÁREA 3	493,96	4,0%	**15,4%**

*Entre os terrenos pesquisados

- Valores de Área Adicional Construída (ACA) variando entre R$ 652,15 e R$ 440,01 por m², concorrendo com áreas da OUCAB com valores da ACA de mais de R$ 1.000 por m² (com fatores de equivalência de 1 CEPAC = 1m² de ACA).
- Como calculado, as rentabilidades (TIR) se encontram acima de 15,4% a.a. (em valores reais) e abaixo de 25,3% a.a.
- Tais informações demonstram que, embora o valor da ACA das áreas de ZEUs pesquisadas esteja muito abaixo daquelas encontradas na OUCAB, estes empreendimentos hipotéticos apresentam Taxas Internas de Desconto geralmente próximas ou menores do que aquela calculada para a OUCAB (25,11% a.a., em termos reais). Tal fato se deve aos altos valores de terrenos encontrados nas regiões de ZEU, principalmente se comparados com aqueles encontrados no interior da OUCAB.
- Nota-se, com isso, que os valores pagos a título de outorga à Municipalidade são ínfimos, ou seja, a lei transferiu valor ao proprietário do terreno e ao incorporador e não criou significativo valor ao Município.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Conclusões – Concorrência ZEU

- A Lei Municipal Nº 16.402 de 2016 permitiu a utilização do coeficiente de aproveitamento dos terrenos máximos igual a 4,0, próximos a regiões da OUCAB, tendo como contrapartida financeira outorga onerosa do direito de construir. Os valores dessas outorgas chegam a ser até 49% menores que os do CEPACs, depois que ambos são convertidos em ACA, gerando uma "concorrência desleal" em favor das ZEUs, principalmente entre áreas com mesmos valores de venda (da Área Útil Privativa).

- Além do $CA_{máx}$=4,0, o ZEU possui incentivos* tais que permitem o aproveitamento do terreno (relação Área Útil Privativa / Área do Terreno) de até 6,0 vezes, incentivos esses que não foram utilizados nessa análise, mas que poderiam aumentar ainda mais as rentabilidades encontradas nessas áreas.

*Transportes permitem que não tenham vaga de garagem; 20% de outros usos + fachada ativa não computáveis (50% do terreno), etc.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Conclusões – Concorrência ZEU

- No momento, somente a Área 1 com ZEU pode competir com a OUCAB, uma vez que sua rentabilidade se encontra um pouco acima daquela adotada para o cálculo dos valores máximos de CEPAC. Já as Áreas 2 e 3, embora apresentem valores de Ap/m² próximas das estudadas na OUCAB e valores de ACA mais baixos, apresentam valores de terrenos elevados, se comparado com aqueles da OUCAB, prejudicando sua rentabilidade e competitividade.

- Porém, espera-se que os valores dos terrenos dentro da OUCAB aumentem à medida que os empreendimentos imobiliários sejam "destravados", com a disponibilização de CEPACs a valores viáveis, o que aumentará a atratividade de empreendimentos em áreas com ZEU próximas à OUCAB frente a empreendimentos imobiliários dentro da OUCAB.

- Embora se tenha feito a comparação de rentabilidades (e atratividade), não é possível avaliar o impacto direto da concorrência, uma vez que a adesão à OUCAB não apresentava viabilidade até o momento e, por isso, não foi lançado nenhum empreendimento com utilização de CEPAC, impossibilitando quaisquer análises de impacto na demanda pregressa.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

Conclusões – Concorrência ZEU

- Porém, devido a algumas exigências, principalmente a referente à cota parte máxima de 20m² por unidade, a OUCAB começa a ganhar competitividade para empreendimentos Residenciais com unidades com 3 ou mais dormitórios e para empreendimentos Não Residenciais com lajes corporativas.

- Para que haja uma concorrência mais equilibrada entre a OUCAB e os Eixos com ZEU, sugere-se:
  - Recálculo das diretrizes das Outorgas (valor do terreno, fatores, etc.) para áreas de ZEU próximas à OUCAB, formando um "buffer" de amortecimento concorrencial.
  - Alteração dos fatores de conversão de ACA / CEPAC na OUCAB, principalmente em áreas próximas às ZEUs;
  - Criação de incentivos para a OUCAB, principalmente em áreas próximas às ZEUs.

CONCLUSÕES FINAIS

amaral d´avila
engenharia de avaliações

CONCLUSÕES FINAIS

A OUCAB se encontra em um cenário distinto daquele encontrado na época do último leilão de CEPAC, ocorrido em 12/03/2015.

Dentre os principais fatores atuais que influenciam a OUCAB mas que não se verificavam naquela época, pode-se mencionar:

1) Anos com pouquíssimos lançamentos dentro do perímetro da OUCAB devido ao alto valor do CEPAC;

2) "Concorrência desleal" com Eixos de Transformação (áreas de ZEU);

3) Concorrência com empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS).

Tal cenário impacta negativamente as projeções de demanda por terrenos, ACA – Área Construída Adicional, CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção e Receitas advindas dos futuros leilões, principalmente se confrontados com aqueles previstos nos estudos à época do primeiro e único leilão.

amaral d´avila
engenharia de avaliações

CONCLUSÕES FINAIS

Nos cenários Pessimista e Realista, passados 20 (vinte) anos, a demanda não consumirá a totalidade de ACA constante na legislação.

Para todos os cenários considerados, o montante de CEPAC previsto pela legislação não será atingido, muito em virtude do novo cenário na qual a OUCAB se encontra.

Para que se possa alavancar as receitas, sugere-se a alteração dos Fatores de Equivalência dos Setores H e I, setores esses, inicialmente, inviáveis.

Considerando ainda que o empreendedor busque uma Taxa Mínima de Atratividade na ordem de 25,11% (vinte vírgula onze por cento) ao ano, lançando-se CEPAC pelo seu valor mínimo igual ao valor previsto na Lei Municipal nº 17.561/2021 corrigido pelo INCC até janeiro/2023 (acumulado de 14,41%), ou seja, R$ 1.029,69 para o Residencial e de R$ 1.258,51 para o Não Residencial, em todo o território da OUCAB, parte dos empreendimentos Não Residenciais se inviabilizariam, sugerindo-se, portanto, o lançamento de CEPAC ao valor de R$ 1.072,79 para o CEPAC-Residencial e de R$ 1.107,17 para o CEPAC-Não Residencial.

amaral d´avila

engenharia de avaliações

Tel: + 55 (11) 5904-7572
www.amaraldavila.com.br